

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

8843

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille - Approbation de l'avenant 9 à la concession - Approbation de l'avenant 2 à la convention tripartite sur la participation financière de la Ville de Marseille - Approbation de la convention pour la création d'équipements municipaux et la gestion de services**

Madame la Présidente 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 sous numéro de contrat T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, les Comptes Rendus Annuels au concédant (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 du Conseil de Métropole du 15 décembre 2016 a été approuvé, conjointement au compte rendu annuel pour 2016, l'avenant 7 à la concession d'aménagement T1600914CO qui a repris les objectifs ajustés sur 25 pôles de projet prioritaires :

.Produire 1 400 logements nouveaux ou restructurés locatifs et en accession à la propriété,

.Produire de 11 600 m² locaux d'activité ou commerce et 9 000 m² d'équipements,

.Améliorer 2 000 logements par une incitation des propriétaires grâce à un système d'aides aux travaux,

.Ravaler 1 000 immeubles le long des axes emblématiques du centre ville,

.Créer et améliorer 47 000m² de voiries et d'espace public pour renouveler l'attractivité résidentielle et commerciale des quartiers centraux.

-par délibération URB 002-3276/17/CM du Conseil de Métropole du 14 décembre 2017 a été approuvé, conjointement au compte rendu annuel pour 2016, l'avenant 8 à la concession d'aménagement T1600914CO prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025 compte tenu du délai des procédures d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre des opérations engagées.

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 2017 de la concession «Grand Centre Ville »,

-l'avenant 9 à la dite concession actualisant l'échéancier de versement des participations,

-l'avenant 2 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 convention pour la création d'équipements municipaux et la gestion de services prise au titre des articles L5215-17 et L5217-7 du code général des collectivités territoriales, afférente à ce programme

Il est rappelé que par délibération du 11 décembre 2016 ont été approuvés le principe du recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion, et les modalités de la concertation publique qui a ainsi pu se dérouler du 21 juin au 21 juillet 2017 et dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole 10 octobre 2017.

Le dossier de création de la ZAC en cours d'élaboration doit préciser le mode de réalisation. Il est prévu que cette opération soit concédée à la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous-bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion qui provisionne les participations de la Métropole et de la ville de Marseille.

Par ailleurs, le programme des équipements municipaux partie prenante de l'« Opération Grand Centre Ville » et resté à la charge financière de la ville de Marseille doit faire l'objet d'un remaniement de son montage juridique et financier pour permettre l'encaissement de subventions mobilisables à hauteur de 40% auprès de l'ANRU par la ville de Marseille.

Tel est le contexte dans lequel ont été examinés les équilibres opérationnels du bilan de la concession « Grand Centre Ville », qui évoluent de la manière suivante :

-Le montant total des dépenses de 235 289 133 euros, dont 8 717 653 euros de TVA, versée, est inchangé,

-Le montant total des recettes privées passe de 102 750 077 euros à 91 862 230 euros,

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

-la participation d'équilibre demeure à 60 700 747 euros, dont 45 560 745 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

-la participation aux aménagements métropolitains est maintenue à 47 552 436 euros sur laquelle la TVA est récupérable,

-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux passe de 20 541 671 euros à 31 429 717 euros TTC, dont 10 887 995 euros d'acquisition in fine de trois des équipements du programme.

-l'apport en nature de foncier gratuit reste valorisé à 3 743 500 euros.

Le Compte Rendu Annuel pour l'exercice 2017 affiche par poste les variations suivantes :

DEPENSES :

*Etudes :

La dépense cumulée à fin 2017 s'établit à 1 672 258 euros.

Globalement, sur la durée de la concession ce poste, passe de 3 989 269 euros TTC à 4 018 406 euros TTC.

Il est prévu un budget de 511 797 euros pour l'exercice 2018.

*Acquisitions foncières, gestion et relogements :

La dépense cumulée depuis le début de l'opération est de 19,8 millions d'euros.

Globalement, sur la durée de la concession, le poste passe de 102 104 374 euros à 102 489 230 euros TTC.

Il est prévu un budget de 6 515 418 euros pour l'exercice 2018.

*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 publics dont la SOLEAM s'est vue confier la maîtrise d'ouvrage.

La dépense cumulée depuis le début de l'opération est de 6,5 Millions d'euros.

Il est prévu un budget de 3 666 170 euros pour l'exercice 2018.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 75 464 410 euros à 84 183 402 euros TTC.

Cette hausse de 8,7 millions d'euros s'explique d'une part par les surcoûts constatés dans les opérations complexes d'équipement ou d'aménagement, d'autre part par des programmes complémentaires.

*TVA reversée :

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 8 076 658 euros à 8 717 653 euros.

RECETTES :

*Cessions foncières :

Depuis le début de la concession la recette foncière encaissée est de 3 635 759 euros à fin 2017.

Globalement, sur la durée prorogée de la concession, ce poste passe de 84 531 266 euros à 94 279 413 euros, dont 83 391 367 de cessions privées et 10 888 046 euros de cession à la ville de Marseille de trois équipements publics.

Une recette foncière de 3 093 755 euros est prévue pour l'exercice 2018.

*Subventions :

Dans le cadre de ses missions la SOLEAM est appelée à être maître d'ouvrage d'opérations subventionnées. Il s'agit des subventions mobilisées auprès de la Région, du Département, de l'ANRU, dont en particulier :

- le déficit d'Ilot Abadie, dans le quartier du Panier,
- le déficit d'ilot Korsec dans le quartier Belsunce,
- l'aménagement de la place Fare Petites Maries, mitoyenne de l'ilot Korsec.

La SOLEAM a sollicité d'autres subventions pour les aménagements métropolitains dont elle assure la maîtrise d'ouvrages.

Globalement le montant des subventions est ramené de 5 632 158 euros à 3 286 440 euros car la SOLEAM ne pourra pas percevoir de subventions de l'ANRU comme initialement prévu sur les équipements à vocation municipale. Les subventions doivent être sollicitées et encaissées par la ville de Marseille dans le cadre du Nouveau Programme de Renovation Urbaine.

Depuis le début de l'opération SOLEAM a encaissé 565 609 euros de subvention à fin 2017.

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 1 688 597 euros en 2018.

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 Mazargan : requalification des rues du Théâtre & Mazargan - 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 de l'avenant 9, correspond à une surface créée ou requalifiée de 56 500 m².

Le budget reste à 47 552 435 euros TTC.

Des versements à hauteur de 261 365 euros ont été effectués en 2016, encaissés en 2017, sans autre versement.

La participation prévue pour l'année 2018 est de 6 000 000 euros.

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

La participation d'équilibre reste à 60 700 747 euros

dont 15 140 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante

45 560 747 euros sont à la charge de la Métropole concédante qui a déjà versé 14 500 000 euros à fin 2017.

Il n'est pas prévu de versement pour 2018, la trésorerie de l'opération étant suffisante.

*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, a évolué comme suit :

Les équipements subventionnables jusqu'à 40 % par l'ANRU seront achetés à la livraison :

Equipements achetés in fine à prix coûtant TTC par la Ville : 10 887 995 euros TTC

.pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre : 4 305 578 euros

.pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne : 2 568 788 euros

.pôle Nationale-Providence : équipement péri-scolaire : 4 013 629 euros

Les lignes sont inscrites au bilan en recette de cession publique.

Equipements financés par une participation au reste à charge : 20 541 671 euros TTC

.pôle Korsec : les équipements sportifs et associatifs Korsec passent de 3 269 210 euros à 4 303 552 euros,

.pôle Nadar-Pouillon : le Jardin des Récollettes passe de 343 600 euros à 304 861 euros,

.pôle Folies Bergères : la requalification du passage passe de 217 088 euros à 219 219 euros,

.pôle Opéra : l'annexe de l'Opéra Municipal 3-5, rue Molière passe de 2 327 962 euros à 2 700 000 euros,

.pôle Flammarion : la création du groupe scolaire 8 classes passe de 8 991 969 euros à 10 311 007 euros par ajout du coût du Foncier initialement prévu en apport en nature par la Ville,

.pôle Flammarion : la provision pour équipement de proximité passe de 1 482 146 euros à 2 277 023 euros.

Les prestations concernant la mission d'aide aux ravalements de façades imputable à la concession se clôturent à fin 2017 à un montant de 425 393 euros. Ainsi la contribution financière de la ville de Marseille à la concession passe de 20 541 671 euros à 31 429 665 euros TTC.

Ce programme est détaillé dans l'avenant 2 à la convention tripartite annexé, correspond à une surface d'équipement de 10 124 m².

***Apport en nature :**

Les apports en nature par la ville de Marseille, réalisés ou transférés à la concession, sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros détaillé en annexe à l'avenant 9.

Concernant la trésorerie de l'opération, un emprunt de 2 000 000 euros a été contracté sur l'exercice 2012. Au 31 décembre 2016 il est entièrement remboursé.

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 2017 est de +1 433 857 euros. Un solde négatif est en prévision pour l'exercice 2018. La SOLEAM a repoussé à 2019 l'emprunt de 10 000 000 euros remboursé sur 6 ans envisagé pour faire face au pic de dépenses de travaux notamment sur les exercices 2020-2021.

A compter de 2018 les missions d'aide au ravalement de façade sont 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 ;
- 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 002-3276/17/CM du 14 décembre 2017 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La convention de concession 11/0136 transférée à la métropole sous n°T1600914CO et ses avenants 1 à 7 ;
- L'avenant 8 à la concession T1600914CO entre la Métropole et la SOLEAM prorogeant le concession jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- 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 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, et son avenant 1.

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 2017 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°9 (ci-annexé) à ladite concession d'aménagement T1600914CO.

Article 3 :

Sont approuvées les participations de la Métropole :

-à l'équilibre du bilan pour un montant de 45 560 747 euros dont 31 060 747 euros restent à verser au 31 décembre 2017 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2018 : 0 euros

2019 : 553 426 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 dont 47 291 071 euros restent à verser au 31 décembre 2017 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2018 : 6 000 000 euros

2019 : 8 188 551 euros

2020 : 14 448 365 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 4 :

Est approuvé l'avenant n°2, ci-annexé, à la convention tripartite n°2017-81192 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM actualisant la participation globale de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » au montant global de 31 429 665 euros TTC, et précisant le mode et l'échéancier de paiement.

Article 5 :

Est approuvée la convention ci-annexée pour la création d'équipements et la gestion de services entre la ville de Marseille et la Métropole prise au titre des articles L5215-17 et L5217-7 du code général des collectivités territoriales, afférente au programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération « Grand Centre Ville ».

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer ces avenants et tout document y afférent.

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter tout concours financier auprès des partenaires du renouvellement urbain.

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 2017**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

SOMMAIRE

CARTOGRAPHIE DU PROJET ACTUALISEE

BILAN GLOBAL : note de conjoncture	pages 1 à 62
-Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) -Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) -Tableau global des écarts TTC (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>)	pages 63 à 64
- Note de conjoncture OPAH RU multi-sites	pages 65 à 72
- Etat des acquisitions et cessions réalisées dans l'année et des Acquisitions et cessions prévisionnelles par adresse (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	pages 73 à 75

SOUS-BILANS CONSOLIDES :

602.0 - Axes de ravalement : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts o équipements Ville de Marseille	pages 76 à 82
602.1 - Pôle Korsec : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>) o équipements Métropole Aix Marseille Provence : fiche ouvrage place de la Fare o équipements Ville de Marseille : fiches ouvrages : parvis 3 rue Korsec ; locaux sportifs 5 rue Korsec ; city stade et terrain multi sports	pages 83 à 119
602.2- Pôle Fonderie-Vieille : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	pages 120 à 134
602.3-Pôle Canebière-Feuillants : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	pages 135 à 152
602.4-Pôle Mazagran : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>)	pages 153 à 171



acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

602.5-Pôle Nationale Providence : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 172 à 209

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

- équipements Métropole Aix Marseille Provence : fiche ouvrage place de la Providence
- équipements Ville de Marseille : fiche ouvrage Centre Municipal d'Animation Providence

602.6-Pôle Flammarion : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 210 à 233

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

- équipements Métropole Aix Marseille Provence : fiche ouvrage espaces publics
- équipements Ville de Marseille : fiche ouvrage groupe scolaire

602.7- Pôle Folies Bergère : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 234 à 254

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

602.8-Pôle Nadar Pouillon : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 255 à 270

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

602.9-Pôle Abadie-Hôtel Dieu : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 271 à 286

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

602.10- Pôle Opéra : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 287 à 294

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

602.19-Pôles Noailles : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts
(article 15.1 1°/ du cahier des charges) pages 295 à 333

acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

Et pour les équipements à vocation municipale :

• **Pôle Ventre Lieutaud** :

- équipements Ville de Marseille : fiche ouvrage équipement intergénérationnel
Domaine Ventre



• **Pôle Arc Palud :**

- équipements Ville de Marseille : fiche ouvrage équipement jeunes 44 Aubagne

602.30- Place Jean-Jaurès : note de conjoncture / Bilan / Tableau des écarts
(article 15.1 1° du cahier des charges) pages 334 à 348

- équipements Métropole Aix Marseille Provence : fiche ouvrage place

Avenant n°9 à la concession OGCV pages 349 à 357

Avenant n°2 à la convention de participation (équipements publics Ville)
pages 358 à 363

CARTOGRAPHIE ACTUALISEE



LEGENDE

Perimetre OPAH-RU Multi-sites en cours / objectif rehabilitation logements

Flux entre p6les et espaces publics

Axes de ravalement de façade

Am6nagements publics ma6trise d'ouvrage SOLEAM dans le cadre de l'OGCV

Am6nagements publics ma6trise d'ouvrage SOLEAM dans le cadre de la RHI Saint Mauront

Am6nagements publics ma6trise d'ouvrage Metropole

Am6nagements publics restant  programmer

Equipements et Activit6s

Equipements potentiels  d6finir

Reçu au Contr6le de l6galit6 le 08 janvier 2019

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) 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 soit, à compter du 1^{er} janvier 2016, la Métropole d'Aix- Marseille- Provence ; ceci a été constaté par l'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 (avenant n° 8 notifié le 9/04/2018)
---------------	--

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

2) 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 (24 379 m2 identifiés)
De logements diffus :	5 640 m2 soit 112 logements (4 139 m2 identifiés)
De locaux diffus :	22 272 m2 (ensemble des m2 identifiés)
De parcelles :	8 610 m2 (4 259m2 identifiés)
Evictions commerciales :	54 évictions dont 25 identifiées

Relogements

Temporaires :	230 ménages dont 78 programmés sur les pôles actifs
Définitifs :	210 ménages dont 114 programmés sur les pôles actifs

Travaux :

De réhabilitation complète de logements :	équivalent de 95 logements traités
De construction de places de parking :	250 places
De construction d'équipements publics :	10 015 m2
D'aménagement d'espaces publics :	49 800 m2

- Recettes :

Cessions

De surfaces à réhabiliter (libre) :	25 084m2 soit 100 immeubles
De surfaces à réhabiliter (social) :	5 275m2 soit 21 immeubles
De charges foncières logements neufs (libre) :	27 370 m2
De charges foncières logements neufs (social) :	11 586 m2
De logements restructurés :	4 794 m2 soit 95 logements

Soit un total de 74 109 m2 représentant environ 1400 logements

De surfaces pour activités et commerces :	7 581m2
De places de parking :	250 places

PROCEDURES OPERATIONNELLES MISES EN OEUVRE (DUP, ZAC, ...)

En cours :

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec : enquête publique avril 2018

Dossiers déposés en Préfecture :

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence

Dossiers en cours d'élaboration:

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud
 DUP ORI : différents immeubles pôles Opéra Coutellerie Fonderie Korsec Mazagran
 DUP logements sociaux Noailles
 DUP ZAC Flammarion

3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Dernier bilan :	CRAC à fin 2016 approuvé le 14/12/2017
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)	20,54 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 Avenant n°1 à la convention d'avance Délibération URB 020-1424/16/CM)
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 ^{ème} et 18 ^{ème} 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 exécutoire n°T1600914CO	avenant tripartite de transfert à la Métropole à compter du 23 juin 2016 sous
Avenant n°7	approbation du CRAC au 31/12/2015 (Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°8	approbation du CRAC au 31/12/2017 (Délibération URB 002-3276/17/CM)

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

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 aux 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 m² 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 Industriels/ 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 couture 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 et des équipements
- **l'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	652 397	723 296
POLE KORSEC	22 831 949	24 809 438
FONDERIE VIEILLE	1 068 960	1 083 959
POLE FEUILLANTS	8 282 699	8 722 527
POLE MAZAGRAN	3 762 509	4 345 927
POLE PROVIDENCE	8 869 627	10 281 303
POLE FLAMMARION	39 815 173	45 825 444
POLE FOLIES BERGERES	4 083 997	4 555 731
POLE NADAR	3 424 923	3 699 072
POLE ABADIE HOTEL DIEU	977 867	979 246
POLE OPERA	2 250 000	2 700 000
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 044 417	13 144 723
POLE VENTRE LIEUTAUD	3 587 982	4 305 578
POLE ARC PALUD	2 148 298	2 576 430
PLACE JEAN JAURES	20 177 032	24 212 437
TOTAL	133 977 830	151 965 011

Ces opérations actives représentent 64% du budget total iHT de l'opération Grand Centre-Ville.

Au-delà des 16 pôles actifs, différentes études pré opérationnelles (définition d'une première OPAH RU, diagnostics urbains, études de capacité puis de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc...) ont été réalisées sur les secteurs Auphan, Butte St Mauront, Consolat -Libération, Chape et Belle de Mai (sur ce dernier pôle, les études ont été suivies par la DAH-Métropole).

Pour ces pôles, une stratégie d'intervention visant notamment à la production de logements est en cours de définition par la Métropole sur la base des premières études de capacité et des bilans élaborés.

Il est à souligner que des acquisitions d'opportunité ont déjà été effectuées à la demande du concédant sur le pôle Auphan, et qu'il est prévu de maîtriser, par adjudication, des immeubles très dégradés sur le pôle Butte St Mauront.

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE COUTELLERIE	2 805	2 805
POLE NAU	25 587	25 587
POLE TROIS ROIS	27 806	27 806
POLE OLIVIER FERRARI	17 770	17 770
POLE BONNS ENFANTS	37 193	37 193
POLE CURIOL	28 199	28 199
POLE AUPHAN	888 697	888 698
POLE FONGATE	715	715
CONSOLAT LIBERATION	17 281	17 281
POLE CHAPE	11 909	11 909
POLE BUTTE ST MAURONT	106 256	106 256
TOTAL	1 164 218	1 164 219

Le présent CRAC est présenté sous la forme :

- **De 14 sous bilans** (14 pôles de projet ; les axes de ravalement ayant été transférés fin 2017 vers un mandat Ville spécifique) ; chacun des sous bilans est composé d'une note de conjoncture incluant l'ensemble des éléments financiers (Budget/ Ecart et Trésorerie de l'opération concernée)
- **De 8 bilans spécifiques aux équipements** : fiches d'ouvrage propres aux équipements réalisés au sein des pôles (6 fiches espaces publics Métropole et 8 fiches équipements à vocation municipale)

ESPACES PUBLICS MÉTROPOLE :

- 1 : Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Place du Lycée
- 2 : Flammarion (Voiries et Espaces Publics)
- 3 : Place de la Fare
- 4 : Place Jean-Jaures
- 5 : Place de la Providence
- 6 : Semi Piétonnisation et Portes Noailles

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE :

- 1 : Axes de Ravalement
- 2: City Stade (Korsec)
- 3 : Centre Municipal d'Animation (Nationale-Providence)
- 4 : Groupe scolaire Flammarion
- 5 : Opéra (3-5 rue Molière)
- 6 : Passage des Folies Bergères
- 7 : 5 Maurice Korsec (Locaux sportifs)
- 8 : Parvis 3 Maurice Korsec

- **Il est joint un bilan consolidé** donnant une vision globale de l'opération dans son ensemble (pôles validés et reste à réaliser ; 9 pôles n'ont pas été étudiés à ce jour dont National Chapitre, Athènes, Sembat, Chapitre sud qui ont été différés, le traitement de ces derniers étant étroitement lié au projet de transformation de la Gare St Charles, dans un contexte de requalification urbaine d'ensemble, de restructuration des infrastructures et de création d'équipements.

- **Le solde** est intégré à ce bilan général dans lequel sont précisées les enveloppes financières par poste de dépenses et de recettes correspondant au reste à réaliser , la présente note de conjoncture étant destinée à détailler les hypothèses de travail retenues

AVANCEMENT SOMMAIRE des OBJECTIFS de l'OGCV (à fin 2017)

1- Produire 1 400 logements

PÔLES	IDENTIFIÉ (Nombre de Logements)	ENGAGE (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		
TOTAL de logements	1330	455	22
Soit X % de l'objectif initial	95%	30%	1,5%

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

PÔLES	IDENTIFIÉ (m2)	ENGAGE (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		
TOTAL de m2	18 292	13 143	1 713
Soit X % de l'objectif initial	91%	66%	9%

3- Requalifier 56 520 m2 d'espaces publics

PÔLES	IDENTIFIÉ (m2)	ENGAGE (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	
TOTAL de m2	56 520	34 620	
Soit X % de l'objectif initial	377%	74%	0%

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

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

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

AXES	INJONCTIONS (immeubles)	ENGAGE/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	26
Bd des Dames	24	0	0
Saint-Ferréol (démarrage février 2016)	52	0	0

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 REEL
B : 120/Etudes Arc Palud	-3 636
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-15 964
B : 120/Etudes Opéra	
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-94 178
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-267 733
B : 120/Solde Etudes Préalables	
B : 121/Etudes City Stade	
B : 121/Etudes Cma Providence	-25 690
B : 121/Etudes Réalisation Jardin	-4 248
B : 121/Etudes Rénovation Passage Folies Bergère	
B : 122/Etudes Place de la Providence	
B : 122/Etudes Place Fare/Petites Maries	-888
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsec	-10 584
B : 124/Etudes Parvis 3 M. Korsec	
Total ETUDES	-422 921 Prév. 424 310€

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2017 le développement des expertises et études pré opérationnelles sur les pôles de projet faisant l'objet des sous- bilans ; ces prestations sont donc détaillées sur les notes de conjoncture correspondantes.

Ont par ailleurs été réalisées des études urbaines, précisées par des capacités et faisabilités sur les pôles de projet non encore validés par un sous bilan : Chape, Auphan

Les interventions relatives aux Axes de ravalement sont intégrées au poste Etudes préalables-Architecte/ Urbaniste et ont représenté 50 K€ sur l'année 2017.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 120/Etudes Arc Palud	-67 078	-34 588	52%
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-105 478	-70 644	67%
B : 120/Etudes Opéra	-35 994	-1 942	5%
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-343 500	-190 135	55%
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 681 318	-1 173 753	70%
B : 120/Solde Etudes Préalables	-1 504 756		
B : 121/Etudes City Stade	-20 847	-19 027	91%
B : 121/Etudes Cma Providence	-71 094	-56 900	80%
B : 121/Etudes Réalisation Jardin	-28 344	-28 344	100%
B : 121/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	93%
B : 122/Etudes Place de la Providence	-71 684	-32 432	45%
B : 122/Etudes Place Fare/Petites Maries	-25 200	-25 200	100%
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsec	-20 304	-10 584	52%
B : 124/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-12 000		
TOTAL ETUDES	-4 018 406	-1 672 258	42%

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

Il est prévu en 2018 et 2019 un total de dépenses de 1M€ d'€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique. Il s'agit notamment de :

- marchés transverses de prestations de géomètre, investigations réseaux, études de pollution, géomètres, diagnostics règlementaires etc
- marchés liés à l'animation de l'OPAH RU : diagnostics techniques et scenarii de réhabilitation du bâti, bilans énergétiques ; dans le cadre de demande de financements THIRORI : études de faisabilité et montage dossiers d'éligibilité, études de calibrage

Par ailleurs, il est prévu jusqu'à la fin de la concession un budget complémentaire de 1,2 M€, en vue de l'enclenchement des pôles de projet restant à valider (10), après réalisation d'études complémentaires aux faisabilités déjà effectuées, ou pour la réalisation d'études urbaines sur les pôles de projet non encore investigués (9).

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

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/Etudes Arc Palud	-32 498	-55 898	23 400
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-87 923	-87 923	
B : 120/Etudes Opéra	-30 000	-30 000	
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-195 753	-286 250	90 497
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 181 598	-1 410 265	228 667
B : 120/Solde Etudes Préalables	-1 557 530	-1 224 226	-333 304
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	-23 640	-8 000
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	-21 040	500
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsek	-20 000	-18 240	-1 760
B : 124/Etudes Parvis 3 M. Korsek	-10 000	-10 000	
TOTAL ETUDES	-3 329 939	-3 329 939	

	Bilan approuvé au 31/12/2016	CRAC prévisionnel au 31/12/2017	Ecart en € TTC
Etudes d'urbanisme et pré opérationnelles	3 989 269	4 018 406	+ 29 137

Ecart de budget à la marge (+ 0,08%)

L'engagé correspond à des études en cours notamment au niveau de marchés transverses (géomètres, études pré opérationnelles, de capacité et de faisabilité)

Le solde disponible (soit 1,2 M€ HT) permettra d'une part de déployer des études préalables sur les pôles à investiguer plus finement avant le lancement d'études de maîtrise d'œuvre, d'autre part de réaliser les études urbaines au niveau de pôles non encore étudiés.

3.2 BUDGET FONCIER

3.1.1- Acquisitions immeubles :

3.1.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017
En Euros	REEL
B : 200/Acquisitions Immeubles	-2 831 000

Prév. 2 275 800€

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 200/Acquisitions Immeubles	-19 410 092	-8 294 583	43%
B : 200/Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000		
B : 200/Solde Acquisitions Immeubles	-29 373 774		
TOTAL ACQ IMM	-49 173 866	-8 294 583	17%

A fin 2017, la SOLEAM a acquis 15 004 m2 sur 24 379 m2 identifiés sur les pôles avec bilans, pour un montant de 8,294 M€ TTC.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
4 Industrieux	137 534 €	252 m2	0 €/m2	EPF PACA		21/12/2012
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	0 €	m2	0 €/m2	VDM	809A312-313	20/06/2013
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 899 m2	1 311 €/m2	VDM	surface habita	16/10/2013
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	1 020 000 €	7 574 m2	135 €/m2	VDM		25/06/2014
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2 ha	628 €/m2	VDM		25/06/2014
6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €/m2	R+4		25/06/2014
74 longue des capucins	0 €	m2 ha	0 €/m2	ex lots 25/27		25/06/2014
36 dominicaines	100 000 €	333 m2 ha	0 €			09/07/2014
67 rue Borde	400 000 €	160 m2	0 €/m2			17/07/2014
23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	0 €/m2	+ 25 000 € de frais d'agence		12/11/2014
12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €/m2	Consorts CHARPENTIER	803b 0102	30/11/2016
24 Petites Maries	430 000 €	503 m2 ha	855 €/m2	MERCIER		28/02/2017
70 rue longue des capucins	260 000 €	415 m2	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	8018112	28/02/2017
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 850 000 €	935 m2	0 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2017
13 rue Curial	291 000 €	300 m2	970 €/m2	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, D	806 A 155	28/11/2017

3.1.1.2 Les orientations pour les années à venir

NB / Il est prévu l'acquisition de la coque du futur CMA Providence pour un montant de 1,6M€ et une superficie estimée de 1034m2 hors objectifs initiaux.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
39 rue des Dominicaines	185 000 €	289 m2	641 €/m2	Consorts MOKDES	801 B 118	30/01/2018	30/01/2018
15 rue Curiol	287 100 €	300 m2	956 €/m2	djamilia MOKDES, Sid Ahmed MO		28/02/2018	00/00/00
3 place du Lycée	450 000 €	476 m2	945 €/m2	SCI Mutuelles de Provence		30/09/2018	01/12/2021
15 Fare	59 000 €	227 m2	260 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
39 rue Pressense	2 000 325 €	2 235 m2	895 €/m2	CD13		31/12/2018	01/06/2019
11 Impasse Fonderie Vieille	215 000 €	215 m2	1 000 €/m2			31/12/2018	00/00/00
2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €/m2			31/12/2018	00/00/00
45/47 rue des Petites Maries	289 884 €	357 m2	812 €/m2			01/09/2019	01/03/2019
12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €/m2			31/12/2019	00/00/00
9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €/m2	SCI LES EMBIEZ	80175	31/12/2019	00/00/00
44 rue Aubagne	390 000 €	315 m2	1 238 €/m2			31/12/2019	00/00/00
801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	0 €/m2	SCI SABRINA		31/12/2019	00/00/00
801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2	0 €/m2	Consorts LAMATA		31/12/2019	00/00/00
2 rue Bernard Dubois	566 400 €	472 m2	1 200 €/m2			01/10/2020	01/12/2020
6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/10/2020	01/12/2020
16 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €/m2	MARTIN DE DE VIV	A0249	31/12/2020	00/00/00
6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €/m2			31/12/2020	00/00/00
44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/09/2021	01/12/2021
52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété		04/09/2021	04/12/2021
8 rue Mazagran	277 200 €	231 m2	1 200 €/m2	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021
16 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €/m2	Succession JALIFIE	B0104	31/12/2021	00/00/00

L'objectif global de 51 000 m2 prévu sur ce poste est maintenu.

Il est prévu de 2018 à 2021 l'acquisition sur les pôles existants de 9 375 m2 soit environ 35 immeubles

De 2022 à 2025, il reste donc à identifier un prévisionnel de 26 621 m2 qu'il est prévu d'acquérir au prix moyen de 1 103€/m2.

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

Pôle Coutellerie : 2 immeubles soit 322 m2 prévus

Pôle Opéra : 4 immeubles soit 1 105 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 2700 m2

Pôles de la Plaine : 8 immeubles soit 2 000 m2 prévisionnels

3.1.2- Acquisitions logements diffus :

3.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision 2017
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-412 500	847 500

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-5 253 191	-2 506 042	48%
B : 210/Solde Acquisitions Logements Diffus	-2 421 200		
TOTAL ACQ LOGT DIFFUS	-7 674 391	-2 506 042	33%

A fin 2017, la SOLEAM a acquis pour 1 866 m2 sur 4 139 m2 identifiés sur les pôles avec bilans, pour un montant de 2,5 M d'€ TTC.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUIREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/19/20/21/22/	801080227	11/12/2012
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000 €	240 m2	0 €/m2	#NOM?		17/12/2013
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		16/06/2014
7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850 €	10 m2	0 €/m2	Acq.Vacalluzo		25/06/2014
114 Félix Pyat-13003 Lot n°5	19 500 €	26 m2	0			30/06/2014
69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	lot 112 à 114		25/08/2014
74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLOT-lot 12 à 17		25/08/2014
23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	0 €/m2	T3 au R+1		27/10/2015
46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	0 €/m2			04/11/2015
69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	lot 107/108		09/12/2015
114-116 Rue Félix Pyat-Lots 9 et 10	40 000 €	44 m2	0 €/m2			29/04/2016
22 rue Tapis vert lot 18	38 500 €	33 m2	0 €	SOLEAM :acquisition de GMBP Groupeme	801D290	28/02/2017
43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	71 000 €	74 m2	1 000 €	SCI DOMOS	803 B266	18/04/2017
10 Bd Gouzian 13003 Lot n° 2	54 000 €	102 m2	0 €/m2	Merouani	813C40	30/04/2017
11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	0 €	lot 14	803B 174	30/04/2017
43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	29 m2	0 €	THI VANG NGUYEN	803 B266	30/09/2017
3 Pressense-R+4	210 000 €	251 m2	800 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017

3.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUIREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	170 000 €	233 m2	729 €/m2	SAADOUN		31/03/2018
8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €			30/09/2018
30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018
43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2018
43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2018
43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2018
43 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	62 000 €	131 m2	473 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018
69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/119/120		31/12/2019
69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	lot 117		31/12/2019
69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	lot 111		31/12/2019
30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY		31/12/2020
22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	663 m2	1 200 €/m2	Copropriétaires		31/12/2021

L'objectif global de 5 640 m² prévu sur ce poste est maintenu.

Il est prévu de 2018 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 2 273 m² soit environ 41 logements sur les pôles existants ; ceci représente une moyenne de 13 logements par an.

Il est prévu de 2022 à 2025 l'acquisition de 1 502 m², au prix moyen de 1 613€ HT /m² soit de l'ordre de 7 logements par an.

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

Pôle Belle de Mai : 22 logements soit 1 200 m²

Pôle Butte St Mauront : 6 logements soit 300 m²

3.1.3- Acquisitions locaux diffus :

3.1.3.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision 2017
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-5 971 520	6 235 096

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-19 864 943	-6 801 396	34%
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-742 000	-192 000	26%
TOTAL ACQ LOCX DIFFUS	-20 606 943	-6 993 396	34%

A fin 2017, la SOLEAM a acquis pour 8 216 m² sur 22 272 m² prévus sur les pôles avec bilans, pour un montant de 6,99 M€ TTC.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF	Date CV ou Af
11 Auphan-Lot 1-3-4-11-12	236 818 €	373 m ²	0 €/m ²	EPF PACA		21/12/2012
14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €	78 m ²	0 €/m ²	Mr&mme Ferrara		29/11/2013
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000 €	46 m ²	0 €/m ²	vdm		25/06/2014
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	65 000 €	40 m ² su	1 625 €	SOLEAM ancien propriétaire SCI PARTIMMO		30/04/2015
69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m ² ha	159 €/m ²	lot 103		20/08/2015
Fiacre - 2/4/5 Phocéens	385 050 €	510 m ² su	755 €	SOLEAM		30/09/2015
69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m ² ha	435 €/m ²	lot 104	GDC D 93,94,5	21/12/2015
18, Rue Moustier -lots 3,4,6	59 000 €	30 M2	0	Sci Melan		29/07/2016
70 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 caves(38,77m2)	49 000 €	136 m ²	0 €	AUX ENCHERES	803B237	08/03/2017
30 rue Bénédict -1er secteur partie Est	1 225 204 €	1 519 m ²	0 €/m ²	EPF	8,17E+06	31/03/2017
30 rue Bénédict -1er secteur partie Est	798 316 €	989 m ²	0 €/m ²	EPF	8,17E+06	31/03/2017
3 Pressense-RDC	80 000 €	49 m ²	1 632 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017
135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	2 312 335 €	2 644 m ²	875 €/m ²	FIAT - M. ARCOSTANZO	817 E 62	20/12/2017
135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	1 506 665 €	1 723 m ²	875 €/m ²	FIAT - M. ARCOSTANZO	817 E 62 4 361	31/12/2017

Seule la TVA avait été payée au 31/12/16 sur le bien « 30 rue Bénédict » ; le solde a été réglé au 30 mars 2017.

3.1.3.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUIREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 2	117 000 €	72 m2 su	1 625 €			01/06/2018
2 rue des Phocéens - lot 7	75 000 €	76 m2 su	987 €	VMD (ex Tho Ka)	GDC D 95	30/06/2018
14, Rue Moustier -conciergerie	30 000 €	12 m2	2 500 €/m2	M. MERMET		30/06/2018
22 Tapis Vert tous les locaux-LOT 9,14,15,16,17	137 000 €	188 m2	728 €/m2	Copropriétaires		31/12/2018
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2018
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018
8 Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €			31/12/2018
28Bis rue Bénédict -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1 100 €/m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSE	8,17E+06	31/12/2018
14, Rue Moustier	495 000 €	730 m2	678 €/m2	y compris maison R+2 sur même parcelle 248 (occupée s		30/06/2019
Parcelle 251 cœur ilot	25 000 €	30 m2	0 €/m2	Malbranque		30/06/2019
69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2 ha	424 €/m2	Propriétaire BURRI-Caves-lot 106		31/12/2019
69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2 lot	278 €/m2	lot 105		31/12/2019
69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2 ha	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110		31/12/2019
69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2 ha	914 €/m2	lot 101/102/109		31/12/2019
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	B00098	31/12/2019
Locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €			31/12/2019
91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	1 157 544 €	890 m2	1 300 €/m2	VDM	817E14-15	31/12/2019
28Bis rue Bénédict -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO	8,17E+06	31/12/2019
13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc	105 000 €	82 m2	1 288 €/m2	Marseille Habitat		30/03/2020
5 Fare -local Hamman - détachement C59	80 000 €	80 m2 ha	1 000 €	PALAMOUDIAN		31/03/2020
801C 230- 42 rue du bainoir	258 500 €	539 m2 ha	436 €	SCI SABRINA		31/03/2020
30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2 ha	800 €			31/12/2020
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1 737 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
Local 4 rue des Phocéens-lot 3	52 500 €	35 m2 su	1 500 €	SCI THO KHA	GDC D 94	31/12/2020
22 Tapis Vert tous les locaux	610 650 €	345 m2	1 770 €/m2	Copropriétaires		31/12/2021
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	2 742 456 €	2 110 m2	1 300 €/m2	VDM	817E14-15	30/06/2022
135 bd Camille Flammarion	141 000 €	162 m2	870 €/m2		E 49 162 m2	00/00/00
Locaux 8/10/12/14 rue Montbrion	445 000 €	513 m2 su	867 €	SCI Carnot	GDC D 96,97,9	31/12/2021

Il est prévu de 2018 à 2022 l'acquisition de l'ordre de 14 056 m2.
Plus d'acquisitions prévues sur la période 2022 à 2025.

3.1.4- Acquisitions parcelles :

3.1.4.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Réel 0€ ; prévision 2017 : 242 000€

Les opportunités foncières de ce type en centre-ville élargi sont faibles ; celles qui ont ou être identifiées nécessitent à présent une validation du concédant pour poursuite.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-863 413	-340 001	39%
B : 230/Solde Acquisitions de Parcelles	-2 250 000		
TOTAL ACQ PARCELLES	-3 113 413	-340 001	11%

A fin 2017, la SOLEAM a acquis pour 1 082 m2 sur 4 259 m2 prévus sur les pôles actifs pour un montant total de 0,340 M€ TTC.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUIREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000 €	46 m2	0 €/m2	vdn		25/06/2014	25/06/2014
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387 m2	775 €	29-31 rue Nationale	Apport en nat	18/12/2014	00/00/00
Passage Folies bergères	1 €	549 m2	0 €	anciennement AN	808 D 114	21/11/2016	21/11/2016

3.1.4.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018
57 Dominicales	100 000 €	112 m2	893 €/m2			31/12/2018
17 Fare	10 800 €	36 m2	300 €/m2			31/12/2018
Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018
Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018
801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nationale	100 000 €	131 m2	0 €	29-31 rue Nationale		31/12/2018
801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2	900 €	SCI SABRINA		31/12/2019
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics	43 512 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52	31/12/2020
97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1 161 €/m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020
801 C 174- Parking providence à déclasser	0 €	2 023 m2	0 €			00/00/00
801 C 190- Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €			00/00/00

Il est prévu de 2018 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 3 177 m2 soit environ 9 parcelles sur les pôles existants.

Il est prévu de 2022 à 2025 l'acquisition de 4 351 m2, au prix moyen de 517 € HT /m2.

L'objectif global de 8 610 m2 prévu sur ce poste est maintenu.

3.1.5- Evictions commerciales :

3.1.5.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Réel 0€ ; prévision 2017 : 234 021€

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-2 822 028	-66 740	2%
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre l	-61 000	-61 000	100%
B : 250/Solde Indemnités d' Evictions Commerciales	-2 900 839		
TOTAL EVIC COMM	-5 783 867	-127 740	2%

A fin 2017, la SOLEAM a acquis 3 fonds de commerces sur les 25 programmés pour un montant total de **0,127 M€ TTC**.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV d	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 HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
12 Académie-RDC	70 000 €	1 m2	1 Fds	SARL SIFA	803b 0102	28/02/2018
36 Dominicaines	50 000 €	1 Fds	0 €	CHOUIA		31/12/2018
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom		31/12/2019
69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie		31/12/2019
28Bis rue Bénédict -1er secteur	794 000 €	1 Fds	0 €/m2	SYNDICAT DES PHA	8,17E+06	31/12/2019
3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	cafe+coiffeur		31/12/2019
2 place Halle DELACROIX	250 000 €	4 Fds	0 €	4 locaux		31/12/2019
42 Baignoir	130 000 €	1 Fds	0 €	SCI SABRINA		31/12/2019
5 Fare - détachement C59	40 000 €	1 Fds	0 €	PALAMOUDIAN		31/12/2019
801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1 Fds	0 €	Consorts LAMATA		31/12/2019
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois		31/12/2020
143 Bd camille flammariion-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
6 Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €			31/12/2020
8 rue Mazagran	180 000 €	2 Fds	0 €	SCI DES 5		30/09/2021
30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot			31/12/2021
22 Tapis Vert tous les locaux	316 288 €	2 Fds	0 €/m2	Copropriétaires		31/12/2022

Il est prévu de 2018 à 2021 l'éviction de 22 fonds de commerces sur les pôles existants.

Il est prévu de 2022 à 2025 l'éviction de 29 fonds de commerces, au prix moyen de 100 029€ fonds.

Au total, il est prévu 54 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	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 270/Relogements Temporaires	-4 285	2 571

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 270/Relogements Temporaires	-670 370	-19 338	3%
B : 270/Solde Relogements Temporaires	-1 276 239		

En 2017, 1 ménage a été relogé de manière temporaire.

A fin 2017 : = 4 relogements provisoires ont été effectués dans le cadre de l'opération GCV pour un total de dépenses de 19 K€

3.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

Un total de l'ordre de 230 relogements temporaires est prévu sur la durée de l'opération.
78 sont programmés sur les pôles existants :

- 44 sur KORSEC
- 18 sur NOAILLES
- 3 sur FONDERIE
- 5 sur MAZAGRAN
- 2 sur FOLIES BERGERES
- 5 sur NADAR

152 relogements sont envisagés sur 2020 à 2024 (estimatif de 7 000 € HT /ménage).

3.1.7- Relogements définitifs :

3.1.7.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 280/Relogements Définitifs	-1 211	8 232

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 280/Relogements Définitifs	-475 305	-5 994	1%
B : 280/Solde Relogements Définitifs	-403 067		
B : 281/Relogements Définitifs Cma	-3 960		

En 2017,4 ménages ont été relogés de manière définitive.

De manière globale, sur l'année 2017, le pôle Action sociale de la SOLEAM a suivi **13 ménages** dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement.

A fin 2017 : = 12 relogements définitifs ont été mis en œuvre sur l'opération pour un total de dépenses de 6 K€

3.1.7.2 Les orientations pour les années à venir

210 relogements définitifs sont prévus sur la durée de l'opération. 114 sont déjà programmés sur les pôles existants :

- 58 sur KORSEC
- 29 sur NOAILLES
- 4 sur FONDERIE
- 5 sur MAZAGRAN
- 10 sur PROVIDENCE
- 2 sur FOLIES BERGERES
- 5 sur NADAR

96 relogements sont envisagés sur 2020 à 2024 à 3 500€ HT/ménage.

3.1.8- Gestion du patrimoine :

3.1.8.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017
En Euros	REEL

Prévision

B : 240/Gestion du Patrimoine	-253 761	287 047
-------------------------------	----------	----------------

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 240/Gestion du Patrimoine	-1 987 668	-634 758	32%
B : 240/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-47 263	-20 526	43%
B : 240/Solde Gestion du Patrimoine	-4 213 984		
TOTAL GESTION PATRIMOINE	-6 248 915	-655 284	10%

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 réajustées sur les années à venir en fonction du prévisionnel des acquisitions sur chaque poste et de l'avancement opérationnel prévu soit :

- 53 826 m² de surfaces bâties à un prix moyen de 95 € TTC/m²
- 7 528 m² de surfaces non bâties à un prix moyen de 60€ TTC/m²

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
TOTAL ETUDES	-3 329 939	-3 329 939	
TOTAL ACQ IMM	-49 125 334	-48 771 484	-353 850
TOTAL ACQ LOGT DIFFUS	-7 674 391	-7 674 391	
TOTAL ACQ LOCX DIFFUS	-20 186 629	-20 540 474	353 845
TOTAL ACQ PARCELLES	-3 113 413	-3 113 413	
TOTAL GESTION PATRIMOINE	-5 250 926	-5 250 925	-1
TOTAL EVIC COMM	-5 783 867	-5 783 867	
TOTAL DEP LIEES ACQ	-5 964 851	-5 964 851	
TOTAL RELOGEMENT	-2 368 586	-2 368 586	
TOTAL BUDGET FONCIER	-99 467 997	-99 467 991	-6

	Bilan approuvé au 31/12/2016	CRAC prévisionnel au 31/12/2017	Ecart en € TTC
Acquisition d'immeubles	49 126 383	49 173 866	+47 483
Acquisition logements diffus	7 674 391	7 674 391	0
Acquisition locaux diffus	20 253 096	20 606 943	+ 353 847
Acquisition parcelles	3 113 413	3 113 413	0
Gestion du patrimoine	6 229 550	6 248 915	+19 365
Evictions commerciales	5 784 825	5 783 867	- 958
Dépenses d'acquisition	7 083 921	7 058 360	- 25 561
Relogements temporaires	1 956 529	1 946 609	- 9 920
Relogements définitifs	882 266	882 332	+66
TOTAL EN € TTC	102 104 374	102 488 696	+ 384 322

Le budget Foncier reste globalement stable (+0,3%,). La variation à la hausse est liée essentiellement à la revalorisation du poste locaux diffus (+ 1 733 m2) qui s'explique comme suit :

- Domaine Ventre : intégration des locaux propriété Ville de MARSEILLE (730m2)
- auparavant mis à disposition
- Pôle Flammarion : ajustement des surfaces acquises au 135 bd Flammarion (+842m2)
- Pôle Noailles : prise en compte de caves dans la surface du local rue d'Aubagne (+40m2)
- Pôle Nadar : compléments 40/42 rue des Récollettes
- Pôle Korsec : acquisition 3 rue Francis de Pressensé

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 auprès des propriétaires privés.

3.1.3.1- Acquisitions immeubles : total à acquérir stabilisé à **51 000m²**, conforme à l'objectif au 31/12/16.

3.1.3.2- Acquisition logements diffus : total à acquérir stabilisé à **5 640m²** conforme à l'objectif au 31/12/16.

3.1.3.3- Acquisitions locaux diffus : total à acquérir porté à **22 272 m²** au lieu des **20 539m²** de l'objectif précédent.

3.1.3.4- Acquisitions parcelles : total à acquérir stabilisé à **8 610m²** conforme à l'objectif au 31/12/16.

3.1.3.5- Gestion du patrimoine :

Pas d'évolution du budget de ce poste, qui a été adapté sur chaque exercice suivant le prévisionnel des m² à acquérir et la programmation des cessions.

3.1.3.6- Evictions commerciales :

54 évictions sont prévues en lieu et place des 57 évictions à fin 2016 (2 ont été en effet abandonnées sur les pôles actifs -70 rue d'Aubagne (pôle Noailles) ; 36 Dominicaines : local Rdc (pôle Korsec).

Il reste donc 25 évictions programmées sur les pôles existants et 29 (au lieu des 30 prévues à fin 2016) sur de futurs projets à un prix moyen de 100 000€/fonds.

3.1.3.7- Dépenses d'acquisition :

Il reste environ 62 M€ d'acquisitions à réaliser à partir de 2018 jusqu'en 2025, Les dépenses d'acquisition sont de 6 M€ à venir, soit environ 9% des dépenses prévues.

3.1.2.7- Relogements temporaires :

Le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe de 234 à 230 (prise en compte d'une moyenne de 7 000€ HT/ ménage). La provision a été réajustée à la baisse notamment sur les pôles actifs de l'OGCV (-43K€), du fait d'une appréciation plus juste de l'occupation des logements, de la complexité de la situation des ménages et des relogements à effectuer.

3.1.2.8- Relogements définitifs :

Le nombre de ménages à reloger de manière définitive est maintenu à 210 (prise en compte d'une moyenne de 3 500€ 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 préventifs ou constats préalables.

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-156 155	259 644

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 310/Arc Palud	-48 000		
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-5 017 280	-1 845 454	37%
B : 310/Place Jean Jaures	-375 527	-52 918	14%
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-2 146 553		
B : 310/Ventre Lieutaud	-31 317	-19 701	63%
B : 311/Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-490 157	11 000	-2%
B : 311/Place Fare	-50 892	-50 574	99%
B : 311/Place Providence	-218 484		
B : 311/Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-952 800		
B : 312/5 Maurice Korsec	-508 800		
B : 312/Cma Providence	-285 964	-20 635	7%
TOTAL TVX PREPA	-10 125 774	-1 978 282	20%

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 2018 et 2025 : 5,8 M€

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Il est prévu entre 2020 et 2025, un montant de 2,3 M€ 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	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-78 476	776 552

Il était prévu le lancement des travaux du 6 rue de Pressensé, dont le démarrage a été décalé au 2° trimestre 2018 compte tenu des aléas provoqués par la présence d'amiante et des études complémentaires nécessaires.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 330/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-4 316 649		
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-2 631 100	-1 798 335	68%
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux	-1 294 200		
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-296 400		
TOTAL TVX REHAB	-8 538 349	-1 798 335	21%

4.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2025 : 2,4 M€ dont 0,8 M€ pour la production de 410 m2 de logements et le solde pour la réalisation de 1 576 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 3 450 m2 de logements ; seront privilégiés sur ce solde la réalisation de travaux de structure et sur parties communes ; le prix moyen affecté est de l'ordre de 1250€/m2 utile/

4.1.3- Travaux d'office ravalement de façades :

- Ce poste est supprimé ; les axes de ravalement sont en effet intégrés dans un mandat Ville de Marseille depuis décembre 2017

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 événements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 440/Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)		9 000
B : 441/City Stade	-16 861	26 550
B : 451/Place Fare	-858 972	753 829

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 440/Arc Palud	-1 370 400		
B : 440/Domaine Ventre	-2 131 200		
B : 440/Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-77 760		
B : 440/Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200		
B : 440/Parvis 3 M. Korsec	-105 000		
B : 440/Passage Folies Bergère : Embellissement (financé Par Vdm)	-162 000		
B : 440/Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 188 000		
B : 440/Travaux Opéra	-1 740 000		
B : 440/Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400		
B : 441/Aménagement du Jardin Recolettes	-115 200		
B : 441/City Stade	-465 822	-456 317	98%
B : 442/5 Maurice Korsec	-2 160 000		
B : 442/Terrain Multisport	-96 000		
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-17 426 982	-456 317	3%
B : 450/Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-360 000		
B : 450/Place Jean Jaures	-17 055 271		
B : 450/Place Providence	-2 365 500		
B : 450/Voirie Espaces Publics Flammarion	-5 412 746		
B : 450/Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 368 000		
B : 451/Place Fare	-1 252 483	-895 952	72%
B : 451/Tvx Saint Pierre	-1 080 000		
B : 452/Remplacement Bornes	-30 000		
TOTAL TVX AMENAGEMENT	-28 924 000	-895 952	3%

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 : 17 M€

Il est prévu entre 2018 et 2021 :

- Pôle Korsec :

- Solde en 2018 des marchés de prestations intellectuelles sur la réalisation du city stade dans le cœur d'îlot, correspondant à une prestation complémentaire soit 9K€
- Terrain multi-sport pour 96K€
- Parvis 3 Maurice Korsec pour 105K€
- Travaux de restructuration lourde du 5 Maurice KORSEC pour 2,1M€

- 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€

- Pôle Arc Palud : équipement jeunes pour 1,3M€

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

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

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

Il est prévu entre 2022 et 2023 :

Provision pour un équipement de proximité (au niveau de la parcelle abritant la bastide au nord-est du site de la future ZAC Flammarion) **d'environ 600m² à 1 650€ HT/m² soit 1,1M€**

- Travaux d'aménagement d'espaces publics :28 M€

- 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€ ou travaux d'identification des portes d'entrée au quartier si réalisation semi piétonisation par la Métropole

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

- Place Jean Jaurès : réalisation de la place pour 17M€

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

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

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 , des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé et des OPC.

4.1.6.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 460/Honoraires Techniques	-39 771	31 776
B : 461/City Stade	-5 533	2 123
B : 461/Domaine Ventre		10 148
B : 461/Honoraires Embellissement Passage (Final	-1 112	
B : 461/Place Jean Jaures	-643 820	437 836
B : 461/Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-480	720
B : 462/Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-17 675	24 343
B : 462/Place Fare	-48 587	51 922

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 460/Honoraires Techniques	-1 871 322	-381 875	20%
B : 460/Honoraires Techniques Opéra	-60 617		
B : 460/Solde Honoraires Techniques	-735 408		
B : 461/Arc Palud	-164 448		
B : 461/City Stade	-68 157	-66 598	98%
B : 461/Domaine Ventre	-255 744		
B : 461/Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-43 200		
B : 461/Honoraires embellissement Passage (Financé par Vdm)	-12 406	-1 112	9%
B : 461/Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-530 496		
B : 461/Place de la Providence	-310 078		
B : 461/Place Jean Jaures	-2 372 053	-691 820	29%
B : 461/Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-7 776	-2 880	37%
B : 462/Aménagement du Jardin Recolettes	-13 824		
B : 462/Hn St Pierre	-91 800		
B : 462/Honoraires Techniques Cma	-359 331		
B : 462/Honoraires Terrain	-14 400		
B : 462/Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-35 904	-17 675	49%
B : 462/Place Fare	-115 961	-93 888	81%
B : 463/5 Maurice Korsec	-400 320		
B : 463/Honoraires Remplacement Bornes	-5 400		
B : 464/Parvis 3 M. Korsec	-12 600		
TOTAL HONORAIRES	-7 481 245	-1 255 848	17%

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

4.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2025 sur les pôles existants : 5,3M€

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Il est prévu entre 2020 et 2025 : 7,9M€ de reste sur travaux soit à 12% = 0,9M€.

B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	1,7M€
B : 330/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	4,3M€
B : 410/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	0,8M€
B : 440/Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics	1,1M€

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	2017	
En Euros	REEL	Prévision
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-32 808	124 496

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 617 473	-52 533	3%
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-220 247	-29 871	14%
B : 410/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-959 812		
TOTAL DIVERS	-2 797 532	-82 404	3%

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

4.1.7.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2025 sur les pôles existants : 1,9M€

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 : 0,8M€ provision complémentaire

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

	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	CRAC prévisionnel au 31/12/2017	Ecart en € TTC
Travaux préparatoires	10 140 789	10 125 774	-15 015
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	8 538 349	8 538 349	0
Travaux de construction de places de parking	5 100 000	5 100 000	0
Travaux de construction d'équipements publics	15 271 150	17 426 982	+ 2 155 832
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	26 125 351	28 924 000	+ 2 798 649
Honoraires techniques	8 077 235	7 481 245	- 595 990
Divers et imprévus	2 211 536	2 797 532	+ 585 996
TOTAL EN € TTC	75 464 410	80 393 882	+ 4 929 472

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 310/Arc Palud	-40 000	-40 000	
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-4 367 997	-4 505 170	137 173
B : 310/Place Jean Jaures	-759 582	-313 241	-446 341
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-2 000 000	-1 481 188	-518 812
B : 310/Ventre Lieutaud	-22 034	-27 039	5 005
B : 311/Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Pa	-380 365	-406 631	26 266
B : 311/Place Fare	-33 262	-42 410	9 148
B : 311/Place Providence	-182 070	-182 070	
B : 311/Relocalisation Syndicat des Pharmaciens		-794 000	794 000
B : 312/5 Maurice Korsec	-424 000	-424 000	
B : 312/Cma Providence	-244 744	-238 304	-6 440
TOTAL TVX PREPA	-8 454 054	-8 454 053	-1

Les variations constatées sur les pôles actifs sont expliquées sur les pôles correspondants.

4.1.3.2 - Travaux de réhabilitation de logements et locaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 330/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-3 530 750	-3 597 208	66 458
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-2 270 815	-2 204 357	-66 458
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux	-1 078 500	-1 078 500	
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-247 000	-247 000	
TOTAL TVX REHAB	-7 127 065	-7 127 065	

Le passage de différents projets en phase opérationnelle a permis de préciser les budgets.

4.1.3.3 - Travaux de construction de places de parking

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

4.1.3.4 - Travaux de construction d'équipements publics :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 440/Arc Palud	-1 020 000	-1 142 000	122 000
B : 440/Domaine Ventre	-1 776 000	-1 776 000	
B : 440/Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-36 000	-64 800	28 800
B : 440/Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 526 000	-5 526 000	
B : 440/Parvis 3 M. Korsec	-87 500	-87 500	
B : 440/Passage Folies Bergère : Embellissement (financé Par Vdm)	-135 000	-135 000	
B : 440/Solde Txv de Construction d'Équipements Publics	-990 000	-990 000	
B : 440/Travaux Opéra	-1 450 000	-1 450 000	
B : 440/Txv de Construction d'Équipements Publics		-987 000	987 000
B : 441/Aménagement du Jardin Recolettes	-91 720	-96 000	4 280
B : 441/City Stade	-388 491	-388 491	
B : 442/5 Maurice Korsec	-1 225 400	-1 800 000	574 600
B : 442/Terrain Multisport		-80 000	80 000
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-12 726 111	-14 522 791	1 796 680

L'écart à la hausse est lié :

- Arc Palud : augmentation des surfaces de l'équipement
- Travaux de construction : attachés au CMA Providence (aménagement intérieur de la coque acquise en VEFA, non prévu dans les bilans précédents)
- 5 M. Korsec : précision approchée au stade de la programmation
- Rajout d'une provision pour un équipement sportif complémentaire sur le pôle KORSEC

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.

4.1.3.5 - Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 450/Aménagement du Jardin Recolettes			
B : 450/Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes No	-300 000	-300 000	
B : 450/Place Jean Jaures	-12 840 000	-14 212 726	1 372 726
B : 450/Place Providence	-1 971 250	-1 971 250	
B : 450/Solde Txv d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
B : 450/Txv d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
B : 450/Txv d'Aménagement Impasse Fonderie Vieille			
B : 450/Voirie Espaces Publics Flammarion	-4 510 622	-4 510 622	
B : 450/Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 140 000	-1 140 000	
B : 451/Place Fare	-1 009 254	-1 043 740	34 486
B : 451/Txv Saint Pierre		-900 000	900 000
B : 452/Remplacement Bornes		-25 000	25 000
TOTAL TVX AMENAGEMENT	-21 771 126	-24 103 338	2 332 212

L'écart à la hausse est lié :

- au recalage des travaux sur la place Jean-Jaurès, lié pour partie à l'intégration des contraintes de sûreté au projet
- à l'intégration au projet de requalification de la place Jean-Jaurès de l'aménagement de la rue st Pierre jusqu'au carrefour des 3 frères Barthélémy (demande du concédant)
- au changement des bornes de protection sur le pôle KORSEC par des dispositifs plus résistants

4.1.3.6 - Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 460/Honoraires Techniques	-1 602 526	-1 560 503	-42 023
B : 460/Honoraires Techniques Opéra	-199 800	-75 870	-123 930
B : 460/Solde Honoraires Techniques	-1 394 490	-743 080	-651 410
B : 461/Arc Palud	-122 400	-137 040	14 640
B : 461/City Stade	-52 656	-56 798	4 142
B : 461/Domaine Ventre	-213 120	-213 120	
B : 461/Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-36 000	-36 000	
B : 461/Honoraires embellissement Passage (Financé par la Commune)	-8 694	-10 338	1 644
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	-1 771 196	-1 824 665	53 469
B : 461/Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 320	-6 480	2 160
B : 462/Aménagement du Jardin Recolettes	-11 006	-11 520	514
B : 462/Hn St Pierre		-76 500	76 500
B : 462/Honoraires Techniques Cma	-247 535	-299 443	51 908
B : 462/Honoraires Terrain		-12 000	12 000
B : 462/Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copropriétaires)	-20 286	-29 920	9 634
B : 462/Place Fare	-96 570	-96 634	64
B : 463/5 Maurice Korsec	-247 410	-333 600	86 190
B : 463/Honoraires Remplacement Bornes		-4 500	4 500
B : 464/Parvis 3 M. Korsec	-10 500	-10 500	
TOTAL HONORAIRES	-6 738 987	-6 238 989	-499 998

Variation à la baisse notamment pour tenir compte de la diminution des budgets Travaux non affectés (de 13M€ à 7,5M€) et report sur le budget Divers et Imprévus.

4.1.3.7- Divers et imprévus :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 330 569	-1 451 505	120 936
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-188 353	-195 733	7 380
B : 410/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-325 381	-697 066	371 685
TOTAL DIVERS	-1 844 303	-2 344 304	500 001

Poste ajusté en fonction de la baisse des honoraires techniques.

5 • BUDGET DEPENSES ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-847 413	-1 070 462	223 049
B : A110/Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-3 391	-3 391	
B : A110/Solde Actions de Communication et de Concertation	-614 797	-323 098	-291 699
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-21 350	-90 000	68 650
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-12 400	-12 400	
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-109 824	-157 089	47 265
B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-208 061	-160 796	-47 265
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-353 877	-389 629	35 752
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-6 467	-6 467	
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-67 470	-67 470	
B : A210/Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-88 994	-53 241	-35 753
B : A211/TVA non Récupérable	-557 643	-583 840	26 197
TOTAL DIVERS	-2 891 687	-2 917 883	26 196

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 2017, ont été réglés 73 976€ des dépenses de communication sur les pôles actifs pour une prévision de 76 189€.

5.1.1.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2023 sur les pôles existants : 0,9M€, 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, la place Jean-Jaurès et le pôle Folies Bergères. Les travaux de requalification de la place Jean-Jaurès et du passage des Folies Bergères vont en effet démarrer courant 2018.

Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,4M€ à développer sur les pôles non encore opérationnels soit environ 80K€ TTC moyen par an.

5.1.2 - Assistance informatique :

5.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

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

En 2017, ont été réglés 15 630 € des dépenses sur les pôles actifs pour une prévision de 37 333€.

5.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2023 sur les pôles existants : 0.1M€, 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 0,2M€ soit environ 36k€TTC/an

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

5.1.3.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

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

En 2017, ont été réglés 67 756 € des dépenses sur les pôles actifs pour une prévision de 95 640€.

5.1.3.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2023 sur les pôles existants : 300K€ ; 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 69K€ pour des actions sur les pôles non encore validés par un bilan, soit environ 13K€TTC/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 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-14 482 413	-10 253 312	71%
B : A300/Solde Rémunération Forfaitaire	-5 920 499	1	0%
B : A301/Rémunération d'Opah	-850 000	-340 003	40%
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux	-2 870 307	-321 219	11%
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-39 487	-38 064	96%
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 980		
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-96 361	-65 136	68%
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937		
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-125 928		
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-162 644		
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-161 293	-1 313	1%
B : A310/Solde Rémunération sur Dépenses Travaux	-962 202		
B : A311/Rém. sur Tvx Bornes	-2 360		
B : A311/Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446		
B : A311/Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880		
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-5 702	-192	3%
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-11 627		
B : A311/Rémunération Terrain	-7 360		
B : A312/Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 602		
B : A313/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-204 608		
B : A330/Rémunération sur Atteinte Objectifs	-1 610 926	-503 079	31%
B : A330/Solde Rémunération sur Atteinte Objectifs	-1 063 277		
B : A340/Rémunération de Liquidation	-350 778		
B : A340/Solde Rémunération de Liquidation	-239 290		
TOTAL REM	-29 880 907	-11 522 317	39%

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 d'OPAH.

Le montant de la rémunération forfaitaire 2017 s'établit sur une assiette de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2017, d'un montant de 106 000 €, 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.

L'avenant N°8 notifié le 2 Avril 2018 acte la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2025 et précise le montant de la rémunération forfaitaire supplémentaire de l'aménageur dans le cadre de cette prorogation soit 1 244 800 €/an. Il est prévu que cette rémunération au forfait soit imputée mensuellement au compte de l'opération par acompte d'1/12.

5.1.4.2 Les orientations pour les années à venir

Il est prévu entre 2018 et 2023 sur les pôles existants : 10.4M€

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, qui est l'un des deux financeurs, à l'effet d'obtenir le versement de leur part d'une subvention correspondant à 50% du montant du coût annuel de l'équipe ; la part de subvention du Conseil Départemental soit 10% du montant du coût annuel de l'équipe sera quant à elle versée directement à la Métropole.

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 €.

En 2018 :

Le montant de la rémunération forfaitaire 2018 s'établit sur une assiette annuelle de 1 572 000 € diminuée de la rémunération d'OPAH d'un montant de 170 000€ soit 1 402 000€.

En 2019 :

Sur cette base-là soit 1 402 000€, est retranché 10% du montant soit 1 261 800€ de rémunération annuelle. 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 2019 (203K€).

En 2020 :

Sur cette base-là soit 1 402 000€, est retranchée 10% du montant soit 1 261 800€ de rémunération annuelle. 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 2020 (233K€).

Il est prévu entre 2021 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.

5.1.5- Rémunération sur objectifs :

5.1.5.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

En 2017, la rémunération sur objectifs représente 106 000 € et correspond à :

- Axes de ravalement : 53 façades ravalées au lieu de 39 prévues

N'ont pas pu être atteints sur cet exercice :

- Pôle Korsec: prévision de cession de 415m2 à 13 Habitat concernant l'immeuble 70 rue Longue des Capucins et de 1 275m2 pour le projet de la Foncière au niveau de l'îlot Korsec
- Pôle Feuillants: cession de 850m2 à 13 Habitat concernant le 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (étages) et 67 rue Borde => pour partie finalisé en 2018

5.1.5.2 Les orientations pour les années à venir

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

	Programmés en m2	REM/OBJ	A TROUVER	REM/OBJ	OBJECTIF FINAL en m2	TOTAL REMUNERATION	MODE DE REMUNERATION
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	13 755	412 647	11 329	339 873	25 084	752 520	30 €
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	5 275	158 253	0		5 275	158 253	30 €
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	16 629	332 580	10 741	214 820	27 370	547 400	20 €
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	5 234	104 680	6 352	127 040	11 586	231 720	20 €
A : 150/Cessions Logements Restructurés	1 454	43 620	3 340	100 200	4 794	143 820	30 €
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	5 781	173 439	1 453	43 581	7 234	217 020	30 €
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	0	0	250	250 000	250	250 000	1 000 €
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	347	10 410	0	0	347	10 410	30 €
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal	112	3 360	0	0	112	3 360	30 €
AXES DE RAVALEMENT	180	360 000			180	360 000	2 000 €
	48 587	1 598 989	33 465	1 075 514	81 982	2 674 503	

En 2018, la rémunération sur objectifs s'établit de manière prévisionnelle au niveau des pôles suivants :

- Pôle Korsec: prévision de cession de 826m2 concernant l'immeuble 24 rue Petites Maries et 15/17 rue Fare soit 24 780€
- Pôle Feuillants: cession de 690m2 à 13 Habitat concernant le 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (étages) soit 20 700€
- Pôle Providence: cession de 333m2 concernant le 36 Dominicaines soit 9 990€

5.1.6- Rémunération sur dépenses travaux :

5.1.6.1 - Rappel des grands évènements 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 2017, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus représente 124 022€ ; elle s'est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec , Ventre Lieutaud, place Jean-Jaurès.

5.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

Sur les pôles existants, 4 M€ de rémunération sont à prévoir de 2018 à 2025.

Pour les années à venir, le solde de la rémunération sur dépenses travaux représente 1M€ ; cette prévision a été établie sur la base d'une assiette de dépenses de 12,5 M€, 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 31/12/2016	CRAC prévisionnel au 31/12/2017	Ecart en € TTC
Frais consultations et AO	620 074	618 491	- 1 583
Actions communication/ concertation	1 757 971	1 806 924	+48 953
Assistance informatique suivi cartographique partagé	422 797	381 656	-41 141
Rémunération de base annuelle	21 061 773	21 252 912	+191 139
Rémunération sur atteinte objectifs	2 663 525	2 674 203	+10 678
Rémunération sur dépenses travaux	5 035 811	5 363 724	+327 913
Rémunération de liquidation	592 736	590 068	- 2 668
Prorata TVA	177 558	0	-177 558
TOTAL EN € TTC	32 332 245	32 687 978	+355 733

Le budget Dépenses annexes est en hausse (10,6%), essentiellement du fait de la variation de la rémunération sur travaux et de la rémunération forfaitaire de base en fonction des objectifs sur 2017 et 2018.

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

RAS

5.1.3.2 - Actions de communication et de concertation :

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

5.1.3.3 - Assistance informatique SIG

Ajustement au regard du réalisé et des dépenses prévisionnelles.

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'€, auxquels sont à rajouter deux années intégrant une rémunération à taux plein (1,572 Md'€) en 2017 et 2018 au lieu des 1,402 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

- RAS

PM : 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/COMMERCE CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAFALEE PAR PRIVE	2 000 €

5.1.3.6 - Rémunération sur dépenses travaux

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

- ajustement des budgets Construction et Aménagement au regard des nouvelles données sur les projets (+4,1 M d'€)

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.

Léger ajustement du montant du prorata de TVA .

5.1.3.9 TVA résiduelle

Variation à la hausse (0,640 M€) : liée à la variation de la TVA déductible et de la TVA Collectée

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

Le Montant total prévisionnel de 2 652 277 € TTC est constant.

Le **RESTE A PROGRAMMER** de 10,3 M€, qui correspond aux dépenses non encore affectées, passe à 3,8 M€ par l'augmentation des postes « travaux d'équipements et d'aménagements ».

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 sous CRAC présentés.

6 • RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	15 797 247	2 910 000	18%
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	19 032 720		
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 457 977	26 483	1%
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	-1		
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	11 129 580		
A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	4 511 220		
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 207 824		
A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 676 928		
A : 150/Cessions Logements Restructurés	3 574 560		
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés	11 422 800		
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	4 554 433	90 000	2%
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	944 450		
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune	2 568 788		
A : 161/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 305 578	609 276	14%
A : 161/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 013 629		
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	5 400 000		
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	499 680		
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal	182 000		
TOTAL CESSIONS	94 279 413	3 635 759	4%

6.1.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

6.1.1.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	0 €/m2	CAILLOT		25/06/2014	25/08/2014
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	0 m2		surface habita	04/12/2015	02/12/2015

6.1.1.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **25 084 m2** ; 4 696 m2 ont déjà été cédés et **9 059 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
24 Petites Maries	591 500 €	455 m2	1 300 €	13 Habitat? ou lauréat appel à pr		31/12/2018
36 dominicaines	299 700 €	333 m2	900 €			31/12/2018
15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat? ou lauréat appel à pr		31/12/2018
39 rue Pressense	2 297 580 €	2 235 m2	1 028 €	partie Syndicat Pharmaciens ou ir		31/07/2019
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1 300 €		803b 0102	30/11/2019
13 et 15 rue Curiol	780 000 €	600 m2	1 300 €/m2			01/12/2019
3 place du Lycée	618 800 €	476 m2	1 300 €/m2			31/12/2019
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1 300 €			31/12/2019
30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1 300 €		A0196	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 022 010 €	681 m2	1 500 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1 300 €			30/12/2020
11 impasse Fonderie vieille	279 500 €	215 m2	1 300 €/m2			31/12/2020
12 Rue VACON-etage	312 000 €	240 m2	1 300 €			31/12/2020
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1 300 €			31/12/2020
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1 300 €			31/12/2022
22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695 m2	1 300 €			31/12/2023
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1 300 €		A0249	31/12/2023
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	13 665 956 €	13 755	994			

Il reste à définir un solde à vendre de **11 329 m2** sur la période 2022 à 2025 (échéance de l'Opération) qu'il est prévu de commercialiser à 1 400€/HT/m2 moyen soit un montant global de 15 860 600 € HT entre 2022 et 2025.

6.1.2.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

6.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
7/9 montée st esprit	25 103 €	309 m2	€/m2	NLP		24/05/2016	24/05/2016

6.1.2.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession passe à **5 275 m2** au lieu de 5 012m2 ; 309 m2 ont déjà été cédés et **4 966 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
70 rue Longue des capucins	294 451 €	415 m2	710 €	13 Habitat : 2ème	801B112	31/12/2019
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €/m2			31/12/2020
45/47 rue des Petites Maries	232 050 €	357 m2	650 €/m2			30/09/2021
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2			01/12/2021
2 rue Bernard Dubois	306 800 €	472 m2	650 €/m2			01/12/2021
Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries	585 000 €	900 m2	650 €/m2			31/12/2021
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2021
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		80175	31/12/2021
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €/m2			31/12/2022
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2			31/12/2022
16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €		80104	31/12/2022
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m2	650 €/m2			01/01/2023
8 rue Mazargan	150 150 €	231 m2	650 €	Hotel et commerce		31/12/2023
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter social	3 277 703 €	5 275 m2	621 €			

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 3 277 703 € HT au prix moyen de 621 €/HT/m2 dans la période 2018/2021.

Plus de prévision au-delà de 2021.

6.1.2.3 - Cession de charges foncières pour logements neufs libres :

6.1.3.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Pas de cession en 2017

6.1.3.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession est de **27 370 m2** au lieu de 29 393m2 ; **16 629 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 9 274 650 € HT.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
Projet 7/9 Maurice KORSEC	168 750 €	675 m2	250 €	appel à projets en 2018		31/12/2019
Projet 74/78 Longue des capucins	0 €	m2	0 €	Vente à la FONCIERE: abandonné		31/12/2018
135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur partie	1 929 600 €	3 216 m2	600 €/m2	75% 817 E 62-49 4		22/12/2021
288is rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	3 131 400 €	5 219 m2	600 €/m2	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022
288is rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	2 118 600 €	3 531 m2	600 €/m2	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021
91 Bd camille flammariot-1er secteur partie Sud	1 459 800 €	2 433 m2	600 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
ilots des bains	466 500 €	1 555 m2	300 €			31/01/2021
Somme 7-Cess logements neufs libre	9 274 650 €	16 629 m2	558 €			

Il est encore prévu de vendre **10 741m2** à 350€/HT/m2 soit 3 759 350€ HT entre 2022 et 2025.

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

6.1.4.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Pas de cession en 2017

6.1.4.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession passe à **11 586 m²** au lieu de 12 062 m²; **5 234 m²** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 1 134 120 € HT.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
57 Dominicaines	78 120 €	434 m ²	180 €/m ²	13 habitat ou NEOLIA		31/12/2019
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur part	235 840 €	1 072 m ²	220 €/m ²	25%	817 E 62-49 4	22/12/2021
28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	382 800 €	1 740 m ²	220 €/m ²	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022
28Bis rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	258 940 €	1 177 m ²	220 €/m ²	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	178 420 €	811 m ²	220 €/m ²	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
Somme 7a-Cess logements neuf social	1 134 120 €	5 234	217			

Il est encore prévu de vendre **6 352 m²** à 220€/HT/m² soit 1 397 440€ HT entre 2022 et 2025.

6.1.2.5 - Cession de logements restructurés :

6.1.5.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Pas de cession en 2017

6.1.5.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **4 794 m²**; **1 454 m²** ont à ce jour été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 2 978 800 € HT

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m ²	2 000 €/m ²	13 Habitat?		31/12/2019
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m ²	1 000 €/m ²	13 Habitat		31/12/2019
23 Rome	564 000 €	282 m ²	2 000 €/m ²	13 Habitat		30/06/2018
23 Sénac	816 000 €	408 m ²	2 000 €/m ²	13 Habitat		30/06/2018
46 Baignoir	268 800 €	84 m ²	3 200 €/m ²			31/12/2021
67 Borde	400 000 €	160 m ²	2 500 €/m ²			31/12/2021
Somme 6b-Cess logements restructurés	2 978 800 €	1 454	2 049			

Sur les pôles en cours de définition, **3 340 m²** restent à rechercher pour une cession prévisionnelle à 2 850€/HT/m² moyen soit 9 519 000€ HT entre 2022 et 2025.

6.1.2.6 - Cession pour activités et commerces :

6.1.6.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	75 000 €	487 m2	0 €/m2	COMITE CATHOLIQUE		06/05/2014
7/9 montée st esprit-Copie	0 €	m2	0 €/m2	NLP		24/05/2016

6.1.6.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif de cession reste constant soit **7 234 m2**; à ce jour 487 m2 ont été cédés et **5 294 m2** identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
70 rue Aubagne	60 129 €	96 m2	626 €			31/12/2018
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1 000 €		803b 0102	30/12/2019
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2019
3 Pressense- RDC	40 000 €	100 m2	400 €/m2			31/12/2020
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-Copie	830 040 €	277 m2	3 000 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020
12 Rue VACON -RDC	75 600 €	63 m2	1 200 €			31/12/2020
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1 000 €			31/12/2020
8 Halle DELACROIX-RDC	49 464 €	41 m2	1 200 €			31/12/2020
Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1 034 m2	150 €			31/01/2021
28Bis rue Bénédict lot 3 crèche 60 berceaux-1er secteur	136 800 €	456 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021
28Bis rue Bénédict lot 1-2ème secteur partie Nord Ouest	327 600 €	819 m2	400 €/m2	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €/m2			31/12/2022
16 Académie-RDC	128 400 €	128 m2	1 000 €		B0104	31/12/2022
6 Rue VACON-RDC	36 000 €	30 m2	1 200 €			31/12/2022
8 rue Mazagran rdc	52 000 €	52 m2	1 000 €	commerce		31/12/2023
16 Aubagne -RDC	207 600 €	173 m2	1 200 €			31/12/2023
22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533 m2	400 €			31/12/2024
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000 €	510 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 93,94,95	22/01/2025
2 Phocéens - Lot 7	91 200 €	76 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 95	31/01/2025
8/10/12/14 Montbrian	615 600 €	513 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 96,97,98	31/01/2025
Local 4 Phocéens	42 000 €	35 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 94	31/01/2025
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	4 078 733 €	5 781 m2	706 €			

Il reste à réaliser **1 453 m2** à un prix moyen de 650€/HT/m2 entre 2022 et 2025 pour un montant de 944 450 € HT.

6.1.2.7– Cession biens de retour :

6.1.7.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Pas de cession en 2017

6.1.7.2. Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
38 rue des Recolettes	182 000 €	112 m2	1 625 €			31/12/2021
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €		A0196	31/12/2025
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €		B00098	31/12/2025
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1 200 €			31/12/2025
Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1 200 €			31/12/2025
Somme 9-Cess biens de retour	598 400 €	459	1 304			

Ces biens représentent les locaux suivants, situés dans :

Les pôles Noailles :

- 3 locaux dédiés à la 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 :

- 2 locaux dont un avec loge de gardien

L'objectif actualisé de cession est de **459 m2** au lieu de 387m2.

6.1.2.8 - Cession de places de parking :

- **250 places** sont prévues en cession en 2024 et 2025, dans l'hypothèse d'un démarrage prévisionnel des travaux en 2020 sur des sites restant toutefois à valider.

6.1.2.9- Participations à l'équilibre :

- Ancien concédant (VDM)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 410/Axes de Ravalement	297 903	297 903	100%
A : 410/Coutellerie	2 805	2 805	100%
A : 410/Folies Bergères	1 297 795	1 297 795	100%
A : 410/Fonderie Vieille	696 774	694 317	100%
A : 410/Nadar	1 866 582	1 866 920	100%
A : 410/Pole Abadie	673 020	673 174	100%
A : 410/Pole Auphan	422 717	422 717	100%
A : 410/Pole Bons Enfants	37 193	37 204	100%
A : 410/Pole Butte St Mauront	53 760	53 760	100%
A : 410/Pole Canebière	2 597 943	2 597 942	100%
A : 410/Pole Curiol	25 586	25 590	100%
A : 410/Pole Fongate	715	715	100%
A : 410/Pole Korsec	6 350 699	6 350 699	100%
A : 410/Pole Mazagran	733 608	734 913	100%
A : 410/Pole Nau	25 587	25 597	100%
A : 410/Pole Olivier Ferrari	17 770	17 770	100%
A : 410/Pole Providence	11 737	12 373	105%
A : 410/Pole Trois Rois	27 806	27 806	100%
TOTAL PARTICIPATIONS VDM	15 140 000	15 140 000	100%

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 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 411/Chape	11 909	11 909	100%
A : 411/Flammarion	8 534 550	7 853 458	92%
A : 411/Fonderie Vieille	17 232	20 486	119%
A : 411/Noailles	4 342 235	4 387 302	101%
A : 411/Pole Auphan	459 404	459 427	100%
A : 411/Pole Butte St Mauront	52 496	52 496	100%
A : 411/Pole Consolat Libération	17 281	17 281	100%
A : 411/Pole Korsec	290 919	332 422	114%
A : 411/Pole Providence	1 327 398	1 365 218	103%
A : 411/Solde Participations à l'Équilibre Métropole	30 481 520		
TOTAL PARTICIPATIONS AMP	45 560 745	14 499 999	32%

Il a été versé en 2017 une participation à l'équilibre de l'opération par la Métropole, nouveau concédant de l'opération Grand Centre-Ville pour un montant de 8 M€.

6.1.2.10- Participations en nature :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 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%
TOTAL APPORT EN NATURE	3 743 500	3 743 500	100%

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 311217** Apports en Nature-VILLE et MAMP 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 jusqu'à fin 2017-:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 430/Axes de Ravalement	425 393	289 473	68%
A : 430/City Stade (Korsec)	676 866	846 597	125%
A : 430/Ecole Flammarion	10 311 007		
A : 430/Ilot des Recolettes	304 861		
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	2 700 000		
A : 430/Passage des Folies Bergères	219 219		
A : 430/Solde des Participations aux Équipements Publics Vdm	2 277 639		
A : 431/5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	3 364 956		
A : 431/Terrain Multisport	119 232		
A : 432/Parvis 3 Maurice Korsec	142 498		
TOTAL PARTICIPATIONS EQT VDM	20 541 670	1 136 070	6%

Equipements :

- ❖ Axes de ravalement : Cette mission se solde à fin 2017 avec le transfert des axes de ravalement sur un mandat spécifique. Le total versé par la VDM représente un montant de 425 393€ TTC. Le solde sera perçu en 2018.
- ❖ Pôle Korsec :
 - City stade
 - Parvis 3 Maurice Korsec

- Immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci étant ciblé pour l'accueil de locaux sportifs complémentaires (boxe , danse) et les bureaux et vestiaires du city stade
- Provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports
- ❖ Pôles de Noailles :
 - Equipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
 - Equipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
 -
- ❖ Pôle Nationale Providence :
 - Equipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier (hors bâtiment, qui sera construit en VEFA, aménagé par SOLEAM puis cédé à la VdM)
- ❖ 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
 - Provision pour un équipement de proximité au nord-est du site
- ❖ Pôle Opéra :
 - Equipement destiné à desservir le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés

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 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Thé	1 710 000		
A : 440/Solde des Participations aux Équipements Publics Métro	2 146 634		
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	14 477 581		
A : 441/Place Fare	1 181 227	135 207	11%
A : 441/Place Jean Jaures	24 212 437	126 158	1%
A : 441/Place Providence	3 350 869		
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456		
A : 442/Remplacement Bornes	38 232		
TOTAL PARTICIPATIONS EQT AMP	47 552 436	261 365	1%

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 ; extension des aménagements vers rue St Pierre jusqu'au carrefour des Trois Frères Barthélémy
- ❖ Pôle Nationale Providence:
 - Aménagement de la place
- ❖ Pôle Noailles :
 - Provision pour mise en place de bornes dans le cadre d'une semi piétonisation d'une partie du secteur ou, si celle-ci est réalisée par la Métropole après validation du schéma directeur des espaces publics du centre-ville, report du budget sur l'aménagement de portes d'accès au Quartier, sur la base des propositions de l'étude urbaine

6.1.2.13 –Subventions ANRU et autres :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 310/Anru	227 643	49 072	22%
A : 310/Anru Curetage	1 700 871	314 869	19%
A : 310/Solde Anru			
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 260	62 568	13%
A : 312/Opah			
A : 312/Solde Opah	425 000		
TOTAL SUBVENTIONS	3 286 440	565 609	17%

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 (avance de 37K€ perçue ; solde demandé fin 2017 pour 110,571 K€)
- ❖ Le pôle Korsec :
 - Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 19% ; un acompte de 876K€ a été demandé ; il reste à recouvrir le solde soit environ 510K€)
 - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière a été réglée par l'ANRU à hauteur de 13% ; un acompte de 113K€ a été demandé et

le solde soit 241K€ sera demandé en 2018). Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€.

- ❖ Les pôles de Noailles : 12K€ ont été perçus sur 2017 ; le solde de la subvention relative aux études sur les îlots dégradés de centre-ville a été perçu en février 2018

Les subventions de l'ANRU intégrées en 2017 pour aide à la réalisation des deux équipements sociaux prévus sur les pôles de Noailles seront en définitive perçues directement par la Ville de Marseille, après cession par la SOLEAM des deux équipements réalisés.

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%). La subvention du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (10%) sera versée directement à la Métropole.

6.1.2.8 -Locations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 510/Produits de Gestion Locative	1 003 810	224 320	22%
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	977 531	-1 123	0%
A : 520/Produits Divers	25 291	25 291	100%
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par C	314 320	23 055	7%
A : 520/Solde Produits Divers	165 796		
TOTAL DIVERS	2 486 748	271 543	11%

Le budget recettes locatives représente un total de 2,4 M€ TTC.
Réal 2017 103 384€ pour 160 173€ prévu

Il est prévu des recettes de gestion locative de 693 K€ TTC de 2018 à 2025.
Sur les pôles restant à définir, il est prévu 1 M€ TTC.

Il est prévu des recettes diverses (remboursement des copropriétaires pour la réfection des réseaux du pôle « Folies Bergères » de 291K€ TTC de 2018 à 2025.
Sur les pôles restant à définir, il est prévu 0,1 M€ TTC.

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

	Bilan approuvé au 31/12/2016	CRAC prévisionnel au 31/12/2017	Ecarts en € TTC
Cession surfaces à réhabiliter	35 971 239	34 829 967	-1 141 272
Cession surfaces à réhabiliter social	3 277 625	3 457 977	+ 180 352
Cession charges foncières logements neufs libres	16 462 860	15 640 800	-822 060
Cession charges foncières logements neufs social	3 329 742	2 884 752	-444 990
Cession logements restructurés	14 748 660	14 997 360	+248 700
Cession surfaces activités/ commerces	4 776 460	5 498 883	+722 423
Cession biens de retour	564 680	681 680	+ 117 000
Cession places de parking	5 400 000	5 400 000	0
Cession Equipements municipaux	0	10 887 995	10 887 995
RESTE A PROGRAMMER (*)	10 115 281 (*)	2 646 598 (*)	- 7 468 683
Locations	1 923 842	1 981 341	+ 57 499
Produits divers	505 519	505 407	-112
Participations à l'équilibre Ville de Marseille	15 140 000	15 140 000	0
Participations à l'équilibre Métropole AMP	45 560 747	45 560 745	0
Participations en nature Ville et Métropole	3 743 500	3 743 500	0
Participations aux équipements publics Ville et au ravalement	20 541 671	20 541 671	0
Participations aux équipements publics Métropole	47 552 435	47 552 436	0
Subventions OPAH équipe opérationnelle	510 000	425 000	-85 000
Subventions ANRU et autres	5 122 158	2 861 440	-2 260 718
Produits financiers	42 714	51 584	+ 8 870
TOTAL EN € TTC	235 289 135	237 289 135	0

Le budget Recettes reste stable.

6.1.3.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	14 339 766	13 665 956	-673 810
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	16 129 400	15 860 600	-268 800
TOTAL	30 469 166	29 526 556	-942 610

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **25 084 m2**.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 1 177 € HT/m2 au lieu de 1 215€/m2 au CRAC 2016.

Cela s'explique par la revente du 39 rue de Pressensé à un prix de 1 028€/m2 au lieu de 1 300€/m2 moyen. Cet immeuble étant destiné en partie au relogement d'une activité de formation à déplacer du Pôle Flammarion.

6.1.3.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 106 753	3 277 703	170 950
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social		-1	-1
TOTAL	3 106 753	3 277 702	170 949

L'objectif actualisé de cession est de **5 275 m2** au lieu de 5 012m2.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 621 € HT/m2

6.1.3.3 - Cession charges foncières logements neufs libres :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 959 700	9 274 650	-685 050
A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	3 759 350	3 759 350	
TOTAL	13 719 050	13 034 000	-685 050

L'objectif actualisé de cession est de **27 370 m2** au lieu de 29 393m2 ; la baisse des surfaces cédées s'explique notamment par la révision du plan masse de la future ZAC Flammarion, ayant entraîné une recomposition des îlots bâtis.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 476 € HT au lieu de 467€ HT/m2 au CRAC 2016.

6.1.3.4 - Cession charges foncières logements neufs social :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 695 640	1 134 120	-561 520
A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 270 400	1 397 440	127 040
TOTAL	2 966 040	2 531 560	-434 480

L'objectif actualisé de cession est de **11 586 m²** au lieu de 12 062 m². La réduction des surfaces cédées s'explique notamment par la révision du plan masse de la future ZAC Flammarion, ayant entraîné une recomposition des îlots bâtis.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 207 € HT au lieu de 246€/m² au CRAC 2016.

L'écart de prix s'explique par la baisse du prix moyen pour les surfaces de plancher cédées sur la ZAC Flammarion, qui est passé de 300€/m² à 220€/m², suite à une demande du concédant.

6.1.3.5 - Cession de logements restructurés :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 150/Cessions Logements Restructurés	2 978 800	2 978 800	
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés	9 519 000	9 519 000	
TOTAL	12 497 800	12 497 800	

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **4 794 m²**.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 2 607 € HT/m².

6.1.3.6 - Cession de surfaces pour activités/ commerces :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	3 687 820	4 078 733	390 913
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	520 000	944 450	424 450
TOTAL	4 207 820	5 023 183	815 363

L'objectif de cession est inchangé à **7 234 m²**.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 695 € HT/m² au lieu de 582€ HT/m² au CRAC 2016.

Il est en effet prévu de vendre des locaux libres situés sur la Canebière à un prix de 3 000€ HT/m².

6.1.3.7- Cession d'équipements Ville de Marseille:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune		2 140 656	2 140 656
A : 161/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel		3 587 982	3 587 982
A : 161/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille		3 344 691	3 344 691
TOTAL		9 073 329	9 073 329

Trois équipements à vocation Municipale étaient intégrés dans la participation aux équipements publics VDM au CRAC 2016, diminués du montant des subventions ANRU à percevoir. A ce jour, l'ANRU subventionnera directement la Ville dans le cadre de la vente des ouvrages réalisés et non plus la SOLEAM au titre de l'OGCV.

C'est pourquoi un poste spécifique de cession a été créé.

6.1.3.8- Cession biens de retour :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	416 400	416 400	
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal	65 000	182 000	117 000
TOTAL	481 400	598 400	117 000

L'objectif actualisé de cession est **459 m²** au lieu de 387m² soit 72 m² de plus que prévu au prix moyen de 1 304€ HT/m² (au lieu de 1 244€HT/m² au CRAC 2016).

6.1.3.9- Cession places de parking :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	4 500 000	4 500 000	

Cette ligne de budget ne varie pas.

Il est prévu de céder la place de stationnement au prix de 18 000€ HT.

RESTE A PROGRAMMER

Ce poste représente 2 646 598 € 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 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 410/Axes de Ravalement	288 188	297 903	9 715
A : 410/Coutellerie	26 529	2 805	-23 724
A : 410/Folies Bergères	1 303 652	1 297 795	-5 857
A : 410/Fonderie Vieille	694 317	696 774	2 457
A : 410/Nadar	2 373 070	1 866 582	-506 488
A : 410/Pole Abadie	293 121	673 020	379 899
A : 410/Pole Auphan	422 717	422 717	
A : 410/Pole Bons Enfants	23 532	37 193	13 661
A : 410/Pole Butte St Mauront	53 760	53 760	
A : 410/Pole Canebière	2 476 466	2 597 943	121 477
A : 410/Pole Curiol	22 211	25 586	3 375
A : 410/Pole Fongate	527	715	188
A : 410/Pole Korsec	6 240 964	6 350 699	109 735
A : 410/Pole Mazagran	752 206	733 608	-18 598
A : 410/Pole Nau	14 593	25 587	10 994
A : 410/Pole Olivier Ferrari	14 405	17 770	3 365
A : 410/Pole Providence	117 533	11 737	-105 796
A : 410/Pole Trois Rois	22 211	27 806	5 595
TOTAL PARTICIPATIONS VDM	15 140 002	15 140 000	-2

Le changement de concédant sur cette opération (passage de la Ville de Marseille à la Métropole AMP au 1^{er} 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 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 411/Chape	8 218	11 909	3 691
A : 411/Flammarion	2 121 572	8 534 550	6 412 978
A : 411/Fonderie Vieille		17 232	17 232
A : 411/Noailles	4 865 773	4 342 235	-523 538
A : 411/Opéra	192 530		-192 530
A : 411/Pole Auphan	275 027	459 404	184 377
A : 411/Pole Butte St Mauront	29 168	52 496	23 328
A : 411/Pole Consolat Libération	13 577	17 281	3 704
A : 411/Pole Korsec		290 919	290 919
A : 411/Pole Mazagran	824 063		-824 063
A : 411/Pole Providence	1 553 969	1 327 398	-226 571
A : 411/Solde Participations à l'Équilibre Métropole	35 676 850	30 481 520	-5 195 330
TOTAL PARTICIPATIONS AMP	45 560 747	45 560 745	-2

La Métropole Aix Marseille Provence est devenue le 1^{er} 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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
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 Fonderie Vieille			
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			
TOTAL APPORT EN NATURE	3 743 500	3 743 500	

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

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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 430/Axes de Ravalement	310 468	354 494	44 026
A : 430/City Stade (Korsec)	539 947	564 052	24 105
A : 430/Cma Providence	461 230		-461 230
A : 430/Ecole Flammarion	7 493 307	8 592 506	1 099 199
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune	937 463		-937 463
A : 161/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	1 548 918		-1 548 918
A : 430/Illet des Recolettes	286 333	254 051	-32 282
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	1 939 969	2 250 000	310 031
A : 430/Passage des Folies Bergères	180 906	182 682	1 776
A : 430/Solde des Participations aux Équipements Publics Vdm	1 235 122	1 897 519	662 397
A : 431/5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	2 068 555	2 804 731	736 176
A : 431/Terrain Multisport		99 360	99 360
A : 432/Parvis 3 Maurice Korsec	115 840	118 663	2 823
TOTAL PARTICIPATIONS EQT VDM	17 118 058	17 118 058	

La participation de la Ville, ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements, ne varie pas malgré que 3 équipements aient été retirés. Les sommes ayant été réaffectées sur les ouvrages existants ou à réaliser en fonction de l'évolution des budgets.

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 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	1 425 000	1 425 000	
A : 440/Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole		1 788 862	1 788 862
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	16 865 080	12 064 651	-4 800 429
A : 441/Place Fare	783 705	984 356	200 651
A : 441/Place Jean Jaures	17 497 616	20 177 031	2 679 415
A : 441/Place Providence	2 692 748	2 792 391	99 643
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	362 880	
A : 442/Remplacement Bornes		31 860	31 860
TOTAL PARTICIPATIONS EQT AMP	39 627 029	39 627 031	2

L'objectif passe de 56 520 m2 à 49 800m2, 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	11 400 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 2016 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.

Le montant des participations est inchangé et permet de dégager un solde potentiel à affecter à un nouvel ouvrage

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 : 45 560 745 € TTC

Métropole équipement AMP : 47 552 436 € 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 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 312/Opah	510 000		-510 000
A : 312/Solde Opah		425 000	425 000

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 était 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 dans l'OGCV ; cependant il a été précisé cette année que la Subvention du CD13 sera versée directement à la Métropole.

6.1.3.17- Subventions ANRU et autres:

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 310/Anru	2 089 597	227 643	-1 861 954
A : 310/Anru Curetage	2 099 125	1 700 871	-398 254
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	463 666	
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 770	469 260	-510
TOTAL	5 122 158	2 861 440	-2 260 718

Variation liée aux évolutions suivantes :

- ❖ Pôles Noailles –Ventre Lieutaud : suppression de la subvention de 1 357 K€ dans le cadre de la réalisation de l'équipement intergénérationnel
- ❖ Pôles Noailles –Arc Palud : suppression de la subvention 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.

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)

Par ailleurs, il est à souligner qu'un **Contrat Régional d'Equilibre Territorial** a été délibéré le 14 décembre 2017 pour la période 2018-2020 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la Région Provence Alpes Côte d'Azur. L'objectif est l'accompagnement par la Région de la Métropole dans sa stratégie d'aménagement et de développement pour organiser au mieux les priorités locales et régionales.

Des subventions ont ainsi été réservées sur les pôles suivants:

- Jean-Jaurès pour l'aménagement de la place : montant de 3,827 Millions d'Euros
- Mazagran pour l'aménagement des espaces publics : montant de 0,3 Million d'Euros

-Providence pour l'aménagement de la place : montant de 0,52 Millions d'Euros

En accord avec la Métropole et la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Soleam va dès 2018, établir une première demande auprès de la Région concernant le projet de la place Jean-Jaurès afin de permettre le versement de la subvention au bilan de la concession Grand Centre-Ville. Les autres demandes seront effectuées au fur et à mesure de la programmation des travaux et intégrées au bilan de l'opération à fin 2018.

6.1.3.9 - Locations et produits divers :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 510/Produits de Gestion Locative	562 280	890 321	328 041
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	1 305 572	977 531	-328 041
A : 520/Produits Divers	24 662	25 222	560
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	400 658	261 934	-138 724
A : 520/Solde Produits Divers		138 163	138 163
TOTAL DIVERS	2 293 172	2 293 171	-1

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.

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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 610/Produits Financiers	42 714	51 583	8 869

Ajustement suivant la trésorerie de l'opération

Prévisions lignes budgétaires	RT au 31/12/15	RT au 31/12/17	Budget prévisionnel	TVA	TTC au 31/12/17	A la 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TTC au 31/12/16	REMARQUE
B : 120/Études Arc Palud	-32 498	-35 978	-11 180	-67 078	-34 585	-12 490										
B : 120/Études Donauve Ventre	-87 823	-87 823	-17 555	-105 478	-70 644	-34 833										-1
B : 120/Études Oph	-38 000	-38 000	-5 994	-43 994	-25 994	-17 024										-1
B : 120/Études Place Jean Jaures	-190 253	-286 729	-57 726	-343 500	-190 135	-153 366										-1
B : 120/Études Préfabrics Architecte / Urbaniste	-1 183 298	-1 410 298	-271 051	-1 481 318	-1 173 751	-183 318										-1
B : 120/Solde Études Préfabrics	-1 557 536	-1 724 236	-380 530	-1 904 766	-1 498	-250 788										-28
B : 122/Études City State	-17 676	-17 676	-3 171	-20 847	-19 027	-1 820										-1
B : 122/Études Oph Providence	-99 272	-99 272	-11 822	-111 094	-66 500	-44 195										1
B : 122/Études Réalisation Jardin	-11 648	-12 648	-4 720	-16 368	-18 341	-2 973										-1
B : 122/Études Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-25 717	-5 067	-30 784	-28 709	-2 075										-1
B : 122/Études Place de la Providence	-59 763	-59 763	-11 892	-71 655	-42 432	-29 223										-5
B : 122/Études Place Fane/Petites Maries	-20 540	-21 040	-4 180	-25 220	-25 200	-20										
B : 122/Études 5 Maurice Korsek	-20 000	-18 340	-2 660	-22 660	-20 304	-2 356										
B : 124/Études Paris 3 M. Korsek	-10 000	-10 000	-2 000	-12 000	-12 000	-12 000										
TOTAL ETUDES	-3 329 939	-3 329 939	-668 467	-4 018 406	-3 872 258	-511 797										
B : 200/Acquisitions Immeubles	-16 084 134	-19 007 710	-402 382	-19 410 092	-8 294 581	-3 805 331										
B : 200/Acquisitions Immeubles Arc Palud	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000										
B : 200/Solde Acquisitions Immeubles	-12 413 200	-19 307 710	-402 382	-19 715 172	-8 594 581	-3 805 331										
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-49 125 334	-48 771 484	-402 382	-49 573 866	-2 254 560	-8 406 808										
B : 210/Solde Acquisitions Logements Diffus	-5 334 251	-5 253 151	-402 382	-5 735 633	-1 014 200	-411 850										
TOTAL ACQUISITIONS	-2 340 000	-2 413 200	-402 382	-2 815 382	-1 014 200	-411 850										
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-7 744 391	-7 674 391	-7 744 391	-7 744 391	-7 744 391	-7 744 391										
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-19 933 629	-19 798 474	-66 480	-19 864 943	-6 801 396	-550 076										
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-253 000	-242 000	-100 000	-353 000	-192 000	-161 000										
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	-20 186 629	-19 840 474	-66 480	-20 247 153	-6 993 396	-671 076										
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-863 413	-863 413	-863 413	-863 413	-340 001	-142 000										
B : 230/Solde Acquisitions de Parcelles	-2 250 000	-2 250 000	-2 250 000	-2 250 000	-160 300	-221 112										
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	-3 113 413	-3 113 413	-863 413	-3 976 826	-500 301	-363 112										
B : 240/Gestion du Patrimoine	-2 142 408	-1 728 990	-258 678	-1 987 668	-634 758	-290 063										
B : 240/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-25 918	-41 194	-6 669	-31 863	-20 516	-26 739										
B : 240/Solde Gestion du Patrimoine	-13 822 620	-13 700 184	-265 347	-14 087 967	-655 274	-316 802										
TOTAL GESTION PATRIMOINE	-5 240 926	-5 250 174	-265 347	-5 506 100	-680 248	-337 612										
B : 250/Indemnités d'Evictions Commerciales	-2 722 867	-2 822 028	-2 822 028	-66 740	-120 000	-1 509 000										
B : 250/Indemnités d'Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	-61 000	-61 000	-61 000	-61 000										
B : 250/Solde Indemnités d'Evictions Commerciales	-3 000 000	-2 883 028	-2 883 028	-127 740	-181 000	-1 570 000										
TOTAL EVICTIONS	-3 000 000	-2 883 028	-2 883 028	-127 740	-181 000	-1 570 000										
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 944 751	-2 835 524	-434 351	-3 379 875	-783 954	-309 297										
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-17 700	-17 700	-1 740	-19 440	-9 360	-556 004										
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-20 268	-20 268	-9 911	-29 179	-15 836	-1 440										
B : 260/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 992 819	-2 853 492	-445 992	-3 438 381	-809 240	-315 737										
TOTAL DEPENSES LIEES AUX ACQUISITIONS	-5 944 551	-5 668 516	-1 099 504	-6 763 067	-1 593 150	-625 034										
B : 270/Relogements Temporaires	-2 596 552	-2 596 552	-2 596 552	-2 596 552	-1 012 722	-101 593										
B : 270/Solde Relogements Temporaires	-1 036 000	-1 071 799	-204 484	-1 240 583	-278 339	-261 745										
B : 280/Relogements Définitifs	-375 734	-396 845	-78 460	-474 205	-5 994	-70 021										
B : 280/Solde Relogements Définitifs	-157 000	-135 889	-47 178	-204 878	-50 382	-100 764										
B : 281/Relogements Définitifs Oph	-3 300	-3 300	-600	-3 900	-3 900	-3 900										
TOTAL RELOGEMENTS	-2 984 586	-2 984 586	-462 355	-3 446 941	-25 312	-176 922										
B : 310/Place Arc Palud	-40 400 000	-40 400 000	-40 400 000	-40 400 000	-40 400 000	-40 400 000										
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-43 567 997	-43 567 997	-43 567 997	-43 567 997	-43 567 997	-43 567 997										
B : 310/Place Jean Jaures	-759 582	-759 582	-759 582	-759 582	-759 582	-759 582										
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-2 000 000	-1 777 467	-369 080	-2 369 080	-2 369 080	-2 369 080										
B : 310/Ventre Lieutaud	-22 034	-27 039	-4 278	-31 317	-19 701	-11 615										
B : 311/Passage Folies Bergères : VRD (Pis en Charge Par 22 Copropriétaires)	-380 265	-406 315	-26 050	-406 315	-116 939	-200 460										
B : 311/Place Fane	-142 410	-142 410	-4 461	-146 871	-50 574	-318										
B : 311/Place Providence	-182 070	-182 070	-36 414	-218 484	-145 656	-72 828										
B : 311/Réalisation Syndicat des Pharmaciens	-794 000	-794 000	-158 400	-952 400	-714 600	-238 200										
B : 312/5 Maurice Korsek	-424 000	-424 000	-84 800	-508 800	-508 800	-508 800										
B : 312/Cma Providence	-244 744	-244 744	-47 660	-292 404	-292 404	-292 404										
TOTAL TRAVAUX	-4 544 554	-4 544 554	-1 671 212	-6 215 766	-3 175 714	-3 040 052										
B : 330/Solde Travaux de Réhabilitation Complète de Logements	-3 530 750	-3 530 750	-739 841	-4 270 591	-1 978 258	-651 081										
B : 330/Travaux de Réhabilitation Complète de Logements	-2 210 815	-2 204 357	-426 743	-2 637 558	-1 798 335	-441 717										
B : 330/Travaux de Réhabilitation Complète Locaux	-1 078 500	-1 078 500	-215 700	-1 294 200	-660 000	-634 200										
B : 330/Travaux de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-247 000	-247 000	-49 400	-296 400	-87 709	-212 691										
TOTAL TRAVAUX REHAB	-7 827 065	-7 827 065	-1 411 244	-9 238 309	-3 790 335	-485 727										
B : 410/Opérations et Imprudences (Expertises, Contentieux)	-1 170 550	-1 170 550	-1 170 550	-1 170 550	-52 531	-128 741										
B : 410/Opérations et Imprudences (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-188 353	-196 311	-23 926	-212 277	-29 873	-156 611										
B : 410/Solde Opérations et Imprudences (Expertises, Contentieux)	-335 381	-335 381	-158 961	-494 342	-239 952	-239 952										
TOTAL OPÉRATIONS	-1 844 103	-1 844 103	-452 238	-2 296 341	-282 404	-282 404										
B : 440/Solde Travaux de Construction de Places de Parking	-4 250 000	-4 250 000	-850 000	-5 100 000	-1 700 000	-1 700 000										
B : 440/Place Arc Palud	-1 000 000	-1 000 000	-218 800	-1 218 800	-378 400	-840 400										
B : 440/Place Ventre	-1 776 000	-1 776 000	-555 200	-2 331 200	-608 916	-1 722 284										
B : 440/Espace Accueil 38-40 Recollettes (Passage)	-36 000	-44 800	-12 800	-57 600	-77 700	-77 700										
B : 440/Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 526 000	-5 526 000	-1 055 200	-6 581 200	-552 600	-3 315 600										
B : 440/Parcs 3 M. Korsek	-87 500	-87 500	-17 500	-105 000	-61 250	-43 750										
B : 440/Parcs Folies Bergères : Embellissement (Financé Par Vdm)	-1 140 000	-1 140 000	-228 000	-1 368 000	-88 368	-29 456										
B : 440/Solde Travaux de Construction d'Équipements Publics	-1 450 000	-1 450 000	-290 000	-1 740 000	-435 000	-870 000										
B : 440/Travaux Opéra	-987 000	-987 000	-197 400	-1 184 400	-115 200	-41 300										
B : 441/Aménagement du Jardin Recollettes	-91 700	-91 700	-19 300	-111 000	-115 200	-115 200										
B : 441/City State	-388 491	-388 491	-77 311	-465 802	-456 317	-9 505										
B : 442/5 Maurice Korsek	-1 225 400	-1 225 400	-244 800	-1 470 200	-840 000	-630 200										
B : 442/Terrain Multipistes	-87 000	-87 000	-18 000	-105 000	-66 000	-39 000										
TOTAL TRAVAUX CONSTRUCTION	-32 726 111	-32 726 111	-6 204 941	-38 931 052	-19 404 852	-13 426 200										
B : 450/Aménagement du Jardin Recollettes	-300 000	-300 000	-60 000	-360 000	-360 000	-360 000										
B : 450/Bornes en Vue Semi Pictorialisation ou Portes Noailles	-12 840 000	-14 212 726	-2 842 545	-17 055 271	-852 764	-7 674 876										
B : 450/Place Providence	-1 972 250	-1 972 250	-394 250	-2 366 500	-1 282 756	-1 083										

Echéancier prévisionnel règle TTC : CONSO 602

Designation Agent budgétaire	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	HT au 31/12/17	6 Mo 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TTC au 31/12/16	ECART
En Euro	Budget pré.	Budget actualisé			Compt.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Budget pré.	TTC
B : A311/Réamendation Terrain		-7 360		-7 360		-7 360									
B : A312/Réamendation sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 718	-8 932		-8 932											
B : A312/Réamendation sur Dépenses Travaux (Place Fare)															
B : A313/Réamendation sur Dépenses Travaux (Korske)	151 745	204 608		204 608				-102 306	-102 306						
B : A314/Réamendation sur Dépenses Travaux (Pavés)															
B : A330/Réamendation sur Atteinte Objectifs	-3 803 835	-1 610 826		-1 610 826	-503 079	-81 470	-203 820	-57 733	-332 428	-270 445	-47 072	-80 870	-34 009		
B : A330/Solde Remuneration sur Atteinte Objectifs	-1 061 680	-1 063 277		-1 063 277				-175 428	-175 428	-175 428	-175 428	-175 428	-175 428	-186 137	
B : A340/Réamendation de Liquidation	144 135	150 778		150 778				-2 668	-221	-3 034	-91 287	-42 137	-51 203	-113 146	-46 881
B : A340/Solde Remuneration de Liquidation	144 651	239 290		239 290										-239 290	
TOTAL 602	-29 553 646	-29 680 802		-29 680 802	-11 522 117	-1 781 458	-2 976 825	4 918 472	2 292 245	2 406 024	1 712 384	1 442 245	1 448 648	29 353 645	527 062
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-6 629	-6 629		-6 629	-2 907		-3 722								
B : A401/Intérêts Court Terme	-828 961	-828 961		-828 961	-8 226		-293 040	-293 040							
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-1 816 687	-1 816 687		-1 816 687	-185 013		-186 430	-279 720	-279 720	-279 720	-279 720	-279 720	-279 720	-46 594	
TOTAL FF	-2 652 277	-2 652 277		-2 652 277	-2 992 277	-198 146	-483 242	-572 760	279 720	279 720	279 720	279 720	279 720	2 652 277	
Sous-total dépenses	-211 220 687	-209 529 637		-17 041 821	-226 571 478	-40 559 226	-13 239 810	-32 233 655	-45 476 577	-29 368 379	-22 466 355	-17 241 857	-17 608 883	-8 376 697	227 212 471
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	14 138 764	13 685 956	3 131 291	15 797 247	2 910 000	1 248 034	6 204 817	2 752 757			307 320	2 374 320			
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	16 129 400	15 460 400	3 172 130	19 012 720				3 261 752	3 261 752	3 261 752	3 261 752	3 261 752	3 261 752	2 718 960	
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 106 753	3 277 703	180 274	3 457 977	26 483		310 646	185 152	1 739 748	796 156	399 792				
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social		-1		-1				-1							
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 959 700	9 274 690	1 854 936	11 129 580			202 500								
A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	1 759 156	1 759 156	751 835	4 511 220				773 352	773 352	773 352	773 352	773 352	773 352	844 400	
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 095 640	1 134 120	73 704	1 207 824			93 744								
A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 270 400	1 397 480	279 488	1 676 928				287 472	287 472	287 472	287 472	287 472	287 472	239 568	
A : 150/Cessions Logements Restructurés	2 978 800	2 978 800	595 760	3 574 560	1 656 000	1 116 000		802 560							
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés	9 519 000	9 519 000	1 903 800	11 422 800				1 958 195	1 958 195	1 958 195	1 958 195	1 958 195	1 958 195	1 631 820	
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	3 587 620	4 078 733	475 700	4 554 433	90 000	60 129	144 000	1 172 104	350 289	579 120	270 000	255 840	1 631 960		
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	520 000	544 452		624 452				161 904	161 904	161 904	161 904	161 904	161 904	134 930	
A : 161/Arc Palud Equipement Isolé	817 463	2 140 456	428 132	2 568 788		139 592		2 439 195							
A : 161/Domaine Ventre Equipement Inter-Generational	1 548 918	3 547 983	717 586	4 305 578	609 276			3 696 302							
A : 161/Vente du Gma Aménagé à la Ville de Marseille		3 444 691	668 938	4 013 629										4 013 629	
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	4 500 000	4 500 000	900 000	5 400 000										2 700 000	
A : 210/Cessions Concession (Biens de Retour)	416 400	416 400	83 380	499 680										499 680	
A : 210/Cessions Ville Equipement Municipal	65 000	182 000		247 000							181 000				
TOTAL CESSIONS	74 434 410	80 062 530	14 218 083	94 279 433	3 435 759	3 089 735	8 071 707	10 553 688	21 393 394	11 287 906	9 487 788	11 839 509	14 218 007	64 531 266	9 748 147
A : 180/Arcs & Programmation	10 115 281	2 646 598		2 646 598										1 129 296	
A : 310/Annu	2 089 597	2 27 643		227 643	49 072	178 571								1 129 296	
A : 310/Solde Annu	2 099 125	1 700 871		1 700 871	314 869	875 741		510 261							
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	463 666		463 666	139 100	92 733	115 917								
A : 311/Place Fare (Annuel d'13)	469 720	469 260		469 260	62 568	354 552	52 140								
A : 312/Opah	530 000														
A : 312/Solde Opah		425 000		425 000		187 000	85 000	85 000		68 000					
TOTAL SUBVENTIONS	5 652 158	5 196 440		3 286 440	565 609	1 968 597	763 318	200 317	68 000					5 632 158	-2 345 718
A : 410/Arc Palud															
A : 410/Axes de Ravalement	288 188	297 903		297 903											
A : 410/Coutellerie	26 529	2 805		2 805											
A : 410/Flammation															
A : 410/Folies Bergères	1 303 652	1 297 795		1 297 795	1 297 795										
A : 410/Fonderie Vieille	684 117	696 774		696 774											
A : 410/Noailles	2 173 070	1 646 582		1 646 582	1 646 582										
A : 410/Noailles															
A : 410/Pole Abadie	243 121	673 020		673 020	673 020										
A : 410/Pole Aufray	422 717	422 717		422 717	422 717										
A : 410/Pole Bons Enfants	23 510	37 193		37 193	37 193										
A : 410/Pole Butte St Maurice	13 760	53 760		53 760	53 760										
A : 410/Pole Canabière	2 476 466	2 597 943		2 597 943	2 597 943										
A : 410/Pole Canabière	22 311	25 586		25 586	25 586										
A : 410/Pole Fongate	527	715		715	715										
A : 410/Pole Korske	6 240 964	6 350 699		6 350 699	6 350 699										
A : 410/Pole Mazarin	752 298	713 608		713 608	713 608										
A : 410/Pole Nou	14 591	25 587		25 587	25 587										
A : 410/Pole Olivier Ferrari	14 405	17 770		17 770	17 770										
A : 410/Pole Providence	117 533	11 737		11 737	11 737										
A : 410/Pole Trois Rois	22 311	27 806		27 806	27 806										
A : 410/Solde Participation à l'Equilibre Vdm															
A : 410/Ventre (Localud)															
TOTAL PARTICIPATIONS VDM	15 140 000	15 140 000		15 140 000	15 140 000									15 140 000	
A : 411/Chape	8 218	11 909		11 909											
A : 411/Flammation	2 121 572	8 334 550		8 334 550	7 981 125		553 426								
A : 411/Folies Bergères		25 801		25 801										25 801	
A : 411/Fonderie Vieille		17 232		17 232											
A : 411/Noailles															
A : 411/Opéra	4 405 773	4 342 235		4 342 235	4 342 235										
A : 411/Participations à l'Equilibre Métropole	292 530														
A : 411/Pole Abadie															
A : 411/Pole Aufray	275 077	459 404		459 404	459 404										
A : 411/Pole Butte St Maurice	29 108	52 496		52 496	52 496										
A : 411/Pole Canabière	13 517	17 281		17 281	17 281										
A : 411/Pole Corske	834 063	290 919		290 919	290 919										
A : 411/Pole Mazarin															
A : 411/Pole Providence	1 513 988	1 327 398		1 327 398	1 327 398										
A : 411/Solde Participations à l'Equilibre Métropole	39 476 800	30 481 520		30 481 520				6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	9 096 300	
TOTAL PARTICIPATIONS VDM	45 960 747	45 560 745		45 560 745	14 899 998		553 426	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 096 300	6 122 120	45 560 747
A : 420/Participation en Nature Canabière	843 500	843 500		843 500	843 500										
A : 420/Participation en Nature Folies Bergères	385 000	385 000		385 000	385 000										
A : 420/Participation en Nature Fonderie Vieille															
A : 420/Participation en Nature Korske	2 030 000	2 030 000		2 030 000	2 030 000										
A : 420/Participation en Nature Pole Abadie	85 000	85 000		85 000	85 000										
A : 420/Participation en Nature Providence	400 000	400 000		400 000	400 000										
A : 420/Solde de la Participation en Nature Vdm															
TOTAL APPOURTEMENT NATURE	3 240 500	3 743 500		3 743 500	3 743 500									3 743 500	
A : 430/Axes de Ravalement	510 468	854 194		854 194											

CRAC OGCV A FIN 2017

NOTE DE CONJONCTURE OPAH RU

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 a permis en 2017 d'identifier les immeubles relevant du volet Renouvellement Urbain et donc pouvant faire l'objet de procédures de restauration immobilière.

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

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

Au total, depuis le lancement de l'OPAH-RU, différents mailings ont été adressés, correspondant à plus de 2 060 courriers. L'année 2017 s'est inscrite dans la continuité des actions de communication lancées en 2016 dans l'objectif de mobiliser l'ensemble des porteurs de projets sur les immeubles et logements éligibles au programme OPAH RU :

- Un mailing « syndics peu coopératifs » signé par Mme FRUCTUS à destination des syndics identifiés gérant des immeubles du périmètre mais qui n'ont pas répondu aux différentes sollicitations de la SOLEAM. 21 syndics étaient concernés ;
- Dans le cadre de la concertation de l'Opération de Restauration Immobilière un mailing a été envoyé à chaque propriétaire (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) : 860 courriers signés par M. Jean-Claude Gaudin (Mairie de Marseille, Président de la Métropole Aix-Marseille Provence, Ancien Ministre et Vice-Président du Sénat) ont ainsi été envoyés.
- Organisation d'un petit déjeuner avec l'UNIS le 6 février 2018 pour présenter la procédure de l'Opération de Restauration Immobilière et rappeler les dispositifs de l'OPAH-RU. 6 gestionnaires de 4 agences y ont participé.

❖ La prise de contact avec les propriétaires et leurs représentants

A fin mai 2018, L'ensemble des actions de communication a permis d'établir un contact avec :

- 82% des copropriétés par l'intermédiaire de leur syndic (46% au 1er mars 2017)
- 53% des propriétaires uniques (35% au 1er mars 2017).

B. L'accompagnement des porteurs de projets

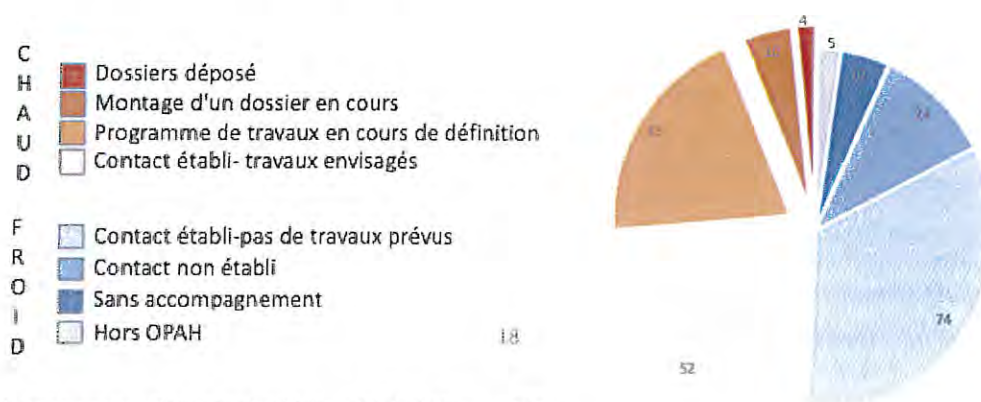
❖ Visites et diagnostics

De mars 2017 à mai 2018, la Soleam a conduit :

- **39 visites d'immeubles (72 depuis le lancement de l'opération) :**
 - 21 visites d'immeubles avec les propriétaires ou leurs gestionnaires. (51 depuis le lancement de l'opération). Ce premier contact sur place permet 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 ;
 - 18 visites techniques (21 depuis le lancement de l'opération) d'immeubles dégradés :
 - Diagnostic technique par CYCLADES ou URBANIS AMENAGEMENT
 - Évaluation énergétique des parties communes par le groupement INDDIGO/GERES ;
- **49 visites de logements (52 depuis le lancement de l'OPAH) avec réalisation d'évaluations énergétiques INDDIGO/GERES :**
 - Établissement de 3 scénarios de travaux avec calcul des gains énergétiques
 - Réalisation d'un plan de financement
- **2 audits juridiques et financiers produits par SEMAPHORES**
 - Analyse multicritère : gestion du syndic, montants des impayés, comptabilité, présence aux assemblées générales etc.
 - Production d'un état des lieux global des difficultés rencontrées par la copropriété pour assumer un futur programme de travaux.
 - Appui et conseil au syndic.

❖ Avancement des projets de travaux

Au 9 mai 2018, l'accompagnement des immeubles permet de caractériser l'avancement des démarches de travaux suivant la typologie suivante :



❖ Depôt de dossiers de demande de subvention

Sur l'année 2017, l'équipe opérationnelle a déposé les dossiers suivants :

- 4 rue Sainte, copropriété de 4 logements pour des travaux de reprise de structure en parties communes → Subvention Ville de Marseille
- 61 rue Francis Davso copropriété de 9 logements pour la réfection complète de la toiture → Subvention Ville de Marseille

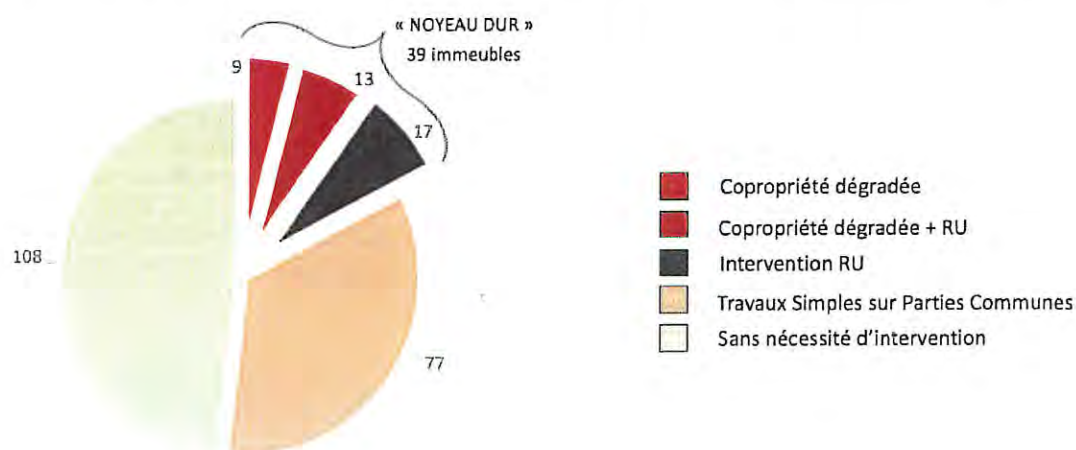
D'autres dossiers ont été montés pour être déposés début 2018

- 2 dossiers pour travaux en parties communes sur des immeubles éligibles à la subvention de la Ville de Marseille
- 1 dossier pour des travaux d'amélioration énergétique sur un logement occupé par son propriétaire → subventions de l'ANAH, de la Ville et du Conseil Départemental

III. Le traitement des immeubles dégradés

A. Identification et stratégie de traitement

Lors de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013, seules 9 copropriétés dégradées avaient été repérées sur les 20 à traiter. Afin d'affiner les données sur l'état du bâti, une étude de repérage complémentaire a été réalisée par le bureau d'étude Cyclades sur la période fin 2016, début 2017. Le croisement de ces données recueillies sur l'état du bâti, sur l'occupation et la gestion de l'immeuble, a abouti à la définition de quatre types de stratégie de traitement sur les immeubles du périmètre



Ce travail permet de dégager une liste de 39 immeubles représentant le « noyau dur » associant un niveau de dégradation avancé à des difficultés pour la mise en œuvre des travaux nécessaires :

- 22 copropriétés dégradées
- 17 immeubles en propriété unique

La stratégie retenue pour aboutir à la réalisation d'un programme de travaux pérenne sur ces immeubles est d'associer au dispositif incitatif d'OPAH son volet renouvellement urbain permettant une action coercitive. Celle-ci se traduira par l'imposition de programmes de travaux déclarés d'utilité

publique dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Sur le noyau dur, les DUP concerneront les 17 immeubles en propriété unique et une majorité des copropriétés dégradées (13 sur 22).

B. Accompagnement des copropriétés dégradées

Les immeubles réunissant les critères de qualification de « copropriété dégradées » pourront bénéficier de subventions majorées qu'un programme de travaux leur soit imposé ou non. Sur les 22 copropriétés dégradées identifiées, l'équipe opérationnelle a conduit les démarches suivantes :

- 15 diagnostics techniques réalisés ;
- 2 Audit flash finalisés et 7 programmés ;

Quatre de ces copropriétés sont en passe de voter des travaux qui feront l'objet de dossiers de demande de subvention :

C. Mise en Œuvre des Opérations de Restauration Immobilière

❖ Procédure

Les étapes de la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sont détaillées dans le planning indicatif ci-dessous



Les 30 immeubles ciblés par le volet RU seront traités par deux DUP ORI successives :

- Rédaction en cours d'un premier dossier de DUP ORI portant sur 15 immeubles avec pour objectif la prise de l'arrêté de DUP au 2^{ème} trimestre 2019
- Un second dossier de DUP ORI à rédiger en 2018 qui portera sur 15 autres immeubles avec pour objectif la prise de l'arrêté de DUP au 1^{er} trimestre 2020.

❖ THIRORI : demande de financement

Si l'objectif premier de l'Opération de Restauration immobilière est bien d'amener les propriétaires à réaliser par eux même les travaux, la Soleam pourra être amenée à devenir propriétaire de certains des immeubles concernés par voies d'expropriation, préemption, négociation amiable.

Les immeubles dégradés maîtrisés par SOLEAM ont vocation à être recyclés à travers des programmes de travaux lourds à préciser, selon des produits de sortie différenciés (accession à la propriété libre ou aidée, production de logements locatifs libres ou sociaux, ...).

Ces biens pourront être :

- soit cédés après travaux complets de restauration,
- soit cédés avec cahier des charges de travaux à des opérateurs privés ou des bailleurs sociaux, avec ou sans travaux préparatoires.

Ainsi, pour pouvoir financer le déficit foncier généré, la SOLEAM souhaite demander dans le cadre du bilan de l'Opération Grand Centre-Ville des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) sur ces immeubles. Leur éligibilité sera examinée sur dossier par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne de l'ANAH (CNLHI) au cours de l'année 2018.

Pour le montage du dossier THIRORI La SOLEAM prévoit de lancer une consultation début 2018 pour être accompagnée d'un prestataire sur deux missions distinctes :

- Rédaction du dossier d'éligibilité au financement THIRORI sur les immeubles pré-ciblés ;
- Réalisation d'études de calibrage des immeubles éligibles aux aides THIRORI.

IV. Les difficultés rencontrées

❖ Propriétaires Bailleurs- Attractivité du conventionnement

Après une seconde année de suivi-animation, la principale difficulté rencontrée concerne la mise en place de loyers conventionnés par les propriétaires bailleurs, dans le cas des dossiers de subventions pour les logements.

En effet, bien que cette difficulté a déjà été évoquée précédemment, cette dernière a été accentuée par la révision des plafonds des loyers lors de l'élaboration du Programme d'Action 2018. Une importante diminution de ces plafonds a été constatée.

Par exemple, pour un logement de 30m², le loyer intermédiaire a connu une baisse de 50,2%, 17,3% pour le loyer social et 17,5% pour le loyer très social.

Or, les propriétaires rencontrés sur les pôles de l'OPAH-RU s'orientent généralement vers les loyers intermédiaires, les plus impactés par l'évolution à la baisse. Pour compenser cette diminution, la SOLEAM doit se montrer davantage pédagogue en insistant sur le fait que la perte de loyer peut être compensée pour partie par un abattement fiscal. Le dispositif d'intermédiation locative est également proposé pour faciliter la gestion du bien et majorer l'abattement fiscal. Cependant, malgré ce, plusieurs propriétaires se sont désengagés de la démarche de réhabilitation via l'OPAH-RU ou souhaitent un délai de réflexion supplémentaire pour réaliser un bilan « coût-avantage » du conventionnement.

❖ Préfinancement

La perte de contact pour des dossiers potentiels de demande de subvention est également rencontrée lorsque les propriétaires se penchent sur la question du préfinancement de leurs travaux. En effet, certains propriétaires éligibles aux aides n'ont pas les moyens d'avancer le montant des travaux et renoncent ainsi à leur projet de réhabilitation.

❖ Le choix de repousser les travaux

Une situation fréquemment rencontrée, et pouvant expliquer le faible nombre de dossiers de demande de subvention jusqu'à lors déposés s'explique par la tendance générale, sur des immeubles présentant des besoins de travaux, à repousser les travaux. Si certains propriétaires se montrent intéressés par le dispositif de l'OPAH-RU son existence jusqu'à début 2021 ne les incite pas à s'engager immédiatement dans un programme de travaux.

Il arrive également que la SOLEAM perde des dossiers éligibles aux subventions sur des immeubles concernés par des injonctions de ravalement sur la façade côté rue. Les ravalements imposés sont alors traités en priorité au détriment d'autres travaux sur parties communes. En outre, certains propriétaires sont informés des campagnes de ravalement de façades et souhaitent alors attendre que leur rue soit concernée par ce dispositif afin d'obtenir une subvention plus importante : 50% contrairement à 20% dans le cadre de l'OPAH-RU.

❖ Délais et instruction

La SOLEAM a également été confrontée à la difficulté de devoir attendre le récépissé de non opposition à la Déclaration Préalable pour pouvoir déposer des dossiers de demande de subvention pour des travaux en parties communes (ravalement, toiture).

Le délai d'instruction étant de 2 mois, les dépôts des dossiers en Conseil Municipaux ont alors été retardés. Néanmoins, après avoir présenté cette difficulté en réunion de suivi-animation en date du 19 avril 2018, il a été décidé que le récépissé de dépôt de la Déclaration Préalable suffisait pour déposer un dossier de demande de subvention. Cependant, la subvention ne pourra être versée qu'à la condition de pouvoir justifier de l'autorisation d'urbanisme.

❖ Relation de confiance avec les gestionnaires et syndics

Concernant les audits juridiques et financiers (Audit Flash), la SOLEAM peine à les faire réaliser par son prestataire SEMAPHORE. Les syndics ne lui transmettent pas l'ensemble des pièces nécessaires, et ce, malgré le fait que la copropriété soit en situation d'impayés. En effet, l'étude des documents comptables peut être perçue par le gestionnaire comme une remise en cause de sa gestion. En dépit de la pédagogie adoptée par la SOLEAM auprès des gestionnaires, cette difficulté rencontrée en 2016, reste présente.

V. Perspectives 2018

- Accompagner les contacts bien établis avec les perspectives de dossiers suivants :
 - 11 dossiers « travaux simples sur parties communes »
 - 4 dossiers « copropriétés dégradés »
 - 14 dossiers logement
 - 13 logements conventionnés correspondant à deux réhabilitations d'immeuble en totalité
 - 1 réhabilitation d'un logement occupé par son propriétaire.
- Mettre en œuvre le volet RU de l'opération :
 - Rédaction des deux dossiers du DUP sur 15 immeubles chacun
 - Animation renforcée auprès des immeubles ciblés
 - Dépôt d'une demande d'éligibilité aux financements THIRORI auprès de l'ANAH

ETAT DES ACQUISITIONS

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
1a-Acq immeubles	4 Industriel	137 534 €	262 m2	0 €/m2	EPF PACA		21/12/2012	20/12/2012
1a-Acq immeubles	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	0 €	m2	0 €/m2	VDM	809A312-313-	20/06/2013	01/07/2013
1a-Acq immeubles	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 399 m2	1 311 €/m2	VDM	surface habita	16/10/2013	00/00/00
1a-Acq immeubles	3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	1 020 000 €	7 574 m2	135 €/m2	VDM		25/06/2014	25/06/2014
1a-Acq immeubles	36 Petites Maries	230 000 €	368 m2	628 €/m2	VDM		25/06/2014	05/09/2014
1a-Acq immeubles	6 Presseuse	305 000 €	520 m2	586 €/m2	R+4		25/06/2014	18/12/2014
1a-Acq immeubles	74 longue des capucins	0 €	m2	0 €/m2	ex lots 25/27		25/06/2014	08/07/2013
1a-Acq immeubles	36 dominicaines	100 000 €	333 m2	0 €			09/07/2014	09/07/2014
1a-Acq immeubles	67 rue Borde	400 000 €	160 m2	0 €/m2			17/07/2014	00/00/00
1a-Acq immeubles	23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	0 €/m2	+ 25 000 € de frais d'agence		12/11/2014	00/00/00
1a-Acq immeubles	12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €/m2	Consorts CHARPEN 803b 0102		30/11/2016	16/12/2016
1a-Acq immeubles	24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2	MERCIER		28/02/2017	12/04/2017
1a-Acq immeubles	70 rue longue des capucins	260 000 €	415 m2	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	801B112	28/02/2017	06/04/2017
1a-Acq immeubles	22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 850 000 €	935 m2	0 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2017	27/12/2017
1a-Acq immeubles	13 rue Curfol	291 000 €	300 m2	970 €/m2	djamilia MOKDES,	806 A 155	28/11/2017	05/10/2017
1a-Acq immeubles	39 rue des Dominicaines	185 000 €	289 m2	641 €/m2	Consorts MOKDES	801 B 118	30/01/2018	30/01/2018
1a-Acq immeubles	15 rue Curfol	287 100 €	300 m2	956 €/m2	djamilia MOKDES, Sid Ahmed MO		28/02/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	3 place du Lycée	450 000 €	476 m2	945 €/m2	SCI Mutuelles de Provence		30/09/2018	01/12/2021
1a-Acq immeubles	15 Fare	59 000 €	227 m2	260 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	39 rue Presseuse	2 000 325 €	2 235 m2	895 €/m2	CD13		31/12/2018	01/06/2019
1a-Acq immeubles	11 Impasse Fonderie Vieille	215 000 €	215 m2	1 000 €/m2			31/12/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €			31/12/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	45/47 rue des Petites Maries	289 884 €	357 m2	812 €/m2			01/09/2019	01/03/2019
1a-Acq immeubles	12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €			31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €	SCI LES EMBIEZ	B0175	31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	44 rue Aubagne	390 000 €	315 m2	1 238 €			31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	0 €	SCI SABRINA		31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2	0 €	Consorts LAMATA		31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	2 rue Bernard Dubois	566 400 €	472 m2	1 200 €/m2			01/10/2020	01/12/2020
1a-Acq immeubles	6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/10/2020	01/12/2020
1a-Acq immeubles	16 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €	MARTIN DE DE VIV	A0249	31/12/2020	00/00/00
1a-Acq immeubles	6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €			31/12/2020	00/00/00
1a-Acq immeubles	44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/09/2021	01/12/2021
1a-Acq immeubles	52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété		04/09/2021	04/12/2021
1a-Acq immeubles	8 rue Mazagran	277 200 €	231 m2	1 200 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021
1a-Acq immeubles	16 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €	Succession JALIFIE	B0104	31/12/2021	00/00/00
1a-Acq immeubles	Achat coque brute CMA	1 644 667 €	1 034 m2	0 €/m2			31/12/2022	00/00/00
Somme 1a-Acq Immeubles		19 397 710 €	25 413 m2	763				
1b-Acq locaux diffus	11 Auphan-Lot 1-3-4-11-12	236 818 €	373 m2	0 €/m2	EPF PACA		21/12/2012	20/12/2012
1b-Acq locaux diffus	14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €	78 m2	0 €/m2	Mr&mme Ferrara		29/11/2013	02/04/2014
1b-Acq locaux diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000 €	45 m2	0 €/m2	vdn		25/06/2014	25/06/2014
1b-Acq locaux diffus	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	65 000 €	40 m2	1 625 €	SOLEAM ancien propriétaire SCI		30/04/2015	11/06/2015
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	lot 103		20/08/2015	20/08/2015
1b-Acq locaux diffus	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050 €	510 m2	755 €	SOLEAM	GDC D 93,94,95	30/09/2015	22/12/2015
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	lot 104		21/12/2015	02/12/2015
1b-Acq locaux diffus	18, Rue Moustier -lots 3,4,6	59 000 €	30 m2	0	Sci Melan		29/07/2016	03/10/2016
1b-Acq locaux diffus	70 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 caves(38,77m	49 000 €	136 m2	0 €	AUX ENCHERES	803B237	08/03/2017	06/03/2017
1b-Acq locaux diffus	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 225 204 €	1 519 m2	0 €/m2	EPF	8,17E+06	31/03/2017	13/12/2016
1b-Acq locaux diffus	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	798 316 €	989 m2	0 €/m2	EPF	8,17E+06	31/03/2017	13/12/2016
1b-Acq locaux diffus	3 Presseuse-RDC	80 000 €	49 m2	1 632 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
1b-Acq locaux diffus	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	2 312 335 €	2 644 m2	875 €/m2	FIAT - M. ARCOSTA	817 E 62	20/12/2017	06/03/2018
1b-Acq locaux diffus	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	1 506 665 €	1 723 m2	875 €/m2	FIAT - M. ARCOSTA	817 E 62 4 36	31/12/2017	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 2	117 000 €	72 m2	1 625 €			01/06/2018	30/06/2018
1b-Acq locaux diffus	2 rue des Phocéens - lot 7	75 000 €	76 m2	987 €	VMD (ex Tho Ka)	GDC D 95	30/06/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	14, Rue Moustier -conciergerie	30 000 €	12 m2	2 500 €/m2	M. MERMET		30/06/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	22 Tapis Vert tous les locaux-LOT 9,14,15,16,17	137 000 €	188 m2	728 €/m2	Copropriétaires		31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	8 Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €			31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1 100 €/m2	SYNDICAT DES PH	8,17E+06	31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	14, Rue Moustier	495 000 €	730 m2	678 €/m2	y compris maison R+2 sur même		30/06/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Parcelle 251 coeur ilot	25 000 €	30 m2	0 €/m2	Malbranque		30/06/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI-Caves-lot 106		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
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110		31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 €	lot 101/102/109		31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	800098	31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €			31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	1 157 544 €	890 m2	1 300 €/m2	VDM	817E14-15	31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2	DAVIMMO ET SOC	8,17E+06	31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc	105 000 €	82 m2	1 288 €/m2	Marseille Habitat		30/03/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	5 Fare -local Hamman - détachement C59	80 000 €	80 m2	1 000 €	PALAMOUDIAN		31/03/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2	436 €	SCI SABRINA		31/03/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €			31/12/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1 737 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	01/02/2020
1b-Acq locaux diffus	Local 4 rue des Phocéens-lot 3	52 500 €	35 m2	1 500 €	SCI THO KHA	GDC D 94	31/12/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	22 Tapis Vert tous les locaux	610 650 €	345 m2	1 770 €/m2	Copropriétaires		31/12/2021	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	2 742 456 €	2 110 m2	1 300 €/m2	VDM	817E14-15	30/06/2022	30/06/2022
1b-Acq locaux diffus	135 Bd Camille Flammarion	141 000 €	162 m2	870 €/m2	E 49 162 m2		00/00/00	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Locaux 8/10/12/14 rue Montbrion	445 000 €	513 m2	867 €	SCI Carnot	GDC D 96,97,98	31/12/2021	00/00/00
Somme 1b-Acq locaux diffus		20 540 477 €	22 272 m2	922				
1c-Acq logements diffus	74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7	8010B0227	11/12/2012	23/04/2013
1c-Acq logements diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000 €	240 m2	0 €/m2	#NOM?		17/12/2013	17/12/2013
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		16/06/2014	00/00/00
1c-Acq logements diffus	7 Rue Montée St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850 €	10 m2	0 €/m2	Acq.Vacalluzo		25/06/2014	25/06/2014
1c-Acq logements diffus	114 Félix Pyat-13003 Lot n°5	19 500 €	26 m2	0			30/06/2014	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
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
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	0 €/m2	T3 au R+1		27/10/2015	00/00/00
1c-Acq logements diffus	46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	0 €/m2			04/11/2015	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
1c-Acq logements diffus	114-116 Rue Félix Pyat-Lots 9 et 10	40 000 €	34 m2	0 €/m2			29/04/2016	03/06/2016
1c-Acq logements diffus	22 rue Tapis vert lot 18	38 500 €	31 m2	0 €	SOLEAM (acquisiti	801D290	28/02/2017	05/04/2017
1c-Acq logements diffus	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	71 000 €	74 m2	1 000 €	SCI DOMOS	803 B266	18/04/2017	20/04/2017
1c-Acq logements diffus	10 Bd Gouzián 13003 Lot n° 2	54 000 €	102 m2	0 €/m2	Meroouani	813C40	30/04/2017	02/03/2017
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	0 €	lot 14	803B 174	30/04/2017	05/05/2017

ETAT DES ACQUISITIONS

1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	79 m2	0 €	THI VANG NGUYE	803 B266	30/09/2017	06/12/2017
1c-Acq logements diffus	3 Pressense-R+4	210 000 €	251 m2	800 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	170 000 €	233 m2	729 €/m2	SAADOUN		31/03/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €			30/09/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	62 000 €	131 m2	473 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018	00/00/00
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/119/120		31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	lot 117		31/12/2019	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
1c-Acq logements diffus	30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY		31/12/2020	00/00/00
1c-Acq logements diffus	22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	663 m2	1 200 €/m2	Copropriétaires		31/12/2021	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus		5 167 991 €	4 139 m2	1 249 €				
1c-Acq logements diffus-solde	11 rue Jean Roque	85 200 €	86 m2	991 €	solde des étages		31/12/2018	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus-solde des lots		85 200 €	86 m2					
1d-Acq parcelles	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000 €	46 m2	0 €/m2	vdm		25/06/2014	25/06/2014
1d-Acq parcelles	801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387 m2	775 €	29-31 rue Nationale	Apport en nat	18/12/2014	00/00/00
1d-Acq parcelles	Passage Folies bergères	1 €	642 m2	0 €	anciennement AN	808 D 114	21/11/2016	21/11/2016
1d-Acq parcelles	20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	893 €/m2			31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	17 Fare	10 800 €	36 m2	300 €/m2			31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nation	100 000 €	131 m2	0 €	29-31 rue Nationale		31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2	900 €	SCI SABRINA		31/12/2019	00/00/00
1d-Acq parcelles	143 Bd camille flammariou-3ème secteur Espaces pub	43 512 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52	31/12/2020	00/00/00
1d-Acq parcelles	97 Bd camille flammariou -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1 161 €/m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020	00/00/00
1d-Acq parcelles	801 C 174- Parking providence à déclasser	0 €	2 023 m2	0 €			00/00/00	00/00/00
1d-Acq parcelles	801 C 190- Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €			00/00/00	00/00/00
Somme 1d-Acq parcelles		863 413 €	4 259 m2	293 €				
1e-Evictions commerciales	74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 lot	Atelier Capucins		18/04/2013	18/04/2013
1e-Evictions commerciales	36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	0 lot	Avitex		25/06/2014	05/09/2014
1e-Evictions commerciales	18, Rue Moustier	61 000 €	1 Fds	0 €/m2	Sarl l'Artisan Bijoutier		29/07/2016	29/07/2016
1e-Evictions commerciales	12 Académie-RDC	70 000 €	1 m2	1 Fds	SARL SIFA	803b 0102	28/02/2018	31/03/2018
1e-Evictions commerciales	36 Dominicaines	50 000 €	1 Fds	0 €	CHOUJA		31/12/2018	00/00/00
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	28Bis rue Bénédict -1er secteur	794 000 €	1 Fds	0 €/m2	SYNDICAT DES PH	8,17E+06	31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	café+coiffeur		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	2 place Halle DELACROIX	250 000 €	4 Fds	0 €	4 locaux		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	42 Baignoir	130 000 €	1 Fds	0 €	SCI SABRINA		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	5 Fare - détachement C59	40 000 €	1 Fds	0 €	PALAMOUDIAN		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1 Fds	0 €	Consorts LAMATA		31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois		31/12/2020	00/00/00
1e-Evictions commerciales	143 Bd camille flammariou-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	00/00/00
1e-Evictions commerciales	6 Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €			31/12/2020	00/00/00
1e-Evictions commerciales	8 rue Mazagran	180 000 €	2 Fds	0 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021
1e-Evictions commerciales	30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot			31/12/2021	00/00/00
1e-Evictions commerciales	22 Tapis Vert tous les locaux	316 288 €	2 Fds	0 €/m2	Copropriétaires		31/12/2022	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales		2 883 028 €	25 m2					

ETAT DES CESSIONS.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE OU ACQUEREUR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	0 €/m2	CAILLOT		25/06/2014	25/08/2014
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	0 €/m2		surface habita	04/12/2015	02/12/2015
24 Petites Maries	591 500 €	455 m2	1 300 €	13 Habitat? ou lauréat appel à pr		31/12/2018	00/00/00
36 dominicaines	299 700 €	333 m2	900 €			31/12/2018	00/00/00
15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat? ou lauréat appel à pr		31/12/2018	00/00/00
39 rue Pressense	2 297 580 €	2 235 m2	1 028 €	partie Syndicat Pharmaciens ou i		31/07/2019	00/00/00
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1 300 €		803b 0102	30/11/2019	00/00/00
13 et 15 rue Curliol	780 000 €	600 m2	1 300 €/m2			01/12/2019	00/00/00
3 place du Lycée	618 800 €	476 m2	1 300 €/m2			31/12/2019	00/00/00
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1 300 €			31/12/2019	00/00/00
30 rue Musée-étg	341 900 €	263 m2	1 300 €		A0196	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 022 010 €	681 m2	1 500 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020	00/00/00
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1 300 €			30/12/2020	00/00/00
11 impasse Fonderie vieille	279 500 €	215 m2	1 300 €/m2			31/12/2020	00/00/00
12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1 300 €			31/12/2020	00/00/00
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1 300 €			31/12/2020	00/00/00
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1 300 €			31/12/2020	00/00/00
22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695 m2	1 300 €			31/12/2022	00/00/00
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1 300 €		A0249	31/12/2023	00/00/00
Somme 5-Cess de surface à réhabiliter	13 665 956 €	13 755	994				
7/9 montée st esprit	25 103 €	309 m2	€/m2	NLP		24/05/2016	24/05/2016
70 rue Longue des capucins	294 451 €	415 m2	710 €	13 Habitat : 2ème	8018112	31/12/2019	00/00/00
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €/m2			31/12/2020	00/00/00
45/47rue des Petites Maries	232 050 €	357 m2	650 €/m2			30/09/2021	00/00/00
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2			01/12/2021	00/00/00
2 rue Bernard Dubois	306 800 €	472 m2	650 €/m2			01/12/2021	00/00/00
Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries	585 000 €	900 m2	650 €/m2			31/12/2021	00/00/00
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2021	00/00/00
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		B0175	31/12/2021	00/00/00
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €/m2			31/12/2022	00/00/00
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2			31/12/2022	00/00/00
16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m2	650 €/m2			01/01/2023	00/00/00
8 rue Mazagran	150 150 €	231 m2	650 €	Hotel et commerce		31/12/2023	00/00/00
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter social	3 277 703 €	5 275	621				
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2 000 €	13 Habitat?		31/12/2019	00/00/00
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1 000 €	13 Habitat		31/12/2019	00/00/00
23 Rome	564 000 €	282 m2	2 000 €	13 Habitat		30/06/2018	20/12/2018
23 Sénac	816 000 €	408 m2	2 000 €	13 Habitat		30/06/2018	20/12/2018
46 Baignoir	268 800 €	84 m2	3 200 €			31/12/2021	00/00/00
67 Borde	400 000 €	160 m2	2 500 €			31/12/2021	00/00/00
Somme 6b-Cess logements restructurés	2 978 800 €	1 454	2 049				
3/5/7 impasse Fonderie Vieille	75 000 €	487 m2	0 €/m2	COMITE CATHOLIQUE		06/05/2014	27/11/2014
7/9 montée st esprit-Copie	0 €	0 m2	0 €/m2	NLP		24/05/2016	24/05/2016
70 rue Aubagne	60 129 €	96 m2	626 €		803b 0102	31/12/2018	00/00/00
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1 000 €			30/12/2019	00/00/00
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2019	00/00/00
3 Pressense- RDC	40 000 €	100 m2	400 €/m2			31/12/2020	00/00/00
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-Copie	830 040 €	277 m2	3 000 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020	00/00/00
12 Rue VACON -RDC	75 600 €	63 m2	1 200 €			31/12/2020	00/00/00
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1 000 €			31/12/2020	00/00/00
8 Halle DELACROIX-RDC	49 464 €	41 m2	1 200 €			31/12/2020	00/00/00
Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1 034 m2	150 €			31/01/2021	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 3 crèche 60 berceaux-1er secteu	136 800 €	456 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Oue	327 600 €	819 m2	400 €/m2	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022	00/00/00
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €/m2			31/12/2022	00/00/00
16 Académie-RDC	128 400 €	128 m2	1 000 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
6 Rue VACON-RDC	36 000 €	30 m2	1 200 €			31/12/2022	00/00/00
8 rue Mazagran rdc	52 000 €	52 m2	1 000 €	commerce		31/12/2023	00/00/00
16 Aubagne -RDC	207 600 €	173 m2	1 200 €			31/12/2023	00/00/00
22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533 m2	400			31/12/2024	00/00/00
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000 €	510 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 93,94,9	22/01/2025	00/00/00
2 Phocéens - Lot 7	91 200 €	76 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 95	31/01/2025	00/00/00
8/10/12/14 Montbrion	615 600 €	513 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 96,97,9	31/01/2025	00/00/00
Local 4 Phocéens	42 000 €	35 m2	1 200 €	SOLEAM	GDC D 94	31/01/2025	00/00/00
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	4 078 733 €	5 781	706				
Projet 7/9 Maurice KORSEC	168 750 €	675 m2	250 €	appel à projets en 2018		31/12/2019	00/00/00
Projet 74/78 Longue des capucins	0 €	0 m2	0 €	Vente à la FONCIERE: abandonné		31/12/2018	00/00/00
135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur part	1 929 600 €	3 216 m2	600 €/m2	75% 817 E 62-49 4		22/12/2021	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	3 131 400 €	5 219 m2	600 €/m2	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	2 118 600 €	3 531 m2	600 €/m2	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021	00/00/00
91 Bd camille flammariot-1er secteur partie Sud	1 459 800 €	2 433 m2	600 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024	00/00/00
Ilots des bains	466 500 €	1 555 m2	300 €			31/01/2021	00/00/00
Somme 7-Cess logements neufs libre	9 274 650 €	16 629	558				
57 Dominicaines	78 120 €	434 m2	180 €/m2	13 habitat ou NEOLIA		31/12/2019	00/00/00
135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur part	235 840 €	1 072 m2	220 €/m2	25% 817 E 62-49 4		22/12/2021	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	382 800 €	1 740 m2	220 €/m2	ex DAVIMMO ET S	8,17E+06	28/12/2022	00/00/00
28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	258 940 €	1 177 m2	220 €/m2	ex syndicat et ex E	8,17E+06	22/12/2021	00/00/00
91 Bd camille flammariot-1er secteur partie Sud	178 420 €	811 m2	220 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024	00/00/00
Somme 7a-Cess logements neuf social	1 134 120 €	5 234	217				
38 rue des Recolettes	182 000 €	112 m2	1 625 €			31/12/2021	00/00/00
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €		A0196	31/12/2025	00/00/00
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €		B00098	31/12/2025	00/00/00
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1 200 €			31/12/2025	00/00/00
Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1 200 €			31/12/2025	00/00/00
Somme 9-Cess biens de retour	598 400 €	459	1 304				
143 Bd camille flammariot lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2		817 E 6	31/12/2023	00/00/00
de proximité	0 €	0					
91 et 97 Bd camille flammariot lot 6-1er secteur part	0 €	2 763 m2	0 €/m2	VDM	817E14-15	26/11/2025	00/00/00
école	0 €	2 763					
143 Bd camille flammariot-3ème secteur Espaces pul	0 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52	31/12/2022	00/00/00
erte	0 €	120					

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Axes prioritaires de ravalement

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2017**



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 2017, pour l'opération Grand Centre-Ville, la SOLEAM a accompagné 1258 (co)propriétaires dans le montage de leur dossier de subvention. Cela représente un total de 221 ravalements subventionnés par la Ville de Marseille suite à des délibérations du Conseil Municipal, pour un montant total de 1 794 532 euros.

Concernant les travaux achevés, on recensait un total de 232 ravalements réalisés.

A. DEPENSES (A FIN 2017)

1. Etudes préalables

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6020/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-188 818	-188 819	100%
B : 6020/240-Gestion du Patrimoine	-2 440	-2 440	100%

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 (3 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^{er} marché notifié en 2012 et soldé en 2014, les dépenses ont représenté 37 518,52 € TTC.

Pour le deuxième marché, notifié en 2014 et ayant pris fin en août 2017, le total des dépenses s'élève à 90 888 € TTC (soit depuis 2012 un total cumulé pour cette prestation de 128 406,52 € 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.

Enfin, une lettre de Commande a été notifiée à l'Atelier d'Architecture Barré-Charpentier en juillet 2017 pour un montant de 5 922 TTC à la suite d'une consultation simple (sous le seuil de 25000€ HT), afin de réaliser 21 inspections manquantes depuis la fin du marché précité.

➤ **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 d'octobre 2011 à février 2015 pour un montant total facturé de 10 053 euros TTC.

*A fin 2017, le montant total des dépenses pour « Études préalables » est donc de **188 050 € 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 2017, les frais facturés pour la réalisation de plaquettes informatives, de bâches de communication et l'impression de formulaires de demande de subvention représentent 3 731 € TTC.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 731	-3 732	100%
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 524	-4 523	100%
Aa20-Frais Divers	-8 255	-8 255	100%

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.

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

B. REMUNERATION FORFAIFAIRE

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	245 861	6020 AXE DE RAVALEMENT
POSTE ETUDES	188 819	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	2 440	
POSTE DIVERS	54 602	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	

% AFFECTE	1,1%	107 938,68
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		95 829,97
SOLDE		12 108,71

La rémunération forfaitaire globale encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 € pour l'OGCV.

La rémunération forfaitaire initialement prévue pour les ravalements était de 95 829,97€.

A fin 2017 elle est finalement d'un montant de 107 939 € suite à 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 identifiés. Rappel : Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 23M€ HT.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6020/A300-Rémunération Forfaitaire	-107 939	-107 939	100%
B : 6020/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-360 000	-334 000	93%
B : 6020/A340-Rémunération de Liquidation	-411		
Aa40-Rémunération Société	-468 350	-441 939	94%

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)

A fin 2017, le cumul de la rémunération sur objectifs pour la durée de l'opération atteint 360 000 euros dont 132 000 euros pour l'année 2017.

D. RECETTES

Le montant de la participation à l'équilibre par la Ville de Marseille à fin 2017 est de 297 903 €.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	297 903	297 903	100%
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	425 393	289 473	68%
Sous-total recettes	723 296	587 376	81%

LES PERSPECTIVES POUR 2018

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 79 nouvelles campagnes de ravalement des façades. Cette décision fait suite à un partenariat conclu avec le Conseil Départemental, participant à hauteur de 80% des subventions votées par la Ville de Marseille. Ce partenariat a permis 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. L'enveloppe réservée aux subventions aux propriétaires privés éligibles a ainsi été fixée à 7.5 millions d'Euros.

Désormais le taux de subventionnement peut atteindre jusqu'à 50% des montants TTC engagés pour un ravalement. Toutefois, si les travaux sont réalisés alors que 18 mois se sont déjà écoulés après l'injonction municipale, le taux de subvention est réduit à 30%. Enfin, si les travaux ne sont pas réalisés dans les 30 mois consécutifs à l'injonction, plus aucune subvention ne peut être versée aux (co)propriétaires. Par ailleurs, le plafond à partir duquel est calculé la subvention est passé de 150 € TTC à 200 € TTC le m2 de façade traitée, voire 250 € TTC selon la qualité architecturale de l'immeuble.

Les axes concernés en 2017 par l'opération Grand Centre-Ville (campagnes démarrées en 2016 et 2017 et les campagnes restant à engager jusqu'en 2021) bénéficient également de ce nouveau dispositif. La campagne du boulevard des Dames engagée en mai 2015 a également pu profiter de l'augmentation des taux de subvention, de 20% à 30%, pour quelques dossiers encore dans les temps (travaux réalisés en moins de 30 mois depuis l'injonction municipale).

La Soleam s'est vu attribuer l'animation des nouvelles campagnes par convention de mandat n°2017/80329, notifiée à la SOLEAM le 6 mars 2017, après avoir été préalablement approuvée en Conseil Municipal le 6 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 façades dans le cadre de la concession Grand Centre-Ville, vers la nouvelle opération exclusivement municipale.

En 2017, la SOLEAM est donc intervenue sur les ravalements de façades dans le cadre de deux opérations, l'opération Grand Centre-Ville et le nouveau Mandat Ville/SOLEAM signé le 6 mars 2017.

En fin d'année 2017, les campagnes de ravalement en cours ou restant à engager sur l'OGCV ont été transférées définitivement vers le Mandat municipal, par des délibérations successives de la Métropole et de la Ville de Marseille. Un avenant n°1 à la convention de Mandat a ainsi été approuvé en Conseil Municipal le 11 décembre 2017, portant les objectifs de cette opération à 89 axes de ravalement répartis en 4 secteurs géographiques.

Pour l'exercice 2018, il n'y a donc plus dans l'opération Grand Centre-Ville de missions dévolues au ravalement de façade et par conséquent plus aucune dépense ou rémunération prévues.

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6020-AXE DE RAVALEMENT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA TTC au 31/12/17		A fin 2017	2018
	Budget actualisé			Cumul	Prév.
A10-Etudes	-157 505	-31 313	-188 818	-188 819	1
B : 6020/240-Gestion du Patrimoine	-2 440		-2 440	-2 440	
A20-Acquisitions	-2 440		-2 440	-2 440	
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 117	-614	-3 731	-3 732	1
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-3 893	-631	-4 524	-4 523	-1
B : 6020/A211-TVA non Récupérable	-17 092	17 092			
Aa20-Frais Divers	-24 102	15 847	-8 255	-8 255	
B : 6020/A300-Rémunération Forfaitaire	-107 939		-107 939	-107 939	
B : 6020/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-360 000		-360 000	-334 000	-26 000
B : 6020/A340-Rémunération de Liquidation	-411		-411		-411
Aa40-Rémunération Société	-468 350		-468 350	-441 939	-26 411
Sous-total dépenses	-652 397	-15 466	-667 863	-641 453	-26 410
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	297 903		297 903	297 903	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	354 494	70 899	425 393	289 473	135 920
Sous-total recettes	652 397	70 899	723 296	587 376	135 920
Sous-total TVA			-55 433		-55 433
Trésorerie brute				-54 077	

Remarque : Plus aucune dépense n'est possible en 2018 suite au transfert des missions dévolues au ravalement de façades vers la convention de mandat municipal n°2017/80329. Néanmoins, une rémunération sur objectifs a été demandée en 2018 dans le cadre du solde de l'opération.

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6020-AXE DE RAVALEMENT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6020/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-162 165	-157 505	-4 660
A10-Etudes	-162 165	-157 505	-4 660
B : 6020/240-Gestion du Patrimoine		-2 440	2 440
A20-Acquisitions		-2 440	2 440
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 117	-3 117	
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 985	-3 893	-1 092
B : 6020/A211-TVA non Récupérable	-26 135	-17 092	-9 043
Aa20-Frais Divers	-34 237	-24 102	-10 135
B : 6020/A300-Rémunération Forfaitaire	-95 830	-107 939	12 109
B : 6020/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-306 000	-360 000	54 000
B : 6020/A340-Rémunération de Liquidation	-426	-411	-15
Aa40-Rémunération Société	-402 256	-468 350	66 094
Sous-total dépenses	-598 658	-652 397	53 739
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	288 188	297 903	9 715
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	310 468	354 494	44 026
Sous-total recettes	598 656	652 397	53 741



* * *

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Korsec Velten

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2017**



I. <u>LE CONTEXTE</u>	3
II. <u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u>	4
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie)</i> :.....	4
b. <i>L'avancement des subventions</i>	6
III. <u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	7
1) LES DEPENSES	7
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	7
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	8
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	9
d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i>	11
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	11
2) LES RECETTES	12
a. <i>Les cessions</i>	12
b. <i>Subventions</i>	12
c. <i>Budget Divers</i>	12
d. <i>La participation aux équipements VDM</i>	13
e. <i>La participation du « Concédant »</i>	13
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	13
IV. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	14
1) LES DEPENSES	14
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	14
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	17
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	17
d. <i>Divers et imprévus</i>	18
e. <i>Rémunérations</i> :	18
2) LES RECETTES	19
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	19
b. <i>Locations</i> :	20
c. <i>Participations</i> :	20
d. <i>Subventions</i>	21
V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL</u> :	22
VI. <u>ANNEXES</u>	28
Bilan prévisionnel CONSOLIDE	28
Echéancier de trésorerie prévisionnelle CONSOLIDE	28
Tableau des écarts HT	28
Ecart Année 2017	28
Tableau des acquisitions et des cessions.....	28

I. LE 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 au droit de la dent creuse située au Nord de l'ancien couvent, rue Korsec, dans le cadre de la convention ANRU de la ZUS Centre Nord, couplée à la création d'équipements sportifs de proximité en cœur d'îlot, après démolition d'anciens bâtiments industriels, et au droit de l'ancien couvent (5 Maurice Korsec).
- **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 cœur d'îlot Velten (maîtrise 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 (maîtrise d'ouvrage Soleam) s'inscrivant dans une requalification complète du périmètre.

Les projets réalisés :

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



- Aménagement d'un boulo-drome rue Longue des Capucins
- Requalification de la place Fare / Petites Maries (environ 2500m²)



Les projets à venir :

- Aménagement d'un terrain multisports à l'emplacement du boulodrome (sous réserve faisabilité et budget confirmés)
- 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)
- Réhabilitation lourde immeuble 6 rue Francis de Pressensé.
- Appel à projet pour la réalisation de logements sociaux étudiants au 69 rue Longue des Capucins (DUP)
- Appel à projets pour des cessions d'immeubles à réhabiliter au 15/17 Fare et 24 Petites Maries
- Appel à projets pour de la cession de charges foncières au 7/9 Maurice Korsec et 57 Dominicaines.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-6 531 609	-2 245 000	34%
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus	-2 157 541	-1 569 692	73%
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus	-297 590	-111 590	37%
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-410 467	-233 661	57%
B : 6021/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-401 740	-66 740	17%
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-353 597	-170 470	48%
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-370 598	-17 765	5%
B : 6021/280-Relogements Définitifs	-244 750	-1 150	0%
A20-Acquisitions	-10 909 892	-4 416 068	40%

- Les acquisitions réalisées en 2017 concernent :
 - deux immeubles au 24 Petites Maries et au 70 rue Longue des Capucins (exercice du droit de préemption) soit 918 m2,
 - l'immeuble du 3 Pressensé comprenant 2 locaux commerciaux en RDC (exercice du droit de préemption) soit 300 m2 au total.

b. L'avancement des travaux:
POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 154 297	-1 135 016	98%
B : 6021/311-Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-952 800		
A30-Travaux Préparatoires	-2 107 097	-1 135 016	54%
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-871 546	-67 564	8%
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-59 478	-24 093	41%
A40-Travaux	-931 024	-91 657	10%
A60-Honoraires Techniques	-256 347	-165 033	64%

5 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-508 800		
A40-Travaux	-10 176		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 160 000		
A60-Honoraires Techniques	-401 040		

PARVIS 3 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 602112/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-2 100		
A40-Travaux	-2 100		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-105 000		
A60-Honoraires Techniques	-12 600		

CITY STADE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-47 518	-47 518	100%
A40-Travaux	-10 277		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-561 822	-456 317	81%
A60-Honoraires Techniques	-82 557	-66 598	81%

AMENAGEMENT PLACE DE LA FARE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-50 892	-50 574	99%
A40-Travaux	-26 057	-3 260	13%
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 282 483	-895 952	70%
A60-Honoraires Techniques	-121 361	-93 888	77%

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 261 928	230 000	5%
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 645 624		
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	202 500		
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	93 744		
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 116 000		
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	69 600		
Ar10-Ventes Charges Foncières	8 389 396	230 000	3%

d. L'avancement des subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 310/Anru Curetage	1 700 871	314 869	19%
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 260	62 568	13%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	2 170 131	377 437	17%

e. L'avancement des participations du concédant

POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 350 699	6 350 699	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	290 919	290 919	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	100%

- Participation à l'équilibre VdM: la concession GCV a été transférée à la Métropole au 1^{er} janvier 2016.
- Participation en nature : En 2016 la participation correspondant à l'acquisition d'un local au 69 rue Longue des Capucins.

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 602111/431-5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	3 365 677		
A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec	142 395		
A : 602113/430-City Stade (Korsec)	676 863	846 597	125%
A : 602113/431-Terrain Multisport	119 232		

EQUIPEMENTS AMP

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 602114/441-Place Fare	1 181 227	135 207	11%
A : 602114/442-Remplacement Bornes	38 232		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 219 459	135 207	11%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 3 174 377 € à comparer à 2 516 814 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-1 554 600	-690 000	-864 600
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus		-210 000	210 000
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus		-80 000	80 000
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		-142 000
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-21 145	-47 820	26 675
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-31 200	-75 151	43 951
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-2 571	-4 285	1 714
A20-Acquisitions	-1 751 516	-1 107 256	-644 260

Les principaux évènements en 2017 :

- Exercice du droit de préemption pour les biens suivants : 24 Petites Maries / 70 rue Longue des Capucins
- Frais de relogements temporaires liés à 1 ménage du 69 rue Longue des Capucins

- Acquisitions immeubles:

Regroupement	Désignation	Montant HT	€	m2	Prix	Propriétaire	Section cadastrale	Versement des fonds	Date AA
1a-Acq immeubles	24 Petites Maries	430 000	€	503	0	MERCIER		28/02/2017	12/04/2017
1a-Acq immeubles	70 rue longue des capucins	260 000	€	415	626,5	SCIRE ET GENTA	801B112	28/02/2017	06/04/2017
Somme 1a-Acq immeubles		690 000		918					

La diminution du budget est liée :

- Au report ou à l'abandon de l'acquisition des biens suivants :
 - En 2018 : 39 rue des Dominicaines / 15 rue de la Fare/44 et 46 rue Bernard Dubois

- Acquisitions locaux diffus :

Regroupement	Désignation	Montant HT	€	m2	Prix	Propriétaire	Section cadastrale	Versement des fonds	Date AA
1b-Acq locaux diffus	3 Pressense-RDC	80 000	€	49	1632	AMOUYAL	803 A n°73	19/12/2017	00/00/00
Somme 1b-Acq locaux diffus		80 000		49					

L'augmentation du budget est liée :

- A l'acquisition du 3 rue de Pressensé par l'exercice du droit de préemption (immeuble avec 2 locaux commerciaux au RDC).
- Acquisitions logements diffus :

Regroupement	Désignation	Montant HT	€	m2	Prix	Propriétaire	Section cadastrale	Versement des fonds	Date AA
1c-Acq logements diffus	3 Pressense-R+4	210 000	€	251	800	AMOUYAL	803 A n°73	19/12/2017	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus		210 000		251					

L'augmentation du budget est liée :

- A l'acquisition de logements au 3 rue de Pressensé par l'exercice du droit de préemption (immeuble avec logements en étages).
- L'augmentation du budget gestion du patrimoine s'explique par :
 - Mise en sécurité des lots maîtrisés au 69 rue Longue des Capucins,
 - Mise en sécurité du 24 Petites Maries et 70 rue Longue des Capucins
 - Mise en sécurité et étude de l'état des réseaux au 6 rue de Pressensé.
 - Frais liés aux concessionnaires réseaux

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-10 872	-30 166	19 294
B : 6021/121-Etudes City Stade	-1 820		-1 820
B : 6021/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-264	-288	24
B : 6021/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-24 000	-3 684	-20 316
A10-Etudes	-36 956	-34 138	-2 818

Les principaux événements de l'année 2017 relatifs à la conduite d'études :

- 69 rue Longue des Capucins :
 - Dépôt DUP 2^{ème} Trim 2017,

- 6 rue Francis de Pressensé :
 - Expertise environnementale sur le projet de réhabilitation
 - Levés complémentaires géomètre (dans le cadre de l'élaboration des études par la maîtrise d'œuvre)
- 5 Maurice Korsec : changement programmatique : réalisation d'un équipement au lieu de logements
 - Poursuite des auscultations des cibles au 5 Maurice Korsec,
 - Etude de faisabilité 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).
- 24 Petites Maries :
 - levé géomètre
 - notice patrimoniale architecte du patrimoine
- Place Fare/Petites Maries
 - Etude géotechnique parcelle le long de l'escalier Velten (en vue d'un futur aménagement à programmer par la Ville)
- L'augmentation du budget d'études préalables s'explique par :
 - La conduite d'étude géotechnique sur la parcelle située le long des escaliers Velten à la demande de la ville,
 - La poursuite des auscultations aux 15/17 Fare et 5 Maurice Korsec
 - L'expertise environnementale dans le cadre du projet de réhabilitation du 6 Pressensé
- La diminution du budget des études sur le 5 Maurice Korsec s'explique par le changement programmatique, du fait de la volonté de renforcer les équipements sportifs sur le secteur autour du city stade. Le projet de réalisation de locaux sportifs pour les associations se concrétise avec au RDC des locaux dédiés au city stade et accueil général, dans les étages supérieurs : une salle de boxe, une salle d'échauffement et une salle de danse.
Les études sont circonscrites à la faisabilité du projet. Les études complémentaires seront effectuées dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre à conclure.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-114 069	-18 492	-95 577
B : 6021/311-Place Fare	-7 164	-17 823	10 659
A30-Travaux Préparatoires	-121 233	-36 315	-84 918
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-14 422	-357	-14 065
A40-Travaux	-14 422	-357	-14 065
B : 6021/451-Place Fare	-753 829	-858 972	105 143
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-753 829	-858 972	105 143
B : 6021/441-City Stade	-26 550	-16 861	-9 689
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-26 550	-16 861	-9 689
TOTAL TRAVAUX	-916 034	-912 505	-3 529

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

Les évènements de l'année 2017 :

- Mission de contrôle et intervention sur l'étalement du 5 Maurice Korsec,
- Diagnostics règlementaires 6 rue de Pressensé

- La diminution importante du budget s'explique par :
 - Le changement programmatique du 5 MKorsec : projet d'un équipement sportif (ne nécessitant pas de travaux préparatoires à la démolition partielle en vue de la cession de charges foncières et réhabilitation d'immeuble)
 - Le désamiantage du 6 rue de Pressensé raccroché au marché de travaux de réhabilitation (transfert de la dépense vers le poste « réhabilitation d'immeubles »), lancé au 1^{er} trimestre 2018.

• **Travaux d'aménagement Place Fare/Petites Maries (travaux préparatoires compris) :**

Les événements de l'année 2017 :

- finalisation des travaux d'aménagement des espaces publics et traitement de la giration Petites Maries/Dominicaines
- L'augmentation du budget s'explique par :
 - Les interventions de la SERAM/SEM pour les raccordements aux réseaux
 - les avenants aux marchés de travaux pour des prestations supplémentaires liées principalement au remplacement des bornes St Roch par des bornes de type Canebière sur les espaces publics (tenue aux chocs et aux contraintes d'usage non satisfaisantes) .
 - L'intégration du traitement de la giration Petites Maries/Dominicaines

• **Travaux de construction d'équipements publics :**

- Solde marché de travaux pour le city stade et ses éléments modulaires en cœur d'îlot Korsec

➤ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-12 910	-35 054	22 144
B : 6021/461-City Stade	-2 123	-1 643	-480
B : 6021/462-Place Fare	-51 740	-48 587	-3 153
A60-Honoraires Techniques	-66 773	-85 284	18 511

Les événements de l'année 2017 :

- Mission d'AMO pour la mise en sécurité des biens au 70 rue Longue des Capucins/24 Petites Maries/69 rue longue des Capucins
- Missions de Maîtrise d'œuvre/CSPS/CT et OPC dans le cadre de la réhabilitation du 6 Pressensé et désamiantage.
- Poursuite mission Moe + CSPS +CT +OPC pour la requalification des VRD et place Fare Petites Maries et giration Petites Maries/Dominicaines
- L'augmentation du budget s'explique par :
 - La nécessité de mettre en sécurité des biens acquis en 2017, et suite aux intrusions au 69 Longue des Capucins
 - Mission complémentaire de désamiantage dans le cadre de la réhabilitation du 6 rue de Pressensé, non prévue dans le marché de maîtrise d'œuvre.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-1 650	-1 650	
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-203	-203	
B : 6021/A300-TVA non Récupérable	-15 050		-15 050
Aa20-Frais Divers	-16 903	-1 853	-15 050

Les évènements de l'année 2017 :

Actions de communication

- o Panneaux de communication relatifs aux travaux de la place Fare Petites Maries

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/502-Rémunération d'Opah	-32 771		-32 771
B : 6021/A400-Rémunération Forfaitaire	-304 586	-304 586	
B : 6021/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-27 402	-20 568	-6 834
B : 6021/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-1 632		-1 632
B : 6021/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-10 879	-41 699	30 820
Aa40-Rémunération Société	-377 270	-366 853	-10 417

- La légère diminution du budget s'explique par :
 - Pas de perception en 2017 de la rémunération relative à la mission de suivi de l'OPAH RU multi sites , cette rémunération a été affectée à l'OGCV Général.
 - Augmentation sur les postes de rémunération proportionnelle sur travaux et honoraires
- La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 €
La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération (hors ouvrage 5 Korsec/City stade/place Fare Petites Maries) est de 2 208 781 €, ce qui correspond à 21,5 % du budget total.

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312	
PART OP.	5 031 128	6021 KORSEC
POSTE ETUDES	228 674	
POSTE ACQUISITIONS	4 163 492	
POSTE AUTRES FONCIER	252 576	
POSTE DIVERS	30 969	
POSTE SUBVENTIONS	314 869	
POSTE AUTRES PRODUITS	40 548	
% AFFECTE	21,5%	2 208 781,98
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		3 319 573,57
SOLDE		-1 110 791,59

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312	
PART OP.	14 014	602111 Maurice KORSEC
POSTE ETUDES	10 584	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	3 430	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
% AFFECTE	0,1%	6 152,47
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00%
SOLDE		6 152,47

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMINERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	22 353	602113 CITY STADE
POSTE ETUDES	19 027	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	3 326	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
% AFFECTE	0,1%	9 813,49
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00
SOLDE		9 813,49

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMINERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	103 089	602114 PLACE FARE
POSTE ETUDES	39 481	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	480	
POSTE SUBVENTIONS	62 568	
POSTE AUTRES PRODUITS	560	

% AFFECTE	0,4%	45 258,46
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00
SOLDE		45 258,46

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 758 101 € à comparer à 1 330 088€ reçus.

a. Les cessions

Pas de cessions, les immeubles destinés aux appels à projets étant en phase de maîtrise ou d'études préalables.

b. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6021/310-Anru	209 913	314 869	104 956
A : 6021/311-Place Fare (Anru+cd13)	52 140		-52 140
Ar30-Subventions	262 053	314 869	52 816

- Acompte versé relatif à la subvention ANRU pour la requalification de la place Fare Petites Maries, suivant avancement du projet.
- Décalage du versement de la subvention du Conseil Départemental

c. Budget Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	24 657	32 855	8 198
A : 6021/520-Produits Divers		560	560
Ar50-Produits de Gestion	24 657	33 415	8 758

- Produits de gestion locative : Loyers et charge du local commercial du RDC au 6 Pressensé
Loyers du 70 Rue Longue des Capucins et 24 rue des Petites Maries

d. La participation aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6021/430-City Stade (Korsec)	647 936	846 597	198 661
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	647 936	846 597	198 661

e. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6021/441-Place Fare	823 455	135 207	-688 248
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	823 455	135 207	-688 248

Le versement d'une participation d'un montant de 823 K€ sur un total de 1 183 K€ TTC avait été prévu sur 2017. Un montant de 135K€ a été réglé par la Métropole, suivant avancement des travaux. La demande de versement du solde interviendra courant 2018/début 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	-1 460 551	-1 186 726	-273 825
Trésorerie au 31/12/16	-225 211	-225 194	
Trésorerie au 31/12/17	-1 685 762	-1 411 920	-273 825

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Les diverses acquisitions réalisées sont liées :

- à l'exercice du droit de préemption de la ville (39 Dominicaines),
- aux immeubles ciblés par le dispositif de DUP ORI (2 et 6 Bernard Dubois, 44 et 52 rue d'Aix)
- à la DUP pour la création de logements sociaux étudiants (69 rue Longue des Capucins),
- à la relocalisation du syndicat des pharmaciens (situé 30 Bénédict sur le pôle Flammarion) au 39 rue Pressensé.

• Acquisitions immeubles:

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	1 020 000 €	7 574 m2	135 €/m2	VDM		25/06/2014	25/06/2014
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	VDM		25/06/2014	05/09/2014
6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €/m2	R+4		25/06/2014	18/12/2014
24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2	MERCIER		28/02/2017	12/04/2017
70 rue longue des capucins	260 000 €	415 m2	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	801B112	28/02/2017	06/04/2017
39 rue des Dominicaines	185 000 €	289 m2	641 €/m2	Consorts MOKDES (adjudication)	801 B 118	30/01/2018	30/01/2018
15 Fare	59 000 €	227 m2	260 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
39 rue Pressense	2 000 325 €	2 235 m2	895 €/m2	CD13		31/12/2018	01/06/2019
45/47 rue des Petites Maries	289 884 €	357 m2	812 €/m2			01/09/2019	01/03/2019
2 rue Bernard Dubois	566 400 €	472 m2	1 200 €/m2			01/10/2020	01/12/2020
6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/10/2020	01/12/2020
44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/09/2021	01/12/2021
52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété		04/09/2021	04/12/2021
Somme 1a-Acq Immeubles	6 531 609 €	14 144 m2	462				

• Acquisitions locaux diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
3 Pressense-RDC	80 000 €	49 m2	1 632 €/m2	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €/m2			31/12/2020	00/00/00
69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI- Caves-lot 106		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	278 €/m2	BURRI-lot 105		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 €/m2	BUY-lot 101/102/109		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	VIRET -lot 103		20/08/2015	20/08/2015
69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	VIRET-lot 104		21/12/2015	02/12/2015
Somme 1b-Acq locaux diffus	297 590 €	413 m2	721				

- Acquisitions logements diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
3 Pressense-R+4	210 000 €	251 m2	800 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY		31/12/2020	00/00/00
69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	SEROUSSI-lot 115/116/118/119/120		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	SEROUSSI-lot 117		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	AMP-lot 107/108		09/12/2015	03/06/2015
69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	HADAD-lot 111		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	URVOY-lot 112 à 114		25/08/2014	25/08/2014
74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23 Syndicat des copropriétaires	8010B0227	11/12/2012	23/04/2013
74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLOT-lot 12 à 17		25/08/2014	25/08/2014
Somme 1c-Acq logements diffus	2 157 541 €	1 519 m2	1 420				

- Acquisitions de parcelles :

Désignation	Montant HT	€	m2	Prix	Propriétaire	Commentaire	Versement des fonds
17 Fare	10 800 €		36	300			31/12/2018
20A Petites Maries	19 200 €		64	300			31/12/2018
57 Dominicaines	100 000 €		112	893			31/12/2018
Déclassé 17 Fare	7 800 €		26	300	AMP		31/12/2018
Déclassé 20 A Petites Mar	4 200 €		14	300	AMP		31/12/2018
	142 000		252				

- Evictions commerciales :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 lot	Atelier Capucins		18/04/2013	18/04/2013
36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	0 lot	Avitex		25/06/2014	05/09/2014
3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	cafe+coiffeur		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois		31/12/2020	00/00/00
30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot			31/12/2021	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales	360 000	7					

- Dépenses liées aux acquisitions :

En 2018 : 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, celles ci ayant été déclassées du DP en vue remembrement avec immeubles contigus (délibération CM du 15 décembre 2016).

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

- 39 rue des Dominicaines
- 2 et 6 rue Bernard Dubois
- 44 et 52 rue d'Aix
- 30 Petites Maries
- 45/47 Petites Maries

Relogements temporaires

En 2018 :

- 3 au 3 rue de Pressensé
- 2 au 39 rue des Dominicaines

En 2019 :

- 5 au 45/47 Petites Maries
- 3 au 69 rue Longue des Capucins

En 2020 :

- 4 au 2 B. Dubois
- 3 au 6 B. Dubois
- 5 au 30 Petites Maries
- 2 au 45/47 Petites Maries

En 2021 :

- 6 au 52 rue d'Aix
- 1 au 44 rue d'Aix
- 5 au 30 Petites Maries

En 2022 :

- 3 au 44 rue d'Aix
- Relogements définitifs

En 2019 :

- 5 au 3 Pressensé
- 2 au 39 Dominicaines

En 2020:

- 4 au 2 B. Dubois
- 2 au 6 B. Dubois
- 5 au 45/47 Petites Maries
- 3 au 69 rue L. des Capucins

En 2021 :

- 5 au 2 rue B. Dubois
- 5 au 6 rue B. Dubois
- 3 au 52 rue d'Aix
- 5 au 30 Petites Maries
- 2 au 45/47 Petites Maries

En 2022 :

- 8 au 52 rue d'Aix
- 5 au 30 Petites Maries

En 2023 :

- 4 au 44 rue d'Aix.

b. En ce qui concerne les études

En 2018 et suivants il est prévu :

- o des interventions de l'architecte conseil (marché transversal) dans le cadre des différents appels à projets,
- o des interventions pour des études de faisabilité (marché transversal) au : 24 Petites Maries/39 Dominicaines/3 Pressensé
- o des interventions de géomètres experts (marché transversal) concernant les acquisitions 39 Pressensé, les auscultations au 15/17 Fare et au 5 MKorsec
- o étude de programmation au 5 MKorsec.

c. En ce qui concerne les travaux

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

En 2018 :

- o Etude pollution au 15/17 Fare,
- o Diagnostics réglementaires sur les acquisitions
- o Missions AMO sécurité et neutralisation sur les immeubles 3 Pressensé/39 Dominicaines

En 2019/2020 :

- o Travaux lié à la relocalisation du syndicat des pharmaciens situé 30 Bénédict (sur le pôle Flammarion) au 39 Pressensé
- Travaux de réhabilitation de logements :

En 2018/2019 :

- o Réhabilitation des étages des immeubles sur rue et sur cour au 6 Pressensé
- Travaux de construction d'équipements publics :

En 2018 :

Provision pour aménagement d'un terrain multisports à l'emplacement du boulodrome (côté rue Longue des Capucins).

En 2020/2021 :

5 Maurice Korsec : intervention sur les façades, restructuration complète 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.

En 2021/2022 :

Aménagement du parvis au 3 MKorsec

- Travaux d'aménagement d'espaces publics

En 2018 :

Place Fare Petites Maries : solde du marché de travaux ; remplacement des bornes eu égard à la problématique de sûreté.

- Honoraires techniques

En 2018 :

- Poursuite mission de contrôle de l'étalement du 5 Maurice Korsec
- Solde missions Moe + CSPS + CT + OPC pour la requalification des VRD et place Fare Petites Maries et giration Petites Maries/Dominicaines
- Mission de Moe remplacement des bornes lié à la problématique de sûreté
- Mission de Moe/CT terrain multisports

En 2018/2019 :

- 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 2018/2019/2020/2021:

- Missions de Moe/OPC/CT/CSPS travaux de démolition et réhabilitation du 5 MKorsec.

De 2020 à 2022 :

- Mission de Moe/CT/CSPS pour l'aménagement du parvis au 3 Maurice Korsec.

d. Divers et imprévus

En 2018 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 : pour la réhabilitation du 6 Pressensé + les travaux du 5 Maurice Korsec et du parvis + les travaux d'aménagement du terrain multisports + 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 aux travaux du 5 Maurice Korsec, du parvis situé au 3 Maurice Korsec et du terrain multisports ; panneaux DUP enquête publique 69 rue Longue
- 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)

e. Rémunérations :

➤ De base annuelle :

- La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.
- La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 904 836 €.
- 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 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 105M€ HT de dépenses et 7M€ de recettes.

➤ Sur atteinte objectifs entre 2018 et 2025 :

- Cessions de surface à réhabiliter : 3 715 m² : 15/17 Fare, 24 Petites Maries, 39 Pressensé, 39 rue des Dominicaines
- Cessions de surface à réhabiliter social : 3 820 m² : 70 rue Longue des Capucins, 69 rue Longue des Capucins, 2 et 6-rue Bernard Dubois, 3 Pressensé, 44-52 rue d'Aix, 30 Petites Maries, 45-47 Petites Maries
- Cession de surfaces logements restructurés : 520 m² : 6 Pressensé (y compris RDC commercial)
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 145 m² : 3 Pressensé, 30 Petites Maries
- Cession de charges foncières neuf libre : 675 m² sur l'emprise des 7 et 9 rue Maurice Korsec
- Cession de charges foncières neuf social : 434 m² au 57 rue des Dominicaines.

➤ 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 total de l'équipe d'animation et la subvention versée par l'ANAH pour son fonctionnement sont à présent imputés sur l'OGCV. La subvention CD 13 est quant à elle versée directement à la Métropole

2) **LES RECETTES**

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

➤ Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
36 Petites Maries	230 000 €	366 m ²	0 €/m ²	CAILLOT		25/06/2014
15/17 Fare	96 460 €	371 m ²	260 €	13 Habitat? ou lauréat appel à projets		31/12/2018
24 Petites Maries	591 500 €	455 m ²	1 300 €	13 Habitat? ou lauréat appel à projets		31/12/2018
39 rue Pressense	2 297 580 €	2 235 m ²	1 028 €	partie Syndicat Pharmaciens ou investisseur qui louerait les locaux au Syndicat / solde : autre preneur à identifier		31/07/2019
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m ²	1 300 €			30/12/2020
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	3 589 940	3 715	966			

➤ Cessions de surfaces à réhabiliter social

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
70 rue Longue des capucins	294 451 €	415 m ²	710 €/m ²	13 Habitat : 2ème tranche? -ou NEOLIA	801B112	31/12/2019	00/00/00
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m ²	650 €/m ²			31/12/2020	00/00/00
45/47 rue des Petites Maries	232 050 €	357 m ²	650 €/m ²			30/09/2021	00/00/00
2 rue Bernard Dubois	306 800 €	472 m ²	650 €/m ²			01/12/2021	00/00/00
Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries	585 000 €	900 m ²	650 €/m ²			31/12/2021	00/00/00
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m ²	650 €/m ²			01/12/2021	00/00/00
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m ²	650 €/m ²			31/12/2022	00/00/00
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m ²	650 €/m ²			31/12/2022	00/00/00
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m ²	650 €/m ²			01/01/2023	00/00/00
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter social	2 507 701	3 820	656				

➤ Cessions de surfaces restructurées

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2 000 €	13 Habitat?		31/12/2019
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1 000 €	13 Habitat		31/12/2019
Somme 6b-Cess logements restructurés	930 000	520	1 788			

➤ Cessions de surfaces pour activités/commerces

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
3 Pressense- RDC	40 000 €	100 m2	400 €/m2			31/12/2020
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €/m2			31/12/2022
Somme 6c-Cess de surface pour activités/com	58 000	145	400			

Cessions de charges foncières neuf libre et social

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF
Projet 7/9 Maurice KORSEC	168 750 €	675 m2	250 €	appel à projets en 2018		31/12/2019
Somme 7-Cess logements neufs libre	168 750	675				
57 Dominicaines	78 120 €	434 m2	180 €/m2	13 habitat ou NEOLIA		31/12/2019
Somme 7a-Cess logements neuf social	78 120	434				

b. Locations :

➤ **En 2018 :**

- loyers du 24 Petites Maries
- loyers du 70 Longue des Capucins
- RDC commercial au 6 Pressensé.

➤ **En 2018 et suivants :** Loyers des ménages relogés et des immeubles acquis, suivant leur état d'habitabilité (pas de perception des loyers si logements indécents ou indignes, ainsi que si arrêtés de péril ou d'insalubrité).

c. Participations :

➤ Participation à l'équilibre de la ville et de la Métropole : La Concession Grand Centre Ville ayant été transférée à la Métropole depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant a en 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 sportives dans les étages)
- A l'aménagement du parvis au 3 Maurice Korsec
- A l'aménagement du terrain multisports (sous réserve faisabilité et budget confirmés)

➤ Participation aux équipements publics de MPM relative aux travaux d'aménagement des espaces publics et VRD place Fare Petites Maries. 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.

d Subventions.

- o Subventions ANRU entre 2018/2019 relatives:
 - o aux travaux d'aménagement des espaces publics et VRD,
 - o au curetage de l'îlot dégradé Korsec pour permettre la libération de terrains constructibles et/ou aménageables (équipements sportifs).

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

1.1. Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-247 498	-274 529	27 031
B : 602111/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-20 000	-18 240	-1 760
B : 602112/124-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-10 000	-10 000	
B : 602113/121-Etudes City Stade	-17 676	-17 676	
B : 602114/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste		-14 915	14 915
B : 602114/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-20 540	-21 040	500

L'augmentation du budget études s'explique par :

- Les études préalables à conduire sur les acquisitions au 39 Dominicaines (acquisition en début d'année 2018) et 3 Pressensé (acquis en fin d'année 2017)
- L'étude de programmation du 5 Maurice Korsec

1.2. Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 200/Acquisitions Immeubles	-7 082 600	-6 531 609	-550 991
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-2 238 741	-2 157 541	-81 200
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-315 190	-297 590	-17 600
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-142 000	-142 000	
B : 240/Gestion du Patrimoine	-364 700	-363 370	-1 330
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-401 740	-401 740	
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions	-374 242	-310 764	-63 478
B : 270/Relogements Temporaires	-392 000	-310 701	-81 299
B : 280/Relogements Définitifs	-220 500	-204 110	-16 390
TOTAL BUDGET FONCIER	-11 531 713	-10 719 425	-812 288

La diminution importante des acquisitions sur le pôle s'explique par :

- L'abandon de l'acquisition des biens suivants : 44/46 et 64 rue Bernard Dubois prévus initialement au CRAC approuvé en 2017/2018. La Métropole a en effet estimé qu'une maîtrise préalable par l'aménageur n'étant pas indispensable à la réhabilitation de ces immeubles, laquelle pouvait se réaliser dans le cadre d'un processus privé.

1.2. Travaux

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

- La programmation affinée de l'équipement public : réhabilitation lourde du 5 rue Maurice Korsec, immeuble dédié à l'accueil des locaux nécessaires au fonctionnement du city stade et à celui d'associations sportives de combat et de danse,
- L'estimation du coût de travaux liés à la relocalisation du syndicat des pharmaciens situé sur le pôle Flammarion vers le 39 Pressensé,
- La programmation d'un terrain multisports sur l'îlot Korsec,
- La programmation d'une intervention pour le remplacement des bornes sur la place Fare /Petites Maries liée à la problématique de sûreté de l'espace public
- L'augmentation des honoraires techniques relatifs aux travaux énumérés ci-dessus.

POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 028 526	-963 770	-64 756
B : 6021/311-Relocalisation Syndicat des Pharmaciens		-794 000	794 000
A30-Travaux Préparatoires	-1 028 526	-1 757 770	729 244
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-756 304	-726 288	-30 016
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-75 341	-49 681	-25 660
A40-Travaux	-831 645	-775 969	-55 676
A60-Honoraires Techniques	-173 338	-215 777	42 439

5 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602111/312-5 Maurice Korsec	-424 000	-424 000	
A30-Travaux Préparatoires	-424 000	-424 000	
B : 602111/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-8 480	8 480
A40-Travaux		-8 480	8 480
B : 602111/442-5 Maurice Korsec	-1 225 400	-1 800 000	574 600
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 225 400	-1 800 000	574 600
A60-Honoraires Techniques	-247 410	-334 200	86 790

PARVIS 3 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602112/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-1 750	1 750
A40-Travaux		-1 750	1 750
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-87 500	-87 500	
A60-Honoraires Techniques	-10 500	-10 500	

CITY STADE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-39 730	-39 730	
B : 602113/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-8 564	8 564
A40-Travaux		-8 564	8 564
B : 602113/441-City Stade	-388 491	-388 491	
B : 602113/442-Terrain Multisport		-80 000	80 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-388 491	-468 491	80 000
B : 602113/461-City Stade	-52 656	-56 798	4 142
B : 602113/462-Honoraires Terrain		-12 000	12 000
A60-Honoraires Techniques	-52 656	-68 798	16 142

AMENAGEMENT PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602114/311-Place Fare	-33 262	-42 410	9 148
A30-Travaux Préparatoires	-33 262	-42 410	9 148
B : 602114/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-21 723	21 723
A40-Travaux		-21 723	21 723
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 009 254	-1 068 740	59 486
A60-Honoraires Techniques	-96 570	-101 134	4 564

1.3. Dépenses annexes

L'augmentation du budget des dépenses annexes est liée à l'augmentation des travaux et de l'incidence sur les actions de communication et d'appel d'offres pour les marchés de travaux.

POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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	-16 638	-16 638	
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-35 461	-41 092	5 631
B : 6021/A211-TVA non Récupérable	-200 000	-200 000	

5 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-6 000	6 000
Aa20-Frais Divers		-6 000	6 000

CITY STADE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602113/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 860	-2 860	
Aa20-Frais Divers	-2 860	-2 860	

AMENAGEMENT PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation		-9 216	9 216
B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 772	-2 772	
Aa20-Frais Divers	-2 772	-11 988	9 216

1.4. Rémunération du Concessionnaire

La diminution du budget sur le pôle s'explique par :

- le report de la rémunération de l'OPAH RU sur l'opération générale GCV
- la variation à la hausse des rémunérations sur travaux compte tenu des évolutions des budgets
- l'ajustement de la rémunération sur objectifs, liée notamment à la suppression de la cession de charges foncières logements neufs côté rue Longue des Capucins

POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-4 134 980	-3 110 347	-1 024 633
B : 6021/A301-Rémunération d'Opah	-163 855		-163 855
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-162 617	-219 961	57 344
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-291 970	-279 160	-12 810
B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation	-56 497	-51 179	-5 318
Aa40-Rémunération Société	-4 809 919	-3 660 647	-1 149 272

5 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire		-8 439	8 439
B : 602111/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux		-726	726
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec	-151 745	-204 608	52 863
B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation		-38	38
Aa40-Rémunération Société	-151 745	-213 811	62 066

PARVIS 3 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire		-710	710
B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 840	-7 980	140
B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation		-223	223
Aa40-Rémunération Société	-7 840	-8 913	1 073

CITY STADE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire		-10 088	10 088
B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stad	-38 534	-39 487	953
B : 602113/A311-Rémunération Terrain		-7 360	7 360
B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation		-358	358
Aa40-Rémunération Société	-38 534	-57 293	18 759

AMENAGEMENT PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire		-105 168	105 168
B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fa	-91 077	-96 361	5 284
B : 602114/A311-Rém. sur Tvx Bornes		-2 360	2 360
B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation		-197	197
Aa40-Rémunération Société	-91 077	-204 086	113 009

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.

La rémunération forfaitaire prévue pour le pôle est de 3 110 347 € (hors ouvrages : 5Korsec/3Korsec/City stade/place Fare).

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 cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

1.6. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	

II - LES RECETTES

1.1. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 037 660	3 589 940	-1 447 720
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 328 951	2 507 701	178 750
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres		168 750	168 750
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	112 840	78 120	-34 720
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	930 000	930 000	
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	66 800	58 000	-8 800
Ar10-Ventes Charges Foncières	8 476 251	7 332 511	-1 143 740

- Les écarts sur les postes recettes de cessions s'expliquent ainsi que détaillé ci-dessous :
 - Cessions de surfaces à réhabiliter : baisse des surfaces cédées (-280 m2) et du prix moyen de cession (de 1203€/m2 à 966€/m2)
 - Cessions de surfaces à réhabiliter social : augmentation des surfaces cédées (+ 275m2) à un prix moyen qui reste constant (656€/m2)
 - Cession de charges foncières Logements neufs libres : identification sur ce poste des m2 de Sdp correspondant à l'emprise à reconstruire aux 7 et 9 rue Maurice Korsec, dans le cadre d'un appel à projets
 - Cession de charges foncières Logements neufs social : transfert du poste Logements neufs libres des m2 de Sdp correspondant à l'emprise à reconstruire 57 rue des Dominicaines ; baisse du prix au m2 qui passe de 260€ à 180€.
 - Cessions de surfaces logements restructurés : pas de changement
 - Cessions de surfaces pour activités et commerces : baisse des surfaces cédées (abandon maîtrise 64 rue Bernard Dubois)

1.2. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 310/Anru Curetage	2 099 125	1 700 871	-398 254
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 770	469 260	-510
A : 312/Opah	98 313		-98 313
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	2 667 208	2 170 131	-497 077

- La baisse du montant de la subvention ANRU a été induite par la forte baisse de la dépense subventionnable :
 - Retrait de l'assiette subventionnable d'une partie des dépenses d'acquisition, car trop anciennes
 - Prise en considération dans le calcul des prix d'origine (acquisitions de la Ville aux propriétaires privés) donc plus faibles

1.3 Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 240 964	6 350 699	109 735
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole		290 919	290 919
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	

L'augmentation de la participation à l'équilibre du concédant s'explique par l'augmentation des dépenses de travaux, la baisse des recettes de cession et du montant de la subvention ANRU îlot dégradé

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 602111/431-5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	2 068 555	2 804 731	736 176
A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec	115 840	118 663	2 823
A : 602113/430-City Stade (Korsec)	539 947	564 052	24 105
A : 602113/431-Terrain Multisport		99 360	99 360

Variation liée au coût définitif de l'ouvrage du city stade et à l'avancement des études de programmation sur les équipements :

- approche plus précise du budget de restructuration lourde du 5 rue Maurice Korsec, en vue de l'installation de locaux sportifs
- intégration prévisionnelle d'une provision pour la création d'un terrain multi sports complémentaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 602114/441-Place Fare	783 705	984 356	200 651
A : 602114/442-Remplacement Bornes		31 860	31 860
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	783 705	1 016 216	232 511

- Demande de la Métropole d'inclure aux travaux d'aménagement de la place le traitement induit de la giration rue des Petites Maries/ rue des Dominicaines, compte tenu de l'inversion du sens de circulation (avenants au marché de Maîtrise d'œuvre et au marché de travaux)
- Provision liée à l'adaptation des bornes

1.4. Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	27 244	54 006	26 762
A : 6021/520-Produits Divers	101	101	
Ar50-Produits de Gestion	27 345	54 107	26 762

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

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE CONSOLIDE

Bilan et échéancier par fiche d'ouvrage

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6021-602111-602112-602113-602114

Designation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : A10-Etudes	-315 714	-356 399	-68 700	-425 099	-297 766	-34 152	-81 180	-12 000	-1 226 276		-1
B : A20-Acquisitions	-11 531 713	-10 719 425	-190 467	-10 909 892	-4 416 067	-2 447 629	-1 346 251	-1 394 350	-1 226 276	-62 489	-16 830
B : A30-Travaux Préparatoires	-1 525 518	-2 263 910	-450 396	-2 714 306	-1 233 109	-19 595	-1 223 400	-238 200			-2
B : A40-Travaux	-831 645	-816 487	-163 147	-979 634	-94 917	-481 392	-391 045	-10 176	-2 100		-4
B : A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 009 254	-1 068 740	-213 743	-1 282 483	-895 952	-386 531					
B : A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 701 391	-2 355 991	-470 831	-2 826 822	-456 317	-105 505	-152 444	-840 000	-1 381 250	-43 750	
B : A60-Honoraires Techniques	-580 474	-730 409	-143 497	-873 906	-325 518	-163 728	-152 444	-121 938	-110 289		
B : Aa20-Frais Divers	-335 376	-356 223	170 287	-185 936	-95 196	-39 796	-35 964	-14 985			11
B : Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615		-19 615	-19 614						5
B : Aa40-Rémunération Société	-5 099 116	-4 144 748		-4 144 748	-2 476 972	-635 134	-523 869	-227 673	-146 225	-60 695	-1
Sous-total dépenses	-22 949 816	-22 831 947	-1 530 494	-24 362 441	-10 311 428	-4 313 462	-3 754 153	-2 859 322	-2 866 140	-166 934	-91 002
A : A10-Ventes Charges Foncières	8 476 251	7 332 511	1 056 885	8 389 396	230 000	888 394	4 416 740	682 837	1 342 013	588 029	241 383
A : A30-Subventions	2 667 208	2 170 131		2 170 131	377 437	1 230 293	562 401				
A : A40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 240 964	6 350 699		6 350 699	6 350 699						
A : A41-Participations à l'Équilibre Métropole		290 919		290 919	290 919						
A : A42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000		2 030 000	2 030 000						
A : A43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 724 342	3 586 806	717 361	4 304 167	846 597	119 232	-169 735	1 063 098	1 417 464	1 027 500	11
A : A44-Participations aux Équipements Métropole	783 705	1 016 216	203 243	1 219 459	135 207	1 340 545	-256 293				
A : A50-Produits de Gestion	27 345	54 666		54 666	41 108	13 559					
Sous-total recettes	22 949 815	22 831 948	1 977 489	24 809 437	10 301 967	3 592 023	4 553 113	1 745 935	2 759 477	1 615 529	241 393
Sous-total trésorerie transitoire		1	-1	-446 996		7 187	-76 893	-159 412	-185 528	52 339	-11
Trésorerie brute				-9 461	-723 713	-1 646	-1 274 445	-1 546 636	-1 503 80		

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6021-POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-247 498	-274 529	-54 339	-228 668	-19 012	-81 180	-822 614	-986 214		-2
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-7 082 600	-6 531 609	-6 531 609	-2 245 000	-2 159 683	-318 098	-822 614	-986 214		
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus	-2 238 741	-2 157 541	-2 157 541	-1 569 692		-411 850	-175 999			
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus	-315 190	-297 590		-111 590		-150 000	-36 000			
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000	-142 000	-142 000	-142 000						
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-364 700	-363 370	-47 097	-233 661	-22 385	-77 208	-77 208			-5
B : 6021/250-Indemnités d'Evictions Commerciales	-401 740	-401 740	-401 740	-66 740		-235 000	-50 000	-50 000		
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-374 242	-310 764	-42 833	-170 470	-79 239	-53 886	-50 001			-1
B : 6021/270-Relevements Temporaires	-392 000	-310 701	-59 897	-17 765	-44 322	-70 793	-123 736	-106 088	-7 893	-1
B : 6021/280-Relevements Définitifs	-220 500	-204 110	-40 640	-1 150		-29 414	-58 793	-83 974	-54 596	-16 823
A20-Acquisitions	-11 531 713	-10 719 425	-190 467	-4 416 068	-2 447 629	-1 346 249	-1 394 351	-1 226 276	-62 489	-16 830
A30-Travaux Préparatoires	-1 028 526	-1 757 770	-349 327	-1 135 016	-19 277	-714 600	-238 200			-4
A40-Travaux	-831 645	-775 969	-155 055	-91 657	-448 318	-391 045				-4
A60-Honoraires Techniques	-173 338	-215 777	-40 570	-165 033	-53 458	-37 863				7
Aa20-Frais Divers	-329 744	-335 375	174 416	-160 959	-32 595	-35 952	-14 980			-12
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615		-19 615						
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-4 134 980	-3 110 347		-2 208 781	-480 773	-219 273	-86 808	-102 536	-6 900	-5 276
B : 6021/A301-Rémunération d'Opah	-163 855									
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-162 617	-219 961		-92 786	-36 760	-72 699	-17 716			
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-291 970	-279 160		-10 980	-24 780	-117 280	-19 740	-35 464	-53 196	-17 720
B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation	-56 497	-51 179		-51 179						-51 179
Aa40-Rémunération Société	-4 809 919	-3 660 647		-2 312 547	-542 313	-409 252	-124 264	-138 000	-60 096	-74 175
Sous-total dépenses	-18 971 998	-17 759 107	-615 342	-18 374 449	-8 446 030	-3 562 602	-3 016 141	-1 771 795	-1 364 276	-122 585
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 037 660	3 589 940	671 988	230 000	888 394	2 693 850	449 685			-1
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 328 951	2 507 701	137 923	2 645 624		310 646	185 152	1 342 013	566 429	241 384
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres		168 750	33 750	202 500		202 500				
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	112 840	78 120	15 624	93 744		93 744				
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	930 000	930 000	186 000	1 116 000		1 116 000				
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités Commerces	66 800	58 000	11 600	69 600			48 000		21 600	
A:10-Ventes Charges Foncières	8 476 251	7 332 511	1 056 885	8 389 396	230 000	888 394	4 416 740	682 837	1 342 013	588 029
A : 6021/310-Arru Curetage	2 099 125	1 700 871		314 869	875 741	510 261				241 383
A : 6021/312-Opah	98 313									
Ar30-Subventions	2 197 438	1 700 871		314 869	875 741	510 261				
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm	6 240 964	6 350 699		6 350 699						
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	290 919	290 919		290 919						
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000		2 030 000						
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm										
Ar44-Participations aux Equipements Métropole										
Ar50-Produits de Gestion	27 345	54 107		40 548	13 559					
Sous-total recettes	18 971 998	17 759 107	1 056 885	18 815 992	9 257 035	1 777 694	4 927 001	682 837	1 342 013	588 029
Sous-total TVA	-1			-441 545			-110 385	-147 180	-147 180	-36 795
Tresorerie brute				811 005	-973 903	826 572	-409 566	-579 009	-150 360	-2

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-10 000	-10 000	-2 000	-12 000				-12 000		
A40-Travaux		-1 750	-350	-2 100					-2 100	
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-87 500	-87 500	-17 500	-105 000					-61 250	-43 750
A60-Honoraires Techniques	-10 500	-10 500	-2 100	-12 600					-7 350	-5 250
Aa40-Rémunération Société	-7 840	-8 913		-8 913					-7 100	-7 980
Sous-total dépenses	-115 840	-118 663	-21 950	-140 613				-20 060	-76 580	-43 973
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	115 840	118 663	23 732	142 395				53 397	71 196	17 802
Sous-total recettes	115 840	118 663	23 732	142 395				53 397	71 196	17 802
Sous-total trésorerie transitoire				-1 783						-1 783
Trésorerie brute								33 337	27 953	-1

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 602113-CITY STADE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-17 676	-17 676	-3 171	-20 847	-19 027	-1 820	
A30-Travaux Préparatoires	-39 730	-39 730	-7 788	-47 518	-47 518		
A40-Travaux		-8 564	-1 713	-10 277		-10 277	
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-388 491	-468 491	-93 331	-561 822	-456 317	-105 505	
A60-Honoraires Techniques	-52 656	-68 798	-13 759	-82 557	-66 598	-15 960	1
Aa20-Frais Divers	-2 860	-2 860	-570	-3 430	-3 430		
Aa40-Rémunération Société	-38 534	-57 293		-57 293	-47 877	-9 416	
Sous-total dépenses	-539 947	-663 412	-120 332	-783 744	-640 767	-142 978	1
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	539 947	663 412	132 683	796 095	846 597	119 232	-169 734
Sous-total recettes	539 947	663 412	132 683	796 095	846 597	119 232	-169 734
Sous-total trésorerie transitoire				-12 350		-12 350	
Trésorerie brute					205 830	169 734	1

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 602111-5 MAURICE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-20 000	-18 240	-2 064	-10 584	-9 720				
A30-Travaux Préparatoires	-424 000	-424 000	-84 800			-508 800			
A40-Travaux		-8 480	-1 696	-10 176			-10 176		
A51-Tyx de Construction d'Équipements Publics	-1 225 400	-1 800 000	-360 000	-2 160 000	-67 437	-114 372	-840 000	-1 320 000	
A60-Honoraires Techniques	-247 410	-334 200	-66 840	-401 040	-114 372	-114 372	-114 372	-104 841	-18
Aa20-Frais Divers		-6 000	-1 200	-7 200	-7 200				
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire		-8 439		-8 439	-1 528	-181	-99	-138	-341
B : 602111/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux		-726		-726	-140	-240	-240	-120	14
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korse)	-151 745	-204 608		-204 608	-102 306		-102 306		4
B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation		-38		-38					-38
Aa40-Rémunération Société	-151 745	-213 811		-213 811	-6 152	-1 668	-102 727	-102 645	-258
Sous-total dépenses	-2 068 555	-2 804 731	-516 600	-3 321 331	-16 736	-86 025	-725 899	-1 067 193	-379
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 068 555	2 804 731	560 946	3 365 677			1 009 701	1 346 268	1 009 708
Sous-total recettes	2 068 555	2 804 731	560 946	3 365 677			1 009 701	1 346 268	1 009 708
Sous-total TVA				-44 346			-12 232	-18 348	-13 766
Trésorerie brute				-16 736	-102 761	-828 660	-898 384	-995 563	

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 602114-AMENAGEMENT PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires		HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		TVA TTC au 31/12/17		A fin 2017	2018	2019	2020
En Euros		Budget préc.		Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.
B : 602114/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste									
B : 602114/122-Etudes Place Fare/Petites Maries		-20 540	-14 915	-2 966	-17 881	-14 281	-3 600		
A10-Etudes		-20 540	-21 040	-4 160	-25 200	-25 200			
A30-Travaux Préparatoires		-33 262	-35 955	-7 126	-43 081	-39 481	-3 600		
A40-Travaux			-42 410	-8 482	-50 892	-50 574	-318		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			-21 723	-4 334	-26 057	-3 260	-22 797		
A60-Honoraires Techniques		-1 009 254	-1 068 740	-213 743	-1 282 483	-895 952	-386 531		
Aa20-Frais Divers		-96 570	-101 134	-20 227	-121 361	-93 888	-27 472		
Aa40-Rémunération Société		-2 772	-11 988	-2 359	-14 347	-14 347			
Aa40-Rémunération Société		-91 077	-204 086		-204 086	-110 394	-81 745	-11 883	-64
Sous-total dépenses		-1 253 475	-1 486 036	-256 271	-1 742 307	-1 207 896	-522 463	-11 883	-65
Ar30-Subventions		469 770	469 260		469 260	62 568	354 552	52 140	
Ar44-Participations aux Equipements Métropole		783 705	1 016 216	203 243	1 219 459	135 207	1 340 545	-256 293	
Ar50-Produits de Gestion			560		560	560			
Sous-total recettes		1 253 475	1 486 036	203 243	1 689 279	198 335	1 695 097	-204 153	
Sous-total trésorerie transitoire					53 027		19 537	33 492	-2
Trésorerie brute						-1 009 561	182 610	66	-1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6021-602111-602112-602113-602114

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : A10-Etudes	-315 714	-356 399	40 685
B : A20-Acquisitions	-11 531 713	-10 719 425	-812 288
B : A30-Travaux Préparatoires	-1 525 518	-2 263 910	738 392
B : A40-Travaux	-831 645	-816 487	-15 158
B : A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 009 254	-1 068 740	59 486
B : A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 701 391	-2 355 991	654 600
B : A60-Honoraires Techniques	-580 474	-730 409	149 935
B : Aa20-Frais Divers	-335 376	-356 223	20 847
B : Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : Aa40-Rémunération Société	-5 099 116	-4 144 748	-954 368
Sous-total dépenses	-22 949 816	-22 831 947	-117 869
A : Ar10-Ventes Charges Foncières	8 476 251	7 332 511	-1 143 740
A : Ar30-Subventions	2 667 208	2 170 131	-497 077
A : Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 240 964	6 350 699	109 735
A : Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		290 919	290 919
A : Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	
A : Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 724 342	3 586 806	862 464
A : Ar44-Participations aux Équipements Métropole	783 705	1 016 216	232 511
A : Ar50-Produits de Gestion	27 345	54 666	27 321
Sous-total recettes	22 949 815	22 831 948	-117 867

Ecart Année 2017 TTC : 6021-POLE KORSEC

15/01/2018 15:54

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-10 872	-30 166	19 294
B : 6021/121-Etudes City Stade	-1 820		-1 820
B : 6021/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-264	-288	24
B : 6021/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-24 000	-3 684	-20 316
A10-Etudes	-36 956	-34 138	-2 818
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-1 554 600	-690 000	-864 600
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus		-210 000	210 000
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus		-80 000	80 000
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		-142 000
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-21 145	-47 820	26 675
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-31 200	-75 151	43 951
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-2 571	-4 285	1 714
A20-Acquisitions	-1 751 516	-1 107 256	-644 260
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-114 069	-18 492	-95 577
B : 6021/311-Place Fare	-7 164	-17 823	10 659
A30-Travaux Préparatoires	-121 233	-36 315	-84 918
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-14 422	-357	-14 065
A40-Travaux	-14 422	-357	-14 065
B : 6021/451-Place Fare	-753 829	-858 972	105 143
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-753 829	-858 972	105 143
B : 6021/441-City Stade	-26 550	-16 861	-9 689
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-26 550	-16 861	-9 689
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-12 910	-35 054	22 144
B : 6021/461-City Stade	-2 123	-1 643	-480
B : 6021/462-Place Fare	-51 740	-48 587	-3 153
A60-Honoraires Techniques	-66 773	-85 284	18 511
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-1 650	-1 650	
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-203	-203	
B : 6021/A300-TVA non Récupérable	-15 050		-15 050
Aa20-Frais Divers	-16 903	-1 853	-15 050
B : 6021/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-135	-135	
B : 6021/A320-Intérêts sur Emprunts	-8 229	-8 229	
B : 6021/A330-Intérêts Court Terme	-561	-561	
Aa30-Frais Financiers	-8 925	-8 925	
B : 6021/502-Rémunération d'Opah	-32 771		-32 771
B : 6021/A400-Rémunération Forfaitaire	-304 586	-304 586	
B : 6021/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-27 402	-20 568	-6 834
B : 6021/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-1 632		-1 632
B : 6021/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-10 879	-41 699	30 820
Aa40-Rémunération Société	-377 270	-366 853	-10 417
Sous-total dépenses	-3 174 377	-2 516 814	-657 563
A : 6021/310-Annu	209 913	314 869	104 956
A : 6021/311-Place Fare (Annu+cd13)	52 140		-52 140
Ar30-Subventions	262 053	314 869	52 816
A : 6021/430-City Stade (Korsec)	647 936	846 597	198 661
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	647 936	846 597	198 661
A : 6021/441-Place Fare	823 455	135 207	-688 248
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	823 455	135 207	-688 248
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	24 657	32 855	8 198
A : 6021/520-Produits Divers		560	560
Ar50-Produits de Gestion	24 657	33 415	8 758
Sous-total recettes	1 758 101	1 330 088	-428 013
Sous-total TVA	-44 275		-44 275
Variation de Trésorerie	-1 460 551	-1 186 726	-273 825
Trésorerie au 31/12/16	-225 211	-225 194	
Trésorerie au 31/12/17	-1 685 762	-1 411 920	-273 825

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	1 020 000 €	7 574 m2	135 €/m2	VDM		25/06/2014	25/06/2014
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	VDM		25/06/2014	05/09/2014
6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €/m2	R+4		25/06/2014	18/12/2014
24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2	MERCIER		28/02/2017	12/04/2017
70 rue longue des capucins	260 000 €	415 m2	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	801B112	28/02/2017	06/04/2017
39 rue des Dominicaines	185 000 €	289 m2	641 €/m2	Consorts MOKDES (adjudication)	801 B 118	30/01/2018	30/01/2018
15 Fare	59 000 €	227 m2	260 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
39 rue Pressense	2 000 325 €	2 235 m2	895 €/m2	CD13		31/12/2018	01/06/2019
45/47 rue des Petites Maries	289 884 €	357 m2	812 €/m2			01/09/2019	01/03/2019
2 rue Bernard Dubois	566 400 €	472 m2	1 200 €/m2			01/10/2020	01/12/2020
6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/10/2020	01/12/2020
44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété		01/09/2021	01/12/2021
52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété		04/09/2021	04/12/2021
Somme 1a-Acq immeubles	6 531 609 €	14 144 m2	462				
3 Pressense-RDC	80 000 €	49 m2	1 632 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €			31/12/2020	00/00/00
69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI-Caves-lot 106		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	278 €/m2	BURRI-lot 105		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 lot	BUY-lot 101/102/109		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	VIRET -lot 103		20/08/2015	20/08/2015
69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	VIRET-lot 104		21/12/2015	02/12/2015
Somme 1b-Acq locaux diffus	297 590 €	413 m2	721				
3 Pressense-R+4	210 000 €	251 m2	800 €	AMOUYAL	803 A 73	19/12/2017	15/02/2018
30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY		31/12/2020	00/00/00
69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	SEROUSSI-lot 115/116/118/119 /120		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	SEROUSSI-lot 117		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	AMP-lot 107/108		09/12/2015	03/06/2015
69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	HADAD-lot 111		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	URVOY-lot 112 à 114		25/08/2014	25/08/2014
74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23 Syndicat des copropriétaires	8010B0227	11/12/2012	23/04/2013
74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLLOT-lot 12 à 17		25/08/2014	25/08/2014
Somme 1c-Acq logements diffus	2 157 541 €	1 519 m2	1 420				
17 Fare	10 800 €	36 m2	300 €/m2			31/12/2018	00/00/00
20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	893 €/m2			31/12/2018	00/00/00
Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	METROPOLE AMP		31/12/2018	00/00/00
Somme 1d-Acq parcelles	142 000 €	252					
74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 lot	Atelier Capucins		18/04/2013	18/04/2013
36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	0 lot	Avitex		25/06/2014	05/09/2014
3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	cafe+coiffeur		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie		31/12/2019	00/00/00
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois		31/12/2020	00/00/00
30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot			31/12/2021	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales	360 000 €	7					

36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	0 €/m2	CAILLOT		25/06/2014	25/08/2014
15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat? ou lauréat appel à projets		31/12/2018	00/00/00
24 Petites Maries	591 500 €	455 m2	1 300 €	13 Habitat? ou lauréat appel à projets		31/12/2018	00/00/00
39 rue Pressense	2 297 580 €	2 235 m2	1 028 €	partie Syndicat Pharmaciens ou investisseur qui louerait les locaux au Syndicat / solde : autre preneur à identifier		31/07/2019	00/00/00
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1 300 €			30/12/2020	00/00/00
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	3 589 940	3 715	966				
70 rue Longue des capucins	294 451 €	415 m2	710 €/m2	13 Habitat : 2ème tranche? -ou NEOLIA	8018112	31/12/2019	00/00/00
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €/m2			31/12/2020	00/00/00
45/47rue des Petites Maries	232 050 €	357 m2	650 €/m2			30/09/2021	00/00/00
2 rue Bernard Dubois	306 800 €	472 m2	650 €/m2			01/12/2021	00/00/00
Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites	585 000 €	900 m2 s	650 €/m2			31/12/2021	00/00/00
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2			01/12/2021	00/00/00
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €/m2			31/12/2022	00/00/00
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2			31/12/2022	00/00/00
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m2	650 €/m2			01/01/2023	00/00/00
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter so	2 507 701	3 820	656				
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2 H	2 000 €	13 Habitat?		31/12/2019	00/00/00
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1 000 €	13 Habitat		31/12/2019	00/00/00
Somme 6b-Cess logements restructurés	930 000	520	1 788				
3 Pressense- RDC	40 000 €	100 m2	400 €/m2			31/12/2020	00/00/00
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2 H	400 €/m2			31/12/2022	00/00/00
Somme 6c-Cess de surface pour activités/	58 000	145	400				
Projet 7/9 Maurice KORSEC	168 750 €	675 m2	250 €	appel à projets en 2018		31/12/2019	00/00/00
Somme 7-Cess logements neufs libre	168 750	675					
57 Dominicaines	78 120 €	434 m2 s	180 €/m2	13 habitat ou NEOLIA		31/12/2019	00/00/00
Somme 7a-Cess logements neuf social	78 120	434					



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Fonderie Vieille

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2017



I.	<u>LE CONTEXTE</u>	3
II.	<u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u>	3
a.	<i>L'avancement des études:</i>	4
b.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	4
c.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	4
d.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	4
e.	<i>Subventions</i>	4
f.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	5
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	5
1)	<u>LES DEPENSES</u>	5
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	5
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	5
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	5
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	5
2)	<u>LES RECETTES</u>	6
a.	<i>Les Subventions</i>	6
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	7
1)	<u>LES DEPENSES</u>	7
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	7
2)	<u>LES RECETTES</u>	8
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	8
b.	<i>Subventions OPAH</i>	8
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	8
VI.	<u>ANNEXES</u>	11
	Bilan prévisionnel.....	11
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	11
	Tableau des écarts HT.....	11
	Ecart Année 2017.....	11
	Tableau des acquisitions et des cessions.....	11

I. 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)

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

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.

- ✚ 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.

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
A10-Etudes	-65 007	-47 140	73%

b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-215 000		
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-33 927	-18 426	54%
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-16 951	-1 471	9%
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-25 200		
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-16 800		
A20-Acquisitions	-307 878	-19 897	6%

c. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 6022/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-494 918	-494 919	100%
A30-Travaux Préparatoires	-494 918	-494 919	100%
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-21 263	-15 327	72%
A40-Travaux	-21 263	-15 327	72%
B : 6022/460-Honoraires Techniques	-37 032	-37 032	100%
A60-Honoraires Techniques	-37 032	-37 032	100%

d. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500		
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	90 000	90 000	100%
Ar10-Ventes Charges Foncières	369 500	90 000	24%

e. Subventions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 6022/310-Anru	453		

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774	696 774	100%
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	17 232	17 232	100%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200		-211 200
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine		-5 811	5 811
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-20 275		-20 275
A20-Acquisitions	-231 475	-5 811	-225 664

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-626		-626
A10-Etudes	-626		-626

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-330		-330
Aa20-Frais Divers	-330		-330

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6022/502-Rémunération d'Opah	-8 193		-8 193
B : 6022/A400-Rémunération Forfaitaire	-9 151	-9 028	-123
Aa40-Rémunération Société	-17 344	-9 028	-8 316

Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 95 374,80 €, ce qui correspond à 0,9 % du budget total.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830		
POSTE ETUDES	1 672 261		
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955		
POSTE AUTRES FONCIER	680 615		
POSTE DIVERS	1 092 726		
POSTE SUBVENTIONS	565 609		
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664		
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312		
PART OP.	217 243	6022 FONDERIE	
POSTE ETUDES	47 140		
POSTE ACQUISITIONS	1 471		
POSTE AUTRES FONCIER	18 426		
POSTE DIVERS	150 206		
POSTE SUBVENTIONS	0		
POSTE AUTRES PRODUITS	0		
% AFFECTE	0,9%	95 374,80	
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		99 733,74	
SOLDE		-4 358,94	

2) LES RECETTES

a. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	

Le budget affecté aux subventions OPAH n'est plus réparti par opération mais il a été transféré à l'Opération Grand Centre Ville au niveau du CRAC général.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 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 Renouvellement Urbain

Poursuite de la prise de contact avec les 7 propriétaires des immeubles, (tous en propriété unique). Relance d'un courrier d'information sur les aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU en janvier 2017 à destination des propriétaires n'ayant pas répondu au premier courrier de juin 2016.

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

En 2018, les seules dépenses vont concerner l'acquisition d'un immeuble entier, partiellement occupé, en mauvais état situé 11, impasse Fonderie Vieille. Les relogements provisoires et définitifs liés à cette acquisition sont programmés en 2018 et 2019.

Les dépenses HT liées aux acquisitions sont estimées à 14 179€.

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Date CV ou AF
11 rue Fonderie Vieille	215 000	€	215	m2	1000	€/m2	31/12/2018

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Les seules recettes à percevoir en 2018 et au-delà, concernent la cession de surface à réhabiliter avec la vente de l'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille.

Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Date CV ou AF
11 rue Saint Pons	279 500	€	215	m2	1300	€/m2	31/12/2020

b. Subventions OPAH

Cf supra page 6

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 630	-54 283	21 653

Augmentation du budget pour permettre de diligenter une étude de faisabilité et un diagnostic patrimonial dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble 1 Fonderie Vieille.

Budget foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200	-215 000	3 800
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-11 625	-30 354	18 729
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-18 175	-14 179	-3 996
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-28 000	-21 000	-7 000
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-14 000	-14 000	
A20-Acquisitions	-283 000	-294 533	11 533

Légère augmentation liée à l'actualisation du prix d'acquisition prévisionnelle de l'immeuble situé 21 Rue Fonderie Vieille / 11, impasse Fonderie Vieille.

L'écart pour le poste gestion du patrimoine est lié à l'affectation de la taxe sur les salaires et la mise en sécurité du bâtiment estimé à hauteur de 15 00HT au regard de l'état dégradé du bâti.

Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-413 062	-413 062	
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-12 823	-17 770	4 947
A40-Travaux	-12 823	-17 770	4 947
B : 6022/460-Honoraires Techniques	-30 933	-30 933	
A60-Honoraires Techniques	-30 933	-30 933	

Légère augmentation du poste divers et imprévus avec un provisionnel de 5000€ HT en 2018.

Budget Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 670	-18 049	14 379
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-320	-7 096	6 776
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 306	-13 983	11 677
Aa20-Frais Divers	-6 296	-39 128	32 832

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 18 049 € au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 7 096€ au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 13 983€ au titre de ce pôle.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-124 232	-138 624	14 392
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah	-40 964		-40 964
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 545	-36 941	396
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	-21 060	1 170
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-2 706	-3 011	305
Aa40-Rémunération Société	-224 337	-199 636	-24 701

Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600 €.

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 43 249 €.

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 sur dépenses travaux (+396€)

En lien avec l'augmentation du poste divers et imprévus.

Rémunération sur atteinte objectifs (+ 1 170€)

En lien avec les recettes, cession du 11 impasse Fonderie Vieille.

Rémunération de Liquidation (+ 305€). Celle-ci 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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/2017 ; la totalité des frais a été répartie sur 10 opérations actives à ce jour.

II - LES RECETTES

Poste Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	228 800	279 500	50 700
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	75 000	
Ar10-Ventes Charges Foncières	303 800	354 500	50 700

Ecart lié à l'actualisation du prix prévisionnel d'acquisition d'un immeuble situé 11, impasse Fonderie Vieille prévu en cession en 2020 soit 215m² à 1300€ / m²

Poste Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	694 317	696 774	2 457
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		17 232	17 232

Participation VDM et Métropole à l'équilibre.

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par l'augmentation des postes Etudes, foncier et travaux et a été répartie entre Ville de Marseille et Métropole en fonction des budgets de chaque pôle.

La participation à l'équilibre de la Métropole permet l'équilibre des dépenses concernant principalement les postes études préalables, actions de communication et de concertation, assistance informatique et frais de consultation et d'appel d'offre.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6022/310-Anru		453	453
A : 6022/312-Opah	24 578		-24 578
Ar30-Subventions	24 578	453	-24 125

Subventions OPAH

Le budget affecté aux subventions OPAH n'est plus réparti par opération mais il a été transféré à l'Opération Grand Centre Ville au niveau du CRAC général.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan au 31/12/17 : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-54 283	-10 724	-65 007
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-215 000		-215 000
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus			
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-30 354	-3 573	-33 927
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-14 179	-2 772	-16 951
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-21 000	-4 200	-25 200
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-14 000	-2 800	-16 800
A20-Acquisitions	-294 533	-13 345	-307 878
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-81 856	-494 918
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-17 770	-3 493	-21 263
A40-Travaux	-17 770	-3 493	-21 263
A60-Honoraires Techniques	-30 933	-6 099	-37 032
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-18 049	-3 498	-21 547
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-1 418	-8 514
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-13 983	-2 658	-16 641
B : 6022/A211-TVA non Récupérable			
Aa20-Frais Divers	-39 128	-7 574	-46 702
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-138 624		-138 624
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah			
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 941		-36 941
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-21 060		-21 060
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-3 011		-3 011
Aa40-Rémunération Société	-199 636		-199 636
Sous-total dépenses	-1 068 960	-123 091	-1 192 051
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500		279 500
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	15 000	90 000
Ar10-Ventes Charges Foncières	354 500	15 000	369 500
Ar30-Subventions	453		453
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774		696 774
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	17 232		17 232
Sous-total recettes	1 068 959	15 000	1 083 959
Sous-total TVA	1	-1	108 092

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-65 007	-47 140	-17 867			
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-215 000		-215 000			
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus						
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-33 927	-18 426	-15 502			1
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-16 951	-1 471	-15 480			
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-25 200		-25 200			
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-16 800			-16 800		
A20-Acquisitions	-307 878	-19 897	-271 182	-16 800		1
A30-Travaux Préparatoires	-494 918	-494 919				1
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-21 263	-15 327	-966	-1 656	-1 656	-1 658
A40-Travaux	-21 263	-15 327	-966	-1 656	-1 656	-1 658
A60-Honoraires Techniques	-37 032	-37 032				
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-21 547	-21 548				1
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 514	-8 514				
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 641	-9 578	-7 061			-2
B : 6022/A211-TVA non Récupérable						
Aa20-Frais Divers	-46 702	-39 640	-7 061			-1
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 616				1
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-138 624	-95 375	-38 676	-3 008	-656	-909
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah						
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 941	-36 545	-396			
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-21 060	-14 610			-6 450	
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-3 011				-3 011	
Aa40-Rémunération Société	-199 636	-146 530	-39 072	-3 008	-10 117	-909
Sous-total dépenses	-1 192 051	-820 101	-336 148	-21 464	-11 773	-2 565
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500				279 500	
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	90 000	90 000				
Ar10-Ventes Charges Foncières	369 500	90 000			279 500	
Ar30-Subventions	453		453			
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774	696 774				
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	17 232	17 232				
Sous-total recettes	1 083 959	804 006	453		279 500	
Sous-total TVA	108 092		29 099	49 884	29 099	10
Tresorerie brute		-16 095	-322 691	-294 271	2 555	

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-32 630	-54 283	21 653
A10-Etudes	-32 630	-54 283	21 653
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200	-215 000	3 800
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus			
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-11 625	-30 354	18 729
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-18 175	-14 179	-3 996
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-28 000	-21 000	-7 000
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-14 000	-14 000	
A20-Acquisitions	-283 000	-294 533	11 533
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-12 823	-17 770	4 947
A40-Travaux	-12 823	-17 770	4 947
A60-Honoraires Techniques	-30 933	-30 933	
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 670	-18 049	14 379
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-320	-7 096	6 776
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 306	-13 983	11 677
Aa20-Frais Divers	-6 296	-39 128	32 832
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-124 232	-138 624	14 392
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah	-40 964		-40 964
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 545	-36 941	396
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	-21 060	1 170
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-2 706	-3 011	305
Aa40-Rémunération Société	-224 337	-199 636	-24 701
Sous-total dépenses	-1 022 696	-1 068 960	46 264
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	228 800	279 500	50 700
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	75 000	
Ar10-Ventes Charges Foncières	303 800	354 500	50 700
Ar30-Subventions	24 578	453	-24 125
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	694 317	696 774	2 457
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		17 232	17 232
Sous-total recettes	1 022 695	1 068 959	46 264

Ecart Année 2017 réglé TTC : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-626		-626
A10-Etudes	-626		-626
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200		-211 200
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine		-5 811	5 811
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-20 275		-20 275
A20-Acquisitions	-231 475	-5 811	-225 664
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-330		-330
Aa20-Frais Divers	-330		-330
B : 6022/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-288	-288	
B : 6022/A320-Intérêts sur Emprunts	-18 307	-18 307	
B : 6022/A330-Intérêts Court Terme	-818	-818	
Aa30-Frais Financiers	-19 413	-19 413	
B : 6022/502-Rémunération d'Opah	-8 193		-8 193
B : 6022/A400-Rémunération Forfaitaire	-9 151	-9 028	-123
Aa40-Rémunération Société	-17 344	-9 028	-8 316
Sous-total dépenses	-269 188	-34 252	-234 936
A : 6022/312-Opah	4 916		-4 916
Ar30-Subventions	4 916		-4 916
Sous-total recettes	4 916		-4 916
Sous-total TVA	13 425		-13 425
Variation de Trésorerie	-250 847	-34 252	-216 595
Trésorerie au 31/12/16	26 488	26 488	
Trésorerie au 31/12/17	-224 359	-7 764	-216 595



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Canebière-Feuillants

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I. LE CONTEXTE.....	3
II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	3
a. L'avancement des études	3
b. L'avancement des acquisitions foncières:	3
c. L'avancement des travaux:	4
d. L'avancement des commercialisations :	4
e. L'avancement des participations du concédant.....	5
f. Produits de gestion :	5
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	5
1) LES DEPENSES	5
a. Les acquisitions foncières	5
b. Les Dossiers en phase « Etudes »	6
c. Les dossiers en phase « Travaux »	6
d. Le budget « Dépenses annexes».....	6
e. La rémunération du « Concessionnaire».....	6
2) LES RECETTES	7
a. Les cessions.....	7
a. Les produits de gestion	8
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	8
1) LES DEPENSES	8
b. En ce qui concerne les études	8
c. En ce qui concerne les acquisitions foncières	8
d. En ce qui concerne les travaux	8
2) LES RECETTES	9
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	9
a. Location :	9
b. Participations :	9
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET	
APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	10
1) LES DÉPENSES	10
2) LES RECETTES	12
VI. ANNEXES	13
Bilan prévisionnel.....	13
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	13
Tableau des écarts HT.....	13
Ecart Année 2017.....	13
Tableau des acquisitions et des cessions.....	13

I. 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 avril 2019. Un permis modificatif doit être déposé.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-22 029	-17 910	81%

Aucune étude n'a été réalisée en 2017.

b. L'avancement des acquisitions foncières:

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 En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 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	-168 131	-138 535	82%
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	-4 034 218	-4 004 625	99%

Acquisition : aucune acquisition n'a été réalisé en 2017

Gestion du patrimoine :

- Frais de gestion du 67 rue Borde, 46 rue du Baignoir et 23 rue Sénac et Rome
- Assurances
- Taxes foncières
- Charges de copropriété du 23 rue de Rome
- Factures SEM et EDF

Relogements définitifs : aucun relogement n'a été réalisé en 2017

c. L'avancement des travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6023/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-40 246	-38 418	95%
A30-Travaux Préparatoires	-40 246	-38 418	95%
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 742 264	-1 730 771	99%
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 956	-1 956	100%
A40-Travaux	-1 744 220	-1 732 727	99%
A60-Honoraires Techniques	-140 303	-139 412	99%

Travaux de réhabilitation complète :

- Reste 5% de retenue de garantie à régler suite aux travaux sur les immeubles 23 rue de Rome et 23 rue Sénac et sur le logement 46 rue du Baignoir.

d. L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 680 000	2 680 000	100,00%
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 458 560		
Ar10-Ventes Charges Foncières	5 138 560	2 680 000	52,15%

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 597 943	2 597 942	100%
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

f. Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	95 332	73 844	77%
A : 6023/520-Produits Divers	24 613	24 615	100%
Ar50-Produits de Gestion	119 945	98 459	82%

Produits de gestion locative : Loyers du 67 rue Borde, du 23 rue Sénac, du 23 rue de Rome et du 46 Baignoir

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 292 235 € à comparer à 299 766 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-9 095	-47 989	38 894
A20-Acquisitions	-9 095	-47 989	38 894

Les variations du budget « Acquisitions » correspondent à :

- la gestion locative des immeubles du 23 rue Sénac, 23 rue de Rome, 46 rue Baignoir qui sont gérés par ACTIV IMMO
- aux travaux de ravalement du 23 rue de Rome

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

RAS

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-78 476	-78 476	
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 373		-5 373
A40-Travaux	-83 849	-78 476	-5 373
B : 6023/460-Honoraires Techniques	-826	-705	-121
A60-Honoraires Techniques	-826	-705	-121

Les variations du budget «Travaux » correspondent à:

- aux protocoles transactionnel suite au marché 14.91
- aux missions complémentaires de Moe pour les parties communes du 23 Sénac qui ont été revue à la baisse

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-24 000	-26 141	2 141
Aa20-Frais Divers	-24 000	-26 141	2 141

Les variations du budget «Dépenses annexes » correspondent à:

- à la pose des palissades de chantier et à la réalisation du dossier et séquence presse
- à l'organisation d'une séquence presse et d'une réunion d'information sur l'hôtel Feuillants

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-132 827	-131 037	-1 790
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 776	-6 056	-720
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-25 500		-25 500
Aa40-Rémunération Société	-165 103	-137 093	-28 010

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 1 853 223,89€ ce qui correspond à 18,1%.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
 REMUNERATION PRISE A FIN 2017	 10 253 312	
 PART OP.	 4 221 244	
POSTE ETUDES	17 910	
POSTE ACQUISITIONS	3 860 882	
POSTE AUTRES FONCIER	143 743	
POSTE DIVERS	100 250	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	98 459	
 % AFFECTE	 18,1%	 1 853 223,89
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		1 447 220,14
SOLDE		406 003,75

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 4 608 552 € à comparer à 2 682 208 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	2 650 000	
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	1 919 930		-1 919 930
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 569 930	2 650 000	-1 919 930

Aucun logement n'a encore été vendu en 2017.

a. Les produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	38 622	38 924	302
A : 6023/520-Produits Divers		-6 716	-6 716
Ar50-Produits de Gestion	38 622	32 208	-6 414

Les variations du budget «Produits Divers » correspondent à:

- Aux pénalités de l'entreprise général pour le 23 Rome et 23 Sénac

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) **LES DEPENSES**

b. En ce qui concerne les études

De 2018 à la fin de la concession, il est prévu :

- Les relevés géomètres des immeubles réhabilités

c. En ce qui concerne les acquisitions foncières

De 2018 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 et du 46 rue du Baignoire

d. En ce qui concerne les travaux

De 2018 à la fin de la concession, il est prévu :

- **Travaux préparatoires** : Diagnostics réglementaires avant cession des futurs immeubles à céder
- **Honoraires Techniques** : En 2018, il est prévu une assistance par un architecte conseil patrimoine pour le suivi de chantier de l'hôtel Feuillants.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cessions de surfaces réhabilitées :

En 2018 :

- Encaissement 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 2018 :

- Cession des immeubles 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (TVA sur marge à 20% en sus ou tva totale)

En 2021 :

- Cession du 46 Baignoir et 67 rue Borde

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

a. Location :

En 2018 à 2025

- Perception des loyers du 46 Baignoire et 67 rue Borde

b. 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)

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

1) **LES DÉPENSES**

Etudes :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-8 190	-18 385	10 195

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux Etudes correspond :

- Aux relevés géomètres à réaliser sur les immeubles réhabilités

Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	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	-103 759	-158 520	54 761
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-110 504	
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-1 552	-1 552	
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-3 634	-3 634	
A20-Acquisitions	-3 962 949	-4 017 710	54 761

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond :

- A la Moe pour les travaux de ravalement du 23 Rome

Mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-32 245	-33 768	1 523

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 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 463 661	-1 463 661	
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-7 234	-1 637	-5 597
A40-Travaux	-1 470 895	-1 465 298	-5 597
B : 6023/460-Honoraires Techniques	-116 778	-117 418	640
A60-Honoraires Techniques	-116 778	-117 418	640

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux correspond à :

- 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 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-81 791	-94 070	12 279
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-2 044	-7 096	5 052
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 595	-16 742	4 147
B : 6023/A211-TVA non Récupérable	-308 780	-315 293	6 513
Aa20-Frais Divers	-405 210	-433 201	27 991

La diminution du budget prévisionnel Frais Divers s'explique par :

- L'organisation d'une séquence presse et d'une réunion d'information sur l'avancement des travaux de l'hôtel Feuillants.
- Affectation des dépenses de l'OGCV à fin 2017 sur 10 opérations.

La rémunération du concessionnaire:

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€. La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 1 863 594€.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 803 230	-1 863 594	60 364
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 593	-129 319	-274
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-157 918	
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 251	-26 473	222
Aa40-Rémunération Société	-2 116 992	-2 177 304	60 312

Budget frais financiers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
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.

2) LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
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 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 476 466	2 597 943	121 477
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	

Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	89 564	95 332	5 768
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	24 544	
Ar50-Produits de Gestion	114 108	119 876	5 768

RAS

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-18 385	-3 644	-22 029
A10-Etudes	-18 385	-3 644	-22 029
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	-158 520	-9 611	-168 131
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	-4 017 710	-16 508	-4 034 218
A30-Travaux Préparatoires	-33 768	-6 478	-40 246
A40-Travaux	-1 465 298	-278 922	-1 744 220
A60-Honoraires Techniques	-117 418	-22 885	-140 303
Aa20-Frais Divers	-433 201	291 948	-141 253
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-2 177 304		-2 177 304
Sous-total dépenses	-8 282 699	-36 489	-8 319 188
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	409 760	2 458 560
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 698 800	439 760	5 138 560
Ar30-Subventions	22 579		22 579
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 597 943		2 597 943
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500		843 500
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	95 332		95 332
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	69	24 613
Ar50-Produits de Gestion	119 876	69	119 945
Sous-total recettes	8 282 698	439 829	8 722 527
Sous-total TVA	2	-2	-403 338

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé					
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-22 029	-17 910	-4 118			-1
A10-Etudes	-22 029	-17 910	-4 118			-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	-168 131	-138 535	-29 597			1
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	-4 034 218	-4 004 625	-29 597			4
A30-Travaux Préparatoires	-40 246	-38 418	-1 828			
A40-Travaux	-1 744 220	-1 732 727	-11 493			
A60-Honoraires Techniques	-140 303	-139 412	-889			-2
Aa20-Frais Divers	-141 253	-139 555	-1 698			
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 614				-1
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 863 594	-1 853 224	-9 387	-435	-238	-310
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 319	-126 243	-3 076			
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-129 898	-20 700			-7 320
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 473					-26 473
Aa40-Rémunération Société	-2 177 304	-2 109 365	-33 163	-435	-238	-34 103
Sous-total dépenses	-8 319 188	-8 201 626	-82 786	-435	-238	-34 103
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 680 000	2 680 000				
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 458 560		1 656 000			802 560
Ar10-Ventes Charges Foncières	5 138 560	2 680 000	1 656 000			802 560
Ar30-Subventions	22 579		22 579			
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 597 943	2 597 942				1
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole						
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500				
Ar50-Produits de Gestion	119 945	98 459	10 528	3 756	3 756	3 446
Sous-total recettes	8 722 527	6 219 901	1 689 107	3 756	3 756	806 007
Sous-total TVA	-403 338		-11 204	-134 448	-134 448	-123 238
Trésorerie brute		-1 981 725	-386 608	-517 735	-648 665	1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-8 190	-18 385	10 195
A10-Etudes	-8 190	-18 385	10 195
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	-158 520	54 761
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-110 504	
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-1 552	-1 552	
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-3 634	-3 634	
A20-Acquisitions	-3 962 949	-4 017 710	54 761
A30-Travaux Préparatoires	-32 245	-33 768	1 523
A40-Travaux	-1 470 895	-1 465 298	-5 597
A60-Honoraires Techniques	-116 778	-117 418	640
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-81 791	-94 070	12 279
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-2 044	-7 096	5 052
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 595	-16 742	4 147
B : 6023/A211-TVA non Récupérable	-308 780	-315 293	6 513
Aa20-Frais Divers	-405 210	-433 201	27 991
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 803 230	-1 863 594	60 364
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 593	-129 319	-274
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-157 918	
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 251	-26 473	222
Aa40-Rémunération Société	-2 116 992	-2 177 304	60 312
Sous-total dépenses	-8 132 874	-8 282 699	149 825
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	
Ar30-Subventions		22 579	22 579
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 476 466	2 597 943	121 477
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	89 564	95 332	5 768
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	24 544	
Ar50-Produits de Gestion	114 108	119 876	5 768
Sous-total recettes	8 132 874	8 282 698	149 824

Ecart Année 2017 réglé TTC : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-9 095	-47 989	38 894
A20-Acquisitions	-9 095	-47 989	38 894
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-78 476	-78 476	
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 373		-5 373
A40-Travaux	-83 849	-78 476	-5 373
B : 6023/460-Honoraires Techniques	-826	-705	-121
A60-Honoraires Techniques	-826	-705	-121
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-24 000	-26 141	2 141
Aa20-Frais Divers	-24 000	-26 141	2 141
B : 6023/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-141	-141	
B : 6023/A320-Intérêts sur Emprunts	-8 622	-8 622	
B : 6023/A330-Intérêts Court Terme	-599	-599	
Aa30-Frais Financiers	-9 362	-9 362	
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-132 827	-131 037	-1 790
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 776	-6 056	-720
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-25 500		-25 500
Aa40-Rémunération Société	-165 103	-137 093	-28 010
Sous-total dépenses	-292 235	-299 766	7 531
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	2 650 000	
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	1 919 930		-1 919 930
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 569 930	2 650 000	-1 919 930
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	38 622	38 924	302
A : 6023/520-Produits Divers		-6 716	-6 716
Ar50-Produits de Gestion	38 622	32 208	-6 414
Sous-total recettes	4 608 552	2 682 208	-1 926 344
D : 6023/A520-TVA Reversée	-17 155		17 155
Sous-total TVA	-17 155		17 155
Variation de Trésorerie	4 299 162	2 382 442	-1 901 658
Trésorerie au 31/12/16	-4 050 182	-4 050 182	
Trésorerie au 31/12/17	248 980	-1 667 740	-1 901 658

Désignation	Montant HT	M2		Prix par M2		Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	0 €/m2			+ 25 000 € de frais d'agence	12/11/2014	00/00/00
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 899 m2	1311 m2			VDM	16/10/2013	00/00/00
67 rue Borde	400 000 €	160 m2	0 €/m2				17/07/2014	00/00/00
Somme 1a-Acq immeubles	3 370 000	3 467						
23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	0 €/m2			T3 au R+1	27/10/2015	00/00/00
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	16/06/2014	00/00/00
46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	0 €/m2				04/11/2015	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus	373 500	366						
Total ACQUISITIONS	3 743 500	3 833						
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	0 m2				04/12/2015	02/12/2015
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	2 650 000	4 330						
23 Rome	564 000 €	282 m2	2000 €			13 Habitat	30/06/2018	20/12/2018
23 Sénac	816 000 €	408 m2	2000 €			13 Habitat	30/06/2018	20/12/2018
46 Baignoir	268 800 €	84 m2	3200 €				31/12/2021	00/00/00
67 Borde	400 000 €	160 m2	2500 €				31/12/2021	00/00/00
Somme 6b-Cess logements restructurés	2 048 800	934						
Total CESSIONS	4 698 800	5 264						



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Mazagran

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I. LE CONTEXTE.....	3
II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	3
a. L'avancement des etudes	3
b. L'avancement des acquisitions	3
c. L'avancement des travaux	4
d. L'avancement des commercialisations	4
e. L'avancement des Subventions	4
f. L'avancement des participations du concédant	4
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....	5
1) LES DEPENSES.....	5
a. Les acquisitions foncières	5
b. Les Dossiers en phase « Etudes »	5
c. Les dossiers en phase « Travaux »	5
d. Le budget « Dépenses annexes»	6
e. La rémunération du « Concessionnaire»	6
2) LES RECETTES	7
a. Le poste subventions	7
b. Le poste participations	7
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	8
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	8
1) LES DEPENSES.....	8
a. En ce qui concerne les études	8
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières	8
c. En ce qui concerne les travaux	9
d. En ce qui concerne les dépenses annexes	9
e. Rémunérations :	9
2) LES RECETTES	10
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	10
b. Participations :	10
c. Subventions :	10
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	11
1) LES DÉPENSES.....	11
2) LES RECETTES	13
V. ANNEXES.....	14
a. Bilan prévisionnel	14
b. Echancier de trésorerie prévisionnelle	14
c. Tableau des écarts HT	14
d. Ecart Année 2017	14
e. Tableau des acquisitions et des cessions	14

I. 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 ou totalement piétonne avec la suppression des stationnements latéraux permettrait de requalifier ce secteur et de revaloriser son image.

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.

L'intervention de la SOLEAM porte aujourd'hui principalement sur la requalification des espaces publics.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A10-Etudes	-57 680	-18 687	32%

En 2017, il a été réalisé :

- Relevés géomètres sur l'immeuble du 5 rue Mazagran et du 122 Canebière
- Relevés géomètres sur les voiries

b. L'avancement des acquisitions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 305 300	-291 000	22%
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-105 653	-11 284	11%
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000		
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-94 609	-10 535	11%
B : 6024/270-Relogements Temporaires	-42 000		
B : 6024/280-Relogements Définitifs	-21 000		
A20-Acquisitions	-1 748 562	-312 819	18%

En 2017 :

- l'immeuble du 13/15 Curiol a été acquis

En 2017, il a été réalisé :

- le déblaiement et la mise en sécurité de l'immeuble du 122 Canebière

a. L'avancement des travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-64 685	-3 102	5%
A40-Travaux	-71 634		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 368 000		
A60-Honoraires Techniques	-171 922	-5 832	3%

Travaux préparatoires à cession :

- Aucun travaux n'a eu lieu en 2017
- Les diagnostics techniques préalables à l'acquisition de l'immeuble 3 place du Lycée ont été réalisés

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 678 560		
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	158 408		
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	62 400		
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 899 368		

RAS

d. L'avancement des Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6024/310-Anru	2 951		
A : 6024/312-Opah	61 446		
Ar30-Subventions	64 397		

RAS

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206	752 206	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	365 431	824 063	226%
A : 6024/440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	1 710 000		
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.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 688 243 € à comparer à 410 617 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-510 000	-291 000	-219 000
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine		-11 284	11 284
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-40 800	-10 535	-30 265
A20-Acquisitions	-550 800	-312 819	-237 981

Les variations du budget « Acquisition » correspond à :

- la non-acquisition de l'immeuble du 122 Canebière qui sera finalement acheté par le CD13 et l'acquisition imprévue de l'immeuble du 13 Curiol
- le déblaiement et la neutralisation de l'immeuble du 122 Canebière
- l'acquisition du 13 Curiol qui a engendré des dépenses

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A10-Etudes		-9 324	9 324

Les dépenses sur le budget « Etudes » correspondent aux relevés de géomètre réalisés sur les immeubles qui devaient être acquis (5 rue Mazagran, 122 Canebière) et aux relevés effectués sur les espaces publics et voiries en vu de procéder aux études à la consultation de Moe.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6024/460-Honoraires Techniques	-3 360	-3 360	
A60-Honoraires Techniques	-3 360	-3 360	

Les dépenses sur le budget « Etudes » correspondent aux diagnostics de mise en sécurité réalisés sur l'immeuble du 15 rue Mazagran.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-4 285		-4 285
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-1 120		-1 120
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 585		-5 585
Aa20-Frais Divers	-10 990		-10 990

La concertation et les actions de communication prévues sur le pôle Mazagran seront effectuées courant 2018 selon l'avancement du projet.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-20 482		-20 482
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-70 998	-70 041	-957
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-16 764	-224	-16 540
Aa40-Rémunération Société	-108 244	-70 265	-37 979

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 €.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 165 485,05€, ce qui correspond à 1,6% du budget total.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312	
PART OP.	376 939	6024 MAZAGRAN
POSTE ETUDES	26 801	
POSTE ACQUISITIONS	301 535	
POSTE AUTRES FONCIER	11 284	
POSTE DIVERS	37 319	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
% AFFECTE	1,6%	165 485,05
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		773 784,44
SOLDE		-608 299,39

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 836 352 € à comparer à 824 063 € reçus.

a. Le poste subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6024/310-Anru	12 289		-12 289
Ar30-Subventions	12 289		-12 289

b. Le poste participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6024/411-Pole Mazagran	824 063	824 063	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	824 063	824 063	

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
Variation de Trésorerie	98 714	413 446	314 732
Trésorerie au 31/12/16	7 906	7 906	
Trésorerie au 31/12/17	106 620	421 352	314 732

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

Afin de mener à bien l'aménagement des espaces publics et de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre des espaces publics, il est prévu en 2018 :

- l'étude urbaine de faisabilité et de programmation
- la détection des réseaux existants
- le diagnostic sanitaire des arbres de la place du Lycée Thiers

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

• Acquisitions :

Les changements en terme d'acquisition correspondent à :

- l'acquisition du 15 rue Curiol par mise aux enchères au mois de février
- les acquisitions des immeubles du 122 Canebière, des 5 et 7 rue Mazagran sont abandonnées au profit du CD13
- l'acquisition de l'immeuble du 3 place du Lycée est en attente de la décision de l'acquéreur potentiel et sera préempté si ce dernier abandonne son projet d'acquisition.
- l'acquisition du 8 rue Mazagran est prévue en 2021 dans le cadre de la DUP ORI 2.

Les dépenses liées aux acquisitions correspondent aux frais de notaire.

La gestion du patrimoine, il a été prévu une provision de 50€ par mètre carré de surface acquise.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	SECTION CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
13 rue Curiol	291 000 €	300 m2	970 €/m2	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	806 A 155	28/11/2017	05/10/2017
15 rue Curiol	287 100 €	300 m2	956 €/m2	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES		28/02/2018	00/00/00
3 place du Lycée	450 000 €	476 m2	945 €/m2	SCI Mutuelles de Provence		30/09/2018	01/12/2021
Somme 1a-Acq immeubles	1 028 100 €	1 076 m2	2 871	0			
8 rue Mazagran	277 200 €	231 m2	1 200 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021
Somme 1a-Acq immeubles	277 200 €	231 m2	1 200	0			
8 rue Mazagran	180 000 €	2 m2	0 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021
Somme 1a-Evictions commerciales	180 000 €	2 m2	0	0			

c. En ce qui concerne les travaux

En terme de travaux, il est prévu en 2018 :

- Les travaux préparatoires à cession concernant les diagnostics règlementaires et mise en sécurité des immeubles acquis récemment (13 et 15 rue Curiol)

En terme de travaux, il est prévu en 2019/2020 :

- Les travaux d'aménagement des espaces publics concernant le traitement des rues Mazagran, Théâtre Français, Guy Mocquet et place du Lycée.

En terme d'honoraires techniques, il est prévu en 2018 :

- Le diagnostic technique sur l'immeuble du 122 Canebière
- Les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour les phases AVP, PRO et ACT et correspondant à 10% du montant estimé des travaux.

En terme d'honoraires techniques, il est prévu en 2019/2020 :

- Les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre pour les phases VISA, suivi et réception de chantier et correspondant à 10% du montant estimé des travaux.

Divers et imprévus : 5% du montant de travaux honoraires inclus

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Il est prévu pour 2018 des frais de concertation et de communication au sujet de la maîtrise des espaces publics du pôle.

e. Rémunérations :

Les rémunération se base sur :

- 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 et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus (13 et 15 rue Curiol)
- 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

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cession de surfaces à réhabiliter social :

- Vente de l'immeuble 8 rue Mazagran en 2021 au prix bilan de 650€/m2

Cession de surfaces à réhabiliter :

- Vente en 2019 des immeubles 13 et 15 rue Curiol et 3 place du Lycée au prix bilan de 1 300€/m2

Cession de surfaces pour activité ou commerce :

- Vente des locaux en 2021 au prix bilan de 1000€/m2 pour le rdc 8 rue Mazagran (travaux à faire)

b. 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^{er} 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.

c. Subventions :

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.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

1) LES DÉPENSES

Etudes :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-33 675	-48 925	15 250

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux études correspond :

- A la mission de faisabilité pour définir le programme de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement public
- Aux relevés géomètres

Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 939 200	-1 305 300	-633 900
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-135 600		-135 600
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-90 050	-89 164	-886
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	-180 000	
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-165 984	-81 849	-84 135
B : 6024/270-Relogements Temporaires		-35 000	35 000
B : 6024/280-Relogements Définitifs		-17 500	17 500
A20-Acquisitions	-2 510 834	-1 708 813	-802 021

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond :

- A l'acquisition de deux immeubles non prévus (13 et 15 Curiol)
- L'abandon des acquisitions du 122 Canebière, du 5 et 7 rue Mazagran au profit du CD13

Travaux :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-52 585	-53 904	1 319
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-50 850		-50 850
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-62 172	-59 695	-2 477
A40-Travaux	-113 022	-59 695	-53 327
B : 6024/450-Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 140 000	-1 140 000	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 140 000	-1 140 000	
A60-Honoraires Techniques	-149 212	-143 268	-5 944
TOTAL TRAVAUX	-1 454 819	-1 396 867	-57 952

Les variations du budget prévisionnel lié aux Travaux correspondent :

- A la provision d'études géotechniques sur voiries avant les travaux du réaménagement des espaces publics et les diagnostics réglementaires sur les immeubles acquis

Frais divers :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-25 000	-25 000	
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 542	-6 542	
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-21 418	
Aa20-Frais Divers	-52 960	-52 960	

RAS

Rémunérations société :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
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	-111 749	-4 637
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-57 420	-40 770	-16 650
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-15 793	-12 021	-3 772
Aa40-Rémunération Société	-1 255 863	-1 230 804	-25 059

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 963 854€.

Budget frais financiers :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
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.

2) LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 697 600	1 398 800	-298 800
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	157 950	150 150	-7 800
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	409 500	52 000	-357 500
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 265 050	1 600 950	-664 100

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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6024/310-Anru		2 951	2 951
A : 6024/312-Opah	61 446	61 446	
Ar30-Subventions	61 446	64 397	2 951

RAS

La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206	752 206	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	824 063	365 431	-458 632
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 425 000	1 425 000	
TOTAL PARTICIPATION	3 001 269	2 542 637	-458 632

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 ;

V. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-48 925	-8 755	-57 680
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 305 300		-1 305 300
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-89 164	-16 489	-105 653
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000		-180 000
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-81 849	-12 760	-94 609
B : 6024/270-Relogements Temporaires	-35 000	-7 000	-42 000
B : 6024/280-Relogements Définitifs	-17 500	-3 500	-21 000
A20-Acquisitions	-1 708 813	-39 749	-1 748 562
A30-Travaux Préparatoires	-53 904	-10 781	-64 685
A40-Travaux	-59 695	-11 939	-71 634
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 140 000	-228 000	-1 368 000
A60-Honoraires Techniques	-143 268	-28 654	-171 922
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	-111 749		-111 749
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-40 770		-40 770
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-12 021		-12 021
Aa40-Rémunération Société	-1 230 804		-1 230 804
Sous-total dépenses	-4 457 984	-338 470	-4 796 454
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 398 800	279 760	1 678 560
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	150 150	8 258	158 408
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	52 000	10 400	62 400
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 600 950	298 418	1 899 368
A : 6024/310-Anru	2 951		2 951
A : 6024/312-Opah	61 446		61 446
Ar30-Subventions	64 397		64 397
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	250 000	50 000	300 000
AR30-Subventions	250 000	50 000	300 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206		752 206
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	365 431		365 431
A : 6024/440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	1 425 000	285 000	1 710 000
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 425 000	285 000	1 710 000
Sous-total recettes	4 457 984	633 418	5 091 402
Sous-total TVA			-294 947

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6024-POLE MAZAGRAN											
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
A10-Etudes	-57 680	-18 687	-38 993								
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 305 300	-291 000	-880 650			-133 650					
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-105 653	-11 284	-80 683			-13 687					1
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000					-180 000					
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-94 609	-10 535	-49 409			-34 664					-1
B : 6024/270-Relogements Temporaires	-42 000					-33 600	-8 400				
B : 6024/280-Relogements Définitifs	-21 000							-21 000			
A20-Acquisitions	-1 748 562	-312 819	-1 010 742			-395 601	-8 400	-21 000			
A30-Travaux Préparatoires	-64 685	-3 102		-29 147				-32 436			
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-71 634		-17 910	-23 880	-23 880	-5 970					6
A40-Travaux	-71 634		-17 910	-23 880	-23 880	-5 970					6
B : 6024/450-Voies Espaces Publics Mazagran	-1 368 000			-1 094 400	-273 600						
A50-Tr. d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 368 000			-1 094 400	-273 600						
A60-Honoraires Techniques	-171 922	-5 832	-59 095	-80 244	-26 748						-3
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-30 000		-30 000								
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 850		-2 943	-3 924	-981						-2
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-25 702		-12 177	-13 530							5
Aa20-Frais Divers	-63 552		-45 120	-17 454	-981						3
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 616									1
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410	-20 482	-22 347	-29 796	-29 796						11
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-963 854	-773 784	-47 520	-63 360	-63 360	-15 840					10
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-111 749	-595	-5 140	-81 801	-21 568	-2 645					
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-40 770			-32 280				-8 490			
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-12 021									-12 021	
Aa40-Rémunération Société	-1 230 804	-794 861	-75 007	-207 237	-114 724	-18 485		-8 490		-12 000	
Sous-total dépenses	-4 796 454	-1 154 917	-1 246 867	-1 452 362	-439 933	-420 056	-8 400	-61 926		-11 993	
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 678 560			1 678 560							
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	158 408							158 408			
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	62 400							62 400			
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 899 368			1 678 560				220 808			
A : 6024/310-Anru	2 951		2 951								
A : 6024/312-Opah	61 446		8 019	10 692	10 692	10 692	10 692	10 692		-33	
Ar30-Subventions	64 397		10 970	10 692	10 692	10 692	10 692	10 692		-33	
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	300 000			150 000	150 000						
AR30-Subventions	300 000			150 000	150 000						
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm	752 206	752 206									
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	365 431	824 063								-458 632	
A : 6024/440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	1 710 000			342 000	684 000	684 000					
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	1 710 000			342 000	684 000	684 000					
Sous-total recettes	5 091 402	1 576 269	10 970	2 181 252	844 692	694 692	10 692	231 500		-458 666	
D : 6024/A520-TVA Reversée	-294 947			-126 408	-73 738	-94 806				5	
Sous-total TVA	-294 947			-126 408	-73 738	-94 806				5	
Trésorerie Cumulée		421 352	-814 545	-212 063	118 958	298 788	301 080	470 654	470 654	1	

TABLEAU DES ECARTS AU 31/12/17 : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A10-Etudes	-33 675	-48 925	15 250
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 939 200	-1 305 300	-633 900
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-135 600		-135 600
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-90 050	-89 164	-886
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	-180 000	
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-165 984	-81 849	-84 135
B : 6024/270-Relogements Temporaires		-35 000	35 000
B : 6024/280-Relogements Définitifs		-17 500	17 500
A20-Acquisitions	-2 510 834	-1 708 813	-802 021
A30-Travaux Préparatoires	-52 585	-53 904	1 319
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-50 850		-50 850
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-62 172	-59 695	-2 477
A40-Travaux	-113 022	-59 695	-53 327
B : 6024/450-Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 140 000	-1 140 000	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 140 000	-1 140 000	
A60-Honoraires Techniques	-149 212	-143 268	-5 944
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-25 000	-25 000	
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 542	-6 542	
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-21 418	
Aa20-Frais Divers	-52 960	-52 960	
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	-111 749	-4 637
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-57 420	-40 770	-16 650
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-15 793	-12 021	-3 772
Aa40-Rémunération Société	-1 255 863	-1 230 804	-25 059
Sous-total dépenses	-5 327 766	-4 457 984	-869 782
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 697 600	1 398 800	-298 800
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	157 950	150 150	-7 800
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	409 500	52 000	-357 500
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 265 050	1 600 950	-664 100
A : 6024/310-Anru		2 951	2 951
A : 6024/312-Opah	61 446	61 446	
Ar30-Subventions	61 446	64 397	2 951
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial		250 000	250 000
AR30-Subventions		250 000	250 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206	752 206	
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	824 063	365 431	-458 632
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 425 000	1 425 000	
Sous-total recettes	5 327 765	4 457 984	-869 781

Ecart Année 2017 réglé TTC : 6024-POLE MAZAGRAN

B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-510 000	-291 000	-219 000
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus			
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine		-11 284	11 284
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales			
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-40 800	-10 535	-30 265
B : 6024/270-Relogements Temporaires			
B : 6024/280-Relogements Définitifs			
A20-Acquisitions	-550 800	-312 819	-237 981
B : 6024/460-Honoraires Techniques	-3 360	-3 360	
A60-Honoraires Techniques	-3 360	-3 360	
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-4 285		-4 285
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-1 120		-1 120
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 585		-5 585
Aa20-Frais Divers	-10 990		-10 990
B : 6024/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-291	-291	
B : 6024/A320-Intérêts sur Emprunts	-13 735	-13 735	
B : 6024/A330-Intérêts Court Terme	-823	-823	
Aa30-Frais Financiers	-14 849	-14 849	
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-20 482		-20 482
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-70 998	-70 041	-957
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-16 764	-224	-16 540
Aa40-Rémunération Société	-108 244	-70 265	-37 979
Sous-total dépenses	-688 243	-401 293	-286 950
A : 6024/310-Anru	12 289		-12 289
Ar30-Subventions	12 289		-12 289
A : 6024/411-Pole Mazagran	824 063	824 063	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	824 063	824 063	
Sous-total recettes	836 352	824 063	-12 289
D : 6024/A520-TVA Reversée	-49 395		49 395
Sous-total trésorerie transitoire	-49 395		49 395
Variation de Trésorerie	98 714	422 770	-249 844
Trésorerie au 31/12/16	7 906	7 906	
Trésorerie au 31/12/17	106 620	430 676	-249 844

ETAT DES CESSIONS ET ACQUISITIONS PAR DESTINATION

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	SECTION CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA	Commentaires
13 rue Curiol	291 000 €	300 m2	970 €/m2	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	806 A 155	28/11/2017	05/10/2017	Préemption sur adjudication le 2/11/2017
15 rue Curiol	287 100 €	300 m2	956 €/m2	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES		28/02/2018	00/00/00	Préemption sur adjudication jeudi 15/02/18 [r]mise à prix 287 100€[r]immeuble libre [r]adjudication 287 100€+Dépense liée aux acquisitions 5 361,10€+7 590,88€+1 310,48€
3 place du Lycée	450 000 €	476 m2	945 €/m2	SCI Mutuelles de Provence		30/09/2018	01/12/2021	CR intéressé [r]si pas de maîtrise par préemption en 2018, alors DUP ORI 2ème tranche en 2021
Somme 1a-Acq immeubles 8 rue Mazagran	1 028 100 €	1 076 m2	2 871 0					
Somme 1a-Acq immeubles 8 rue Mazagran	277 200 €	231 m2	1 200 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021	SCI des 5[r]DUP ORI 2è tranche [r]
Somme 1e-Evictions commerciales 13 et 15 rue Curiol	180 000 €	2 m2	0 €	SCI DES 5		30/09/2021	01/12/2021	SCI des 5[r]DUP RI 2è tranche [r]
3 place du Lycée	180 000 €	2 m2	0					
13 et 15 rue Curiol	780 000 €	600 m2	1 300 €/m2			01/12/2019	00/00/00	
3 place du Lycée	618 800 €	476 m2	1 300 €/m2			31/12/2019	00/00/00	
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter 8 rue Mazagran	1 398 800 €	1 076 m2	2 600 0					
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter social 8 rue Mazagran rdc	150 150 €	231 m2	650 €			31/12/2023	00/00/00	
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces 8 rue Mazagran rdc	52 000 €	52 m2	1 000 €			31/12/2023	00/00/00	
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces 8 rue Mazagran rdc	52 000 €	52 m2	1 000 0					
Total	3 085 250 €	2 668 m2	8 321 0					



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Nationale-Providence

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I.	LE CONTEXTE	4
II.	LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	4
a.	Etudes préalables :	5
b.	L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :	6
c.	L'avancement des travaux :	9
d.	L'avancement des commercialisations	10
e.	L'avancement des participations du concédant	10
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....	13
1)	LES DEPENSES.....	13
a.	Les acquisitions foncières.....	13
b.	Les Dossiers en phase « Etudes ».....	13
c.	Les dossiers en phase « Travaux ».....	13
d.	Le budget « Dépenses annexes».....	14
e.	La rémunération du « Concessionnaire ».....	14
2)	LES RECETTES.....	17
a.	Les cessions.....	17
b.	La participation du « Concédant».....	17
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES.....	19
1)	LES DEPENSES.....	19
a.	En ce qui concerne les études.....	21
b.	En ce qui concerne les acquisitions foncières.....	21
c.	En ce qui concerne les travaux.....	22
d.	Dépenses annexes.....	23
e.	Rémunérations :	24
1)	LES RECETTES.....	24
a.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....	24
b.	Participations :	25
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	26
VI.	ANNEXES.....	33
	TABLEAU DES ECARTS HT	33
	ECART ANNÉE 2017	33
	TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS	33

I. 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 gérée 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 // Nationales // Fare // Nationales, dénommé « îlot des Bains » présente 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 illégales le long des voies gènère 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.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

L'îlot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicales//Fare//Nationales)

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^{er} étage et d'une quinzaine de logements en étages.

La place de la Providence

Requalification de l'espace public par un aménagement paysager qualitatif

a. Etudes préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-20 366	-9 266	45%
B : 60251/121-Etudes Cma Providence	-71 094	-56 900	80%
B : 60252/122-Etudes Place de la Providence	-71 684	-32 432	45%

L'îlot des Bains et le CMA

Diagnostic archéologique mené par l'INRAP au 1^{er} trimestre 2016 sur la parcelle C257 : une sépulture du VII-VIII^{ème} 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.

Note juridique complémentaire à la demande de la Ville (DAH/DFSP) visant à vérifier la sécurité juridique de l'acquisition du CMA en VEFA par la Ville : préconisation par l'avocat de la passation de Contrats de Gestion permettant de transférer des compétences municipales à la Métropole, concédante de l'OGCV afin de sécuriser le montage, notamment vis à vis des acquisitions par DUP. Dans le montage retenu, il est prévu que la SOLEAM vende les droits à construire à un promoteur sélectionné par dialogue compétitif, puis achète la coque brute du CMA qu'elle aménagera pour vendre l'équipement public prêt à être utilisé à la Ville de Marseille.

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 m² 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 m² SP pour le CMA et entre 1350 et 1 550 m² de SDP pour les logements.

Place de la Providence

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 scénarii :

- 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.

Sur la base du travail de programmation effectué, AREP Ville a produit des vues en perspective selon 2 principes, le square, et la place classique, plus minérale. Ces vues ont été présentées à l'ABF le 31 août 2017. Dans un courrier du 1^{er} septembre l'ABF rappelle qu'il est favorable au projet de requalification de la place mais alerte sur la création d'un espace « morcelé » et « clôturé » ; la proposition de square a été amendée en ce sens et un projet hybride a été proposé le 19 décembre 2017, dans l'idée de proposer ces scénarii à un comité de pilotage ad hoc.

Il a été finalement décidé par les élus de ne pas faire appel à un comité de pilotage ad hoc et de mettre en place un dispositif de concertation avec réalisation sur site d'aménagements transitoires, afin de tester plusieurs options d'aménagement.

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.

b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

POLE NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-100 000	-100 000	100%
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-35 083	-16 782	48%
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000		
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-22 082	-18 474	84%
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-25 200		
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-39 600		
A20-Acquisitions	-271 965	-135 256	50%

L'ilot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 60251/200-Acquisitions Immeubles	-2 408 001		
B : 60251/220-Acquisitions Locaux Diffus	-338 500		
B : 60251/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-300 000	65%
B : 60251/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000		
B : 60251/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-268 232	-6 561	2%
B : 60251/281-Relogements Définitifs Cma	-3 960		
A20-Acquisitions	-3 708 993	-306 561	8%

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 2017.

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.
- Le dossier d'enquête publique a été transmis par la SOLEAM à la Métropole le 4 juillet 2017, laquelle l'a adressé à la Préfecture le 2 août 2017
- La Préfecture a répondu à la Métropole le 20 octobre 2017 en demandant différentes corrections et actualisations.
- La reprise de ce dossier d'enquête publique est en cours

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 2017.

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.

POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Evictions commerciales :

Bail commercial des étages du 36, rue des Dominicaines (hôtel meublé) :

Un Jugement du TGI de Marseille en date du 26/09/2017 a constaté la nullité du congé donné par Soleam le 2/03/2015.

Par suite, le locataire a demandé le 5/12/2017 le renouvellement de son bail. En réponse, il lui a été notifié un refus de renouvellement avec offre de versement d'une indemnité d'éviction. La Soleam a saisi le Juge des Référé en vue de la désignation d'un expert. Cette expertise devrait permettre de transiger sur le prix de l'indemnité revendiquée par le locataire.

Bail commercial en rdc (tissus) :

L'éviction du commerce en rez-de-chaussée a été abandonnée (notifié le 15 novembre 2017) au regard notamment de son coût élevé.

Par ailleurs, le maintien de cette activité n'est pas un obstacle à la réalisation de travaux et n'est pas de nature à déqualifier le bien.

c. L'avancement des travaux :

POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-29 250	-537	2%
A40-Travaux	-29 250	-537	2%

Pas de dépense sur ces postes en 2017.

L'ilot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-285 964	-20 635	7%
B : 60251/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-59 220		
A40-Travaux	-59 220		
B : 60251/440-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400		
A60-Honoraires Techniques	-359 331		

Pas de dépense sur ces postes en 2017.

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.

Place de la Providence

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-218 484		
B : 60252/450-Place Providence	-2 365 500		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500		
A60-Honoraires Techniques	-310 078		

Pas de dépense sur ces postes en 2017.

d. L'avancement des commercialisations
POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640		

Cession de surfaces à réhabiliter : Il est prévu de céder pour réhabilitation les 333 m² du 36, des Dominicaines pour un coût de 900 € HT/m².

L'ilot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	559 800		
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	186 120		
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 013 629		
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 759 549		

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/m² SDP pour le logement. Il est retenu une superficie de 1 555 m² 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/m² SDP pour le CMA. Il est retenu une superficie de 1 034 m² 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.

e. L'avancement des participations du concédant
POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737	11 737	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000	100%

L'ilot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	1 327 398	1 327 398	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000	100%

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€.

Place de la Providence

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A : 60252/441-Place Providence	3 350 869		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	3 350 869		

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-100 000		-100 000
B : 240/Gestion du Patrimoine	-38 689	-7 847	-30 842
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-134 021	-6 970	-127 051
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions	1 928	1 928	
A20-Acquisitions	-270 782	-12 889	-257 893

L'acquisition de parcelles à l'amiable n'a pas été menée en 2017. Un contact doit être repris avec certains propriétaires cependant.

Il n'y a pas eu de dépenses importantes de gestion du patrimoine hormis les frais classiques : assurances, impôts, fluides etc.

Comme exposé plus haut l'éviction commerciale du rez-de-chaussée du 36 rue des Dominicaines a été abandonnée alors que l'éviction du bénéficiaire du bail commercial des étages a pris du retard. Seuls des frais de procédure ont été dépensés sur ce poste.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 540		-1 540
B : 121/Etudes Cma Providence	-19 738	-25 690	5 952
B : 122/Etudes Place de la Providence	-8 285		-8 285
A10-Etudes	-29 563	-25 690	-3 873

Afin de pouvoir rencontrer l'ABF avec un visuel séduisant de la Place de la Providence, il a été fait appel à AREP Ville pour un montant de 1 950 € HT.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 312/Cma Providence	-1 260	-1 260	
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-16 820		-16 820
A40-Travaux	-18 080	-1 260	-16 820

Il n'a pas été fait appel aux divers et imprévus.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-9 150		-9 150
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-10 212	-12 024	1 812
Aa20-Frais Divers	-19 362	-12 024	-7 338

La concertation concernant la création du CMA a été menée en préalable au dépôt du dossier d'enquête préalable en préfecture. Ce sujet n'est pas polémique et il n'est pas prévu d'autres actions de concertation et de communication.

Contrairement à ce qui a été prévue l'année passée, la concertation sur la Place de la Providence n'a pas eu lieu en l'attente de validation d'un pré-programme par un Comité de pilotage. Il a été envisagé une concertation poussée avec mise en place d'espace public temporaire afin de tester plusieurs options d'aménagement.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-46 014	-45 394	-620
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-27	409	-436
Aa40-Rémunération Société	-46 041	-44 985	-1 056

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 99 625 € ce qui correspond à 1 %.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	226 926	6025 PROVIDENCE
POSTE ETUDES	9 266	
POSTE ACQUISITIONS	125 035	
POSTE AUTRES FONCIER	16 782	
POSTE DIVERS	32 699	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	43 144	
% AFFECTE	1,0%	99 625,86
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		501 495,80
SOLDE		-401 869,94

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	368 924	60251 CMA PROVIDENCE
POSTE ETUDES	56 900	
POSTE ACQUISITIONS	300 000	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	12 024	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	

% AFFECTE	1,6%	161 966,19
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00
SOLDE		161 966,19

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	32 432	60252 PLACE PROVIDENCE
POSTE ETUDES	32 432	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	0	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
% AFFECTE	0,1%	14 238,40
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00
SOLDE		14 238,40

Par ailleurs, il n'a pas été effectuée de dépenses générant de la rémunération sur travaux.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 629 618 € à comparer à 1 565 263€ reçues.

a. Les cessions

RAS

b. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 411/Pole Providence AMP	1 553 969	1 553 969	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969	1 553 969	
A : 430/Cma Providence	58 880		-58 880
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	58 880		-58 880

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

L'ilot des Bains et le CMA

- Dépôt du dossier d'enquête préalable remanié : avril 2018
- Dialogue compétitif : à préparer en collaboration avec la Ville, future propriétaire et utilisatrice de l'équipement
- Acquisition par DUP, démolition et Archéologie entre 2018 et 2022
- Vente des droits à construire à l'opérateur économique : T2 2022
- Achat de la coque brute du CMA : T1-2023
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : T1-T3 2023
- Rétrocession à la Ville de Marseille : T1 2024

Place de la Providence

- Concertation avec création d'un espace public temporaire in-situ
- Elaboration d'un programme technique et fonctionnel de l'espace public : T4 2018
- Consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre : T1 2019
- Consultation travaux : S1 2020
- Archéologie : T3-2019 jusque T3 2020
- Travaux : T4 2020 jusque T3-T4 2021



a. En ce qui concerne les études

L'îlot des Bains et le CMA

Une AMO sera peut-être nécessaire pour mettre sur pied le CCTP du dialogue compétitif.

Place de la Providence

- **Programme technique et fonctionnel de la Place de la Providence.** Ce programme sera élaboré en exploitant les données issues de la concertation et les résultats des essais d'espace public temporaire.
- **Dispositif de concertation avec essais in-situ** (utilisation temporaire, mobilier modulable etc.)

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Acquisitions d'immeubles

PÔLE NATIONALE

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
36 dominicaines	100 000 €	333 m2 habitable	0 €	VDM		09/07/2014	09/07/2014
Somme 1a-Acq immeubles	100 000	333					

Le 36 rue des Dominicaines est déjà propriété de la SOLEAM.

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	0 €	SCI SABRINA		31/12/2019
801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2 habitable	0 €	Consorts LAMATA		31/12/2019
Achat coque brute CMA	1 644 667 €	1 034 m2 SDP	0 €/m2			31/12/2022
Somme 1a-Acq Immeubles	2 006 667	1 363				

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 prévisionnel est donc le suivant :

- Saisine de la Préfecture par la Métropole sur la base du dossier d'enquête préalable remanié : mai 2018
- Enquête publique : septembre-octobre 2018
- Arrêté de DUP notifié par la préfecture : décembre 2018
- Ordonnance d'expropriation : avril 2019
- Finalisation de la maîtrise foncière : T2 2020

Les contacts seront néanmoins à reprendre avec les propriétaires suite à la concertation pour tenter à nouveau une négociation à l'amiable.

Acquisitions de locaux

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
5 Fare -local Hamman - détachement C59	80 000 €	80 m2 habitable	1000 €	PALAMOUDIAN		31/03/2020
801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2 habitable	435,99 €	SCI SABRINA		31/03/2020
Somme 1b-Acq locaux diffus	338 500	619				

Idem que plus haut.

Acquisitions de parcelles

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2 habitable	900 €	SCI SABRINA		31/12/2019	
801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nationale	100 000 €	131 m2 habitable	0 €	29-31 rue Nationale		31/12/2018	
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387 m2 habitable	775 €	29-31 rue Nationale	Apport en nature	18/12/2014	
Somme 1d-Acq parcelles	460 300	585					

Evictions commerciales

POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
36 Dominicaines	50 000 €	1 Fds	0 €	CHOUJA		31/12/2018
Somme 1e-Evictions commerciales	50 000	1				

Il est décidé de ne plus évincer le détenteur du bail commercial du Rez-de-Chaussée ; poursuite de l'éviction du locataire commercial dans les étages.

CMA

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
42 Baignoir	130 000 €	1 Fds	0 €	SCI SABRINA		31/12/2019	
5 Fare - détachement C59	40 000 €	1 Fds	0 €	PALAMOUDIAN		31/12/2019	
801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1 Fds	0 €	Consorts LAMATA		31/12/2019	
Somme 1e-Evictions commerciales	230 000	3					

Gestion du patrimoine

RAS

c. En ce qui concerne les travaux

Travaux préparatoires à cessions - Démolitions, mise en état des sols

L'îlot des Bains et le CMA

- Démolitions sur l'îlot des bains : parcelles C59, C230, C256. T1 2021.

- Fouilles archéologiques sur l'îlot des bains : T2 2021-T1 2022

Place de la Providence

- Fouilles archéologiques préventives Place de la Providence ciblées en fonction de l'AVP : T3 2019. 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 : T2-2020 à T3 2020. Ce calendrier dépend de l'ampleur des travaux à réaliser, encore inconnue.

Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs

Place de la Providence

- Aménagement de la Place de la Providence : T4 2020 – 2021

Travaux de construction d'équipements publics : CMA

- Achat de la coque brute du CMA : T1-2023
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : T1-T3 2023. L'équipement public sera rétrocédé à la Ville en état de fonctionnement.

Honoraires techniques :

L'îlot des Bains et le CMA

Ce poste intègre :

- la rémunération des 3 participants au dialogue compétitif avec un rendu de niveau ESQ-APS (14% des coûts de MOE)
- un forfait de rémunération du MOE estimé à 10% sur la base d'une 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) est estimée à 235 200 € HT)

Place de la Providence

- 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 . 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 mais il est visé une attribution du marché en T2 2019.

d. 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 2018 il est prévu de mettre en œuvre des actions de concertation et de communication.

e. Rémunérations :

Rémunération de base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€. Il reste à prendre 355 134€ jusqu'en 2025.

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.

1) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

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 en 2019.

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
36 dominicaines	299 700 €		333 m2		900 €				31/12/2018
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	299 700		333						

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 en 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 en 2021.

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €		1 034 m2 sdp		150 €				31/01/2021
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	155 100		1 034						
ilots des bains	466 500 €		1 555 m2sdp		300 €				31/01/2021
Somme 7-Cess logements neufs libre	466 500		1 555						

Cession à la Ville: Cette cession comprend le prix de la coque brute augmentée des travaux et honoraires (dont 8% Soleam) soit un prix HT de 3 344 685 € HT.

Suivant décomposition ci-dessous :

ACQ 1 644 667€ +TVX PREPA 238 304+DIVERS 49 350 + TVX 987 000€+HON 299 443 +REM 125 927

Locations : Perception des loyers des baux commerciaux du 36, rue des Dominicaines. Fin escomptée fin 2018 sauf pour le local commercial de RDC dont la location se poursuivra au bénéfice de l'Opération jusqu'à la cession de l'immeuble après appel à projets.

b. Participations :

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^{er} 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 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.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

Etudes préalables :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-9 250	-16 973	7 723
B : 60251/121-Etudes Cma Providence	-59 272	-59 272	
B : 60252/122-Etudes Place de la Providence	-59 792	-59 792	

Etudes préalables-Architecte/Urbaniste : Il est prévu de réaliser une étude de faisabilité pour le 36, rue des Dominicaines, en vue du lancement d'un appel à projets sur ce bien.

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.) ainsi qu'une provision pour des prestations de géomètre.

Foncier

POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-100 000	-100 000	
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-217 696	-31 487	-186 209
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-184 839	-50 000	-134 839
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-84 497	-19 490	-65 007
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-21 000	-21 000	
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-33 000	-33 000	
A20-Acquisitions	-641 032	-254 977	-386 055

Gestion du patrimoine : Une grande partie de ces coûts de gestion est transférée à la sous opération CMA Providence, la plus importante en terme de patrimoine.

Indemnités d'éviction commerciales : Les variations sont dues à plusieurs facteurs

- Abandon de l'indemnité commerciale du commerce du tissu situé au rez-de-chaussée du 36, rue des Dominicaines : - 130 000 €
- Réévaluation de l'éviction commerciale de l'hôtel meublé du 36, rue des Dominicaines à 50 000 € en attente du jugement au Tribunal.

Dépenses liées aux acquisitions : ces coûts sont ramenés en partie à a sous-opération CMA Providence

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60251/200-Acquisitions Immeubles	-362 000	-2 006 667	1 644 667
B : 60251/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500	-338 500	-8 000
B : 60251/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-460 300	
B : 60251/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000	-230 000	
B : 60251/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-224 437	224 437
B : 60251/281-Relogements Définitifs Cma	-3 300	-3 300	
A20-Acquisitions	-1 402 100	-3 263 204	1 861 104

Acquisitions immeubles : les acquisitions du foncier du terrain assiette du projet ont été déplacées dans le budget îlot des Bains, CMA.

Acquisition locaux diffus : sur le précédent CRAC, le détachement de la parcelle C59 (5 rue de la Fare) basé à 1 000 €/m2 pour 80 m2 habitables était augmenté de 10% de marge de négociation, ce qui n'a pas été repris dans ce nouveau CRAC mais reste d'actualité pour le 42, rue du Baignoir.

Dépenses liées aux acquisitions : les acquisitions du foncier du terrain assiette du projet ont été déplacées dans le budget îlot des Bains, CMA.

Travaux

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-98 563	-24 389	-74 174

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-244 744	-238 304	-6 440
B : 60251/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-49 350	49 350
A40-Travaux		-49 350	49 350
B : 60251/440-Tvx de Construction d'Équipements Publics		-987 000	987 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics		-987 000	987 000
A60-Honoraires Techniques	-247 535	-299 443	51 908
TOTAL TRAVAUX CMA	-492 279	-1 574 097	1 081 818

Travaux préparatoires : le coût de la démolition du rez-de-chaussée appartenant au Hammam pour 70€/m2 n'a pas été repris dans le calcul du CRAC, ceci génère un écart à la baisse. Ce coût sera estimé sur la base des études de maîtrise d'œuvre démolition à venir.

Divers et imprévus : 5% du coût des travaux liés à la construction du CMA ont été provisionnés comme divers et imprévus sur le nouveau budget îlot des bains-CMA

Travaux de construction d'équipement public : les coûts d'aménagement de la coque brute sont placés sur le nouveau budget CMA.

Honoraires techniques : les honoraires techniques liés au choix d'un opérateur pour l'achat du foncier et la construction de l'immeuble ainsi que ceux liés à l'aménagement de la coque brute sont placés sur le nouveau budget CMA.

L'augmentation est due aux coûts d'honoraires techniques liés à l'aménagement interne de la coque brute.

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-182 070	-182 070	
B : 60252/450-Place Providence	-1 971 250	-1 971 250	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-1 971 250	
A60-Honoraires Techniques	-258 398	-258 398	

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€/m² x 2023m². 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.

Divers et imprévus : 5% du coût des travaux (hors cession-démolition et mise en état des sols).

Honoraires techniques

Dépenses annexes

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation		-14 499	14 499
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie P		-7 096	7 096
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-5 830	5 830
B : 6025/A211-TVA non Récupérable	-2 328	-3 056	728
Aa20-Frais Divers	-2 328	-30 481	28 153

Sur ces différents postes des provisions sont faites en prévision des diverses interventions ne touchant ni au CMA ni à la Place de la Providence. Ces dépenses ne sont pas encore affectées dans leur totalité.

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation	-12 400	-12 400	
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-3 200	
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-3 750	-3 750	
Aa20-Frais Divers	-19 350	-19 350	

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-21 350	-90 000	68 650
B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-3 200	
B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-3 750	-3 750	
Aa20-Frais Divers	-28 300	-96 950	68 650

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.

La rémunération du concédant

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-624 681	-123 493	-501 188
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux		-1 951	1 951
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990	-9 990	
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-14 805	-1 680	-13 125
Aa40-Rémunération Société	-649 476	-137 114	-512 362

Rémunération forfaitaire : Elle baisse car affectée sur les pôles équipement

Rémunération sur dépense travaux : Répartition de la rémunération en fonction des 3 pôles

Rémunération de liquidation : Répartition de la rémunération en fonction des 3 pôles

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire		-476 479	476 479
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267	-125 928	78 661
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120	-62 120	
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation		-13 240	13 240
Aa40-Rémunération Société	-109 387	-677 767	568 380

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 est due au fait que la SOLEAM va assurer les aménagements intérieurs du CMA pour un montant de travaux estimés à 987 000 € HT.

Rémunération sur liquidation : Cette rémunération étant calculée sur les dépenses, la modification de ces dernières entraîne une modification de cette rémunération à hauteur de 13 240 €.

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire		-30 993	30 993
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937	-192 937	
Aa40-Rémunération Société	-192 937	-223 930	30 993

Rémunération forfaitaire : 0,1% de la rémunération a été affectée sur ce pôle

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 30 993 €.

II - LES RECETTES

Cession

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	299 700	

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	466 500	466 500	
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	155 100	155 100	
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille		3 344 691	3 344 691
Ar10-Ventes Charges Foncières	621 600	3 966 291	3 344 691

Vente du CMA aménagé à la Ville de Marseille : prix de la coque brute augmentée des travaux et honoraires pour l'aménagement intérieur de l'équipement soit un prix HT de 3 344 685 € HT (dont rémunération Soleam 8%).

Détail du prix :

Acquisition 1 644 667€ +Travaux préparatoires 238 304 € +divers 49 350 + Travaux d'aménagement intérieurs 987 000€ +Honoraires 299 443 € +Rémunération 125 927 €

Participation du concédant

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	117 533	12 373	-105 160
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969		-1 553 969
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000	
TOTAL PARTICIPATIONS	1 771 502	112 373	-1 659 129

Participation à l'équilibre VDM : Ventilation de la participation VDM en fonction d'ajustement budgétaire.

Participation à l'équilibre Métropole : pas nécessaire car l'opération est équilibrée par les recettes de cession

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		1 327 398	1 327 398
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000	

Participation à l'équilibre métropole : ce montant correspond à la quote-part des dépenses de production de la partie logements de l'immeuble mixte CMA/ logements

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60252/441-Place Providence	2 692 748	2 792 391	99 643
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 692 748	2 792 391	99 643

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. L'augmentation correspond directement à l'augmentation du budget communication et de la rémunération forfaitaire.

Participation aux équipements publics Ville

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60251/430-Cma Providence	461 230		-461 230
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	461 230		-461 230

Le CMA sera cédé à la Ville de Marseille dans le cadre d'une vente classique une fois l'ouvrage achevé.

Ce choix a été dicté par les exigences formulées par l'ANRU dans le cadre du règlement de l'aide financière prévue par l'Agence.

Produits divers

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	48 613	63 026	14 413
A : 6025/520-Produits Divers	8	8	
Ar50-Produits de Gestion	48 621	63 034	14 413

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.

VI. ANNEXES

Bilan et échéancier fiche ouvrage

TABEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-16 973	-3 393	-20 366
A20-Acquisitions	-254 977	-16 988	-271 965
A40-Travaux	-24 389	-4 861	-29 250
Aa20-Frais Divers	-30 481	-2 218	-32 699
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-137 114		-137 114
Sous-total dépenses	-483 549	-27 460	-511 009
Ar10-Ventes Charges Foncières	299 700	59 940	359 640
Ar30-Subventions	9 076		9 076
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737		11 737
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000		100 000
Ar50-Produits de Gestion	63 034		63 034
Sous-total recettes	483 547	59 940	543 487
Sous-total TVA	2	-2	-32 478

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60251-CMA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-59 272	-11 822	-71 094
A20-Acquisitions	-3 263 204	-445 789	-3 708 993
A30-Travaux Préparatoires	-238 304	-47 660	-285 964
A40-Travaux	-49 350	-9 870	-59 220
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-987 000	-197 400	-1 184 400
A60-Honoraires Techniques	-299 443	-59 888	-359 331
Aa20-Frais Divers	-19 350	-4 140	-23 490
Aa40-Rémunération Société	-677 767		-677 767
Sous-total dépenses	-5 593 690	-776 569	-6 370 259
Ar10-Ventes Charges Foncières	3 966 291	793 258	4 759 549
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	1 327 398		1 327 398
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000		300 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm			
Sous-total recettes	5 593 689	793 258	6 386 947
Sous-total TVA	1	-1	-16 688

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60252-PLACE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-59 792	-11 892	-71 684
A30-Travaux Préparatoires	-182 070	-36 414	-218 484
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-394 250	-2 365 500
A60-Honoraires Techniques	-258 398	-51 680	-310 078
Aa20-Frais Divers	-96 950	-19 390	-116 340
Aa40-Rémunération Société	-223 930		-223 930
Sous-total dépenses	-2 792 390	-513 626	-3 306 016
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 792 391	558 478	3 350 869
Sous-total recettes	2 792 391	558 478	3 350 869
Sous-total TVA	-1	1	-44 852

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-20 366	-9 266	-11 100			
A10-Etudes	-20 366	-9 266	-11 100			
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-100 000	-100 000				
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-35 083	-16 782	13	-18 315		1
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000		-50 000			
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-22 082	-18 474	-3 608			
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-25 200		-25 200			
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-39 600		-25 200	-10 800	-3 600	
A20-Acquisitions	-271 965	-135 256	-103 995	-29 115	-3 600	1
A40-Travaux	-29 250	-537	-9 287	-15 540	-3 885	-1
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 301	-17 301				
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 514	-8 514				
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 884	-6 884				
Aa20-Frais Divers	-32 699	-32 699				
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615				
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-123 493	-99 626	-19 837	-2 871	-876	-283
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 951	-1 411	-539			-1
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990		-9 990			
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-1 680					-1 680
Aa40-Rémunération Société	-137 114	-101 037	-30 366	-2 871	-876	-1 964
Sous-total dépenses	-511 009	-298 410	-154 748	-47 526	-8 361	-1 964
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640		359 640			
Ar10-Ventes Charges Foncières	359 640		359 640			
Ar30-Subventions	9 076		9 076			
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737	11 737				
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000				
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	63 026	43 136	19 889			1
A : 6025/520-Produits Divers	8	8				
Ar50-Produits de Gestion	63 034	43 144	19 889			1
Sous-total recettes	543 487	154 881	388 605			1
Sous-total TVA	-32 478		-8 743	-14 988	-8 743	-4
Trésorerie brute		-143 529	81 585	19 071	1 967	

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60251-CMA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 60251/121-Etudes Cma Providence	-71 094	-56 900	-14 195							1
A10-Etudes	-71 094	-56 900	-14 195							1
B : 60251/200-Acquisitions Immeubles	-2 408 001			-2 408 001						
B : 60251/220-Acquisitions Locaux Diffus	-338 500				-338 500					
B : 60251/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-300 000		-160 300						
B : 60251/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000			-230 000						
B : 60251/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-268 232	-6 561	-10 903	-130 836	-119 933					1
B : 60251/281-Relogements Définitifs Cma	-3 960				-3 960					
A20-Acquisitions	-3 708 993	-306 561	-10 903	-2 929 137	-462 393					1
B : 60251/312-Cma Providence	-285 964	-20 635		-56 856	-208 472					-1
A30-Travaux Préparatoires	-285 964	-20 635		-56 856	-208 472					-1
B : 60251/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-59 220		-16 583	-28 428	-14 214					5
A40-Travaux	-59 220		-16 583	-28 428	-14 214					5
B : 60251/440-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400						-789 600	-394 800		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400						-789 600	-394 800		
B : 60251/462-Honoraires Techniques Cma	-359 331						-205 336	-154 002		7
A60-Honoraires Techniques	-359 331						-205 336	-154 002		7
B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation	-15 150	-12 024	-3 126							
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 840		-3 840							
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 500		-4 500							
Aa20-Frais Divers	-23 490	-12 024	-11 466							
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire	-476 479	-161 966	-2 393	-296 565	-15 161	-200	-194			
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-125 928		-1 259	-5 667	-14 859	-34 712	-52 068	-17 356		-7
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120					-62 120				
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation	-13 240									-13 240
Aa40-Rémunération Société	-677 767	-161 966	-3 652	-302 232	-30 020	-97 032	-52 262	-17 356		-13 247
Sous-total dépenses	-6 370 259	-598 046	-66 799	-3 116 653	-715 099	-97 032	-1 047 198	-566 158		-13 234
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libre	559 800					559 800				
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	186 120					186 120				
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 013 629									4 013 629
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 759 549					745 920				4 013 629
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	1 327 398	1 327 398								
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000								
Sous-total recettes	6 386 947	1 627 398				745 920				4 013 629
Sous-total TVA	-16 688		-1 139	-5 724	-5 724	-1 908				7
Trésorerie brute		1 069 312	1 009 174	-2 313 203	-3 034 026	-2 387 046	-3 434 244	-4 000 402	-4 000 402	

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60252-PLACE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 60252/122-Etudes Place de la Providence	-71 684	-32 432	-21 133	-18 114		-5
A10-Etudes	-71 684	-32 432	-21 133	-18 114		-5
A30-Travaux Préparatoires	-218 484			-145 656	-72 828	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500			-1 182 756	-1 182 756	12
A60-Honoraires Techniques	-310 078		-93 024	-186 048	-31 008	2
Aa20-Frais Divers	-116 340		-116 340			
Aa40-Rémunération Société	-223 930	-14 238	-12 118	-105 329	-89 774	-2 471
Sous-total dépenses	-3 306 016	-46 670	-242 615	-1 637 903	-1 376 366	-2 462
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	3 350 869		111 696	1 340 352	1 340 352	558 469
Sous-total recettes	3 350 869		111 696	1 340 352	1 340 352	558 469
Sous-total TVA	-44 852		-12 075	-20 700	-12 075	-2
Trésorerie brute		-46 670	-189 664	-507 915	-556 004	1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-9 250	-16 973	7 723
A10-Etudes	-9 250	-16 973	7 723
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-100 000	-100 000	
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-217 696	-31 487	-186 209
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-184 839	-50 000	-134 839
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-84 497	-19 490	-65 007
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-21 000	-21 000	
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-33 000	-33 000	
A20-Acquisitions	-641 032	-254 977	-386 055
A30-Travaux Préparatoires			
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-98 563	-24 389	-74 174
A40-Travaux	-98 563	-24 389	-74 174
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
A60-Honoraires Techniques			
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation		-14 499	14 499
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie P		-7 096	7 096
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-5 830	5 830
B : 6025/A211-TVA non Récupérable	-2 328	-3 056	728
Aa20-Frais Divers	-2 328	-30 481	28 153
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-624 681	-123 493	-501 188
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux		-1 951	1 951
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990	-9 990	
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-14 805	-1 680	-13 125
Aa40-Rémunération Société	-649 476	-137 114	-512 362
Sous-total dépenses	-1 420 264	-483 549	-936 715
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	299 700	
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres			
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces			
Ar10-Ventes Charges Foncières	299 700	299 700	
Ar30-Subventions		9 076	9 076
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	117 533	11 737	-105 796
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969		-1 553 969
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole			
Ar50-Produits de Gestion	48 621	63 034	14 413
Sous-total recettes	2 119 823	483 547	-1 636 276

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60251-CMA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60251/121-Etudes Cma Providence	-59 272	-59 272	
A10-Etudes	-59 272	-59 272	
B : 60251/200-Acquisitions Immeubles	-362 000	-2 006 667	1 644 667
B : 60251/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500	-338 500	-8 000
B : 60251/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-460 300	
B : 60251/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000	-230 000	
B : 60251/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-224 437	224 437
B : 60251/281-Relogements Définitifs Cma	-3 300	-3 300	
A20-Acquisitions	-1 402 100	-3 263 204	1 861 104
A30-Travaux Préparatoires	-244 744	-238 304	-6 440
A40-Travaux		-49 350	49 350
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics		-987 000	987 000
A60-Honoraires Techniques	-247 535	-299 443	51 908
Aa20-Frais Divers	-19 350	-19 350	
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire		-476 479	476 479
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267	-125 928	78 661
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120	-62 120	
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation		-13 240	13 240
Aa40-Rémunération Société	-109 387	-677 767	568 380
Sous-total dépenses	-2 082 388	-5 593 690	3 511 302
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	466 500	466 500	
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	155 100	155 100	
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille		3 344 691	3 344 691
Ar10-Ventes Charges Foncières	621 600	3 966 291	3 344 691
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		1 327 398	1 327 398
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000	
A : 60251/430-Cma Providence	461 230		-461 230
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	461 230		-461 230
Sous-total recettes	1 382 830	5 593 689	4 210 859

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60252-PLACE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60252/122-Etudes Place de la Providence	-59 792	-59 792	
A10-Etudes	-59 792	-59 792	
A30-Travaux Préparatoires	-182 070	-182 070	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-1 971 250	
A60-Honoraires Techniques	-258 398	-258 398	
Aa20-Frais Divers	-28 300	-96 950	68 650
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire		-30 993	30 993
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937	-192 937	
Aa40-Rémunération Société	-192 937	-223 930	30 993
Sous-total dépenses	-2 692 747	-2 792 390	99 643
A : 60252/441-Place Providence	2 692 748	2 792 391	99 643
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 692 748	2 792 391	99 643
Sous-total recettes	2 692 748	2 792 391	99 643

Ecart année 2017 réglé TTC : 6025-60251-60252

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 540		-1 540
B : 121/Etudes Cma Providence	-19 738	-25 690	5 952
B : 122/Etudes Place de la Providence	-8 285		-8 285
A10-Etudes	-29 563	-25 690	-3 873
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-100 000		-100 000
B : 240/Gestion du Patrimoine	-38 689	-7 847	-30 842
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-134 021	-6 970	-127 051
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions	1 928	1 928	
A20-Acquisitions	-270 782	-12 889	-257 893
B : 312/Cma Providence	-1 260	-1 260	
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-16 820		-16 820
A40-Travaux	-18 080	-1 260	-16 820
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-9 150		-9 150
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-10 212	-12 024	1 812
Aa20-Frais Divers	-19 362	-12 024	-7 338
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-46 014	-45 394	-620
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-27	409	-436
Aa40-Rémunération Société	-46 041	-44 985	-1 056
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-268	-268	
B : A401/Intérêts Court Terme	-823	-823	
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-17 004	-17 004	
Aa30-Frais Financiers	-18 095	-18 095	
Sous-total dépenses	-401 923	-114 943	-286 980
A : 411/Pole Providence AMP	1 553 969	1 553 969	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969	1 553 969	
A : 430/Cma Providence	58 880		-58 880
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	58 880		-58 880
A : 510/Produits de Gestion Locative	16 769	11 294	-5 475
Ar50-Produits de Gestion	16 769	11 294	-5 475
Sous-total recettes	1 629 618	1 565 263	-64 355
D : A520/TVA Reversée	-15 650		15 650
Sous-total TVA	-15 650		15 650

Variation de Trésorerie	1 212 045	1 450 320	-238 275
Trésorerie au 31/12/16	-423 693	-423 693	
Trésorerie au 31/12/17	788 352	1 026 627	238 275

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
36 dominicaines	100 000 €	333	m2 habitable		0 €		VDM		09/07/2014	09/07/2014
Somme 1a-Acq immeubles	100 000	333								
36 Dominicaines	50 000 €	1	Fds		0 €		CHOUJA		31/12/2018	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales	50 000	1								
36 dominicaines	299 700 €	333	m2		900 €				31/12/2018	00/00/00
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	299 700	333								

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF
801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273	m2		0 €		SCI SABRINA		31/12/2019
801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56	m2 habitable		0 €		Consorts LAMATA		31/12/2019
Achat coque brute CMA	1 644 667 €	1 034	m2 SDP		0 €/m2				31/12/2022
Somme 1a-Acq immeubles	2 006 667	1 363							
5 Fare -local Hamman - détachement C59	80 000 €	80	m2 habitable		1000 €		PALAMOUDIAN		31/03/2020
801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539	m2 habitable		435,99 €		SCI SABRINA		31/03/2020
Somme 1b-Acq locaux diffus	338 500	619							
801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67	m2 habitable		900 €		SCI SABRINA		31/12/2019
801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nationale	100 000 €	131	m2 habitable		0 €		29-31 rue Nationale		31/12/2018
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387	m2 habitable		775 €		29-31 rue Nationale	Apport en nature	18/12/2014
Somme 1d-Acq parcelles	460 300	585							
42 Baignoir	130 000 €	1	Fds		0 €		SCI SABRINA		31/12/2019
5 Fare - détachement C59	40 000 €	1	Fds		0 €		PALAMOUDIAN		31/12/2019
801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1	Fds		0 €		Consorts LAMATA		31/12/2019
Somme 1e-Evictions commerciales	230 000	3							
Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1 034	m2 sdp		150 €				31/01/2021
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	155 100	1 034							
ilots des bains	466 500 €	1 555	m2sdp		300 €				31/01/2021
Somme 7-Cess logements neufs libre	466 500	1 555							



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Flammarion

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2017



I.	<u>LE CONTEXTE</u>	3
II.	<u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u>	4
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	4
b.	<i>L'avancement des travaux :</i>	5
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie).</i>	6
d.	<i>L'avancement des subventions</i>	6
e.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	6
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	7
1)	<u>LES DEPENSES</u>	7
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	7
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	8
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	8
2)	<u>LES RECETTES</u>	9
a.	<i>La participation du « Concédant »</i>	9
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	9
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	10
1)	<u>LES DEPENSES</u>	10
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	10
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	10
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	11
d.	<i>Rémunérations :</i>	13
2)	<u>LES RECETTES</u>	13
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	13
b.	<i>Subventions</i>	14
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	15
VI.	<u>ANNEXES</u>	18
	Bilan prévisionnel.....	19
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	19
	Tableau des écarts HT.....	19
	Ecart Année 2017.....	19
	Tableau des acquisitions et des cessions.....	19

I. 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 (bâtis 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.



II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie)

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-10 318 602	-3 576 717	35%
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112		
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-466 272	-14 439	3%
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-1 244 000		
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 055 142	-267 270	25%
A20-Acquisitions	-13 305 128	-3 858 426	29%

- Acquisitions réalisées à l'amiable : 30 Bénédict (EPF) et 135 bd Camille Flammarion (Fiat) au 1^{er} trimestre 2018,
- Négociations amiables en cours : copropriété au 28bis rue Bénédict : syndicat des Pharmaciens – SCI Davimmo et Socadimmo.
- Acquisitions sous procédure : montage du dossier de DUP en 2018, avec pour objectif une enquête publique et un arrêté préfectoral en 2019 après approbation du PLUi, permettant de finaliser la maîtrise foncière sur les terrains concernés en 2021.

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60261/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 157 544		
B : 60261/240-Gestion du Patrimoine	-32 400		
B : 60261/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-111 124		
A20-Acquisitions	-1 301 068		

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60262/220-Acquisitions Locaux Diffus	-4 936 448	-2 330 508	47%
B : 60262/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-462 246	-54 340	12%
A20-Acquisitions	-5 398 694	-2 384 848	44%

b. L'avancement des travaux.

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-1 178 858		
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentie)	-82 804		
A40-Travaux	-82 804		
A60-Honoraires Techniques	-141 950		

- Opération en cours de montage (procédure de ZAC) - Finalisation du dossier de création 2^{ème} trimestre 2018 / Montage de la DUP en 2018 pour délivrance de l'arrêté en fin 2019 - Travaux programmés de manière prévisionnelle à partir de 2020 (approbation PLUi fin 2019).

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-504 000		
B : 60261/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-214 056		
A40-Travaux	-214 056		
B : 60261/440-Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-6 631 200		
B : 60261/460-Honoraires Techniques	-60 480		
B : 60261/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-530 496		
A60-Honoraires Techniques	-590 976		
TOTAL TRAVAUX	-7 940 232		

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-674 588		
B : 60262/410-Divers et Imprévus (Expertises, Content)	-349 313		
A40-Travaux	-349 313		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-5 412 746		
A60-Honoraires Techniques	-730 480		

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	10 367 280		
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 114 080		
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	557 280		

- Les cessions s'échelonnent de 2022 à 2024, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de voirie et réseaux

d. L'avancement des subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%

- o Attribution d'une subvention de l'Agence de l'Eau relative à la gestion des eaux pluviales sur l'ilot, compte tenu des dispositifs paysagers proposés dans le programme d'aménagement. Il est nécessaire de prendre contact avec l'Agence de l'Eau pour évoquer l'évolution du projet et de la nature des équipements liés à la gestion de l'eau, qui ont été modifiés par rapport au projet initial présenté à l'appui de la demande de subvention.

- Avancement relatif aux études conduites et aux prévisions de travaux. Echéance de la subvention : février 2019.

- o Participation aux équipements Ville de Marseille:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60261/430-Ecole Flammarion	10 311 007		

- Participation aux équipements à vocation municipale: prise en charge par la Ville du coût des équipements relevant de sa compétence (foncier d'assiette, travaux et honoraires techniques, rémunération du concessionnaire)

e. L'avancement des participations du concédant

- o Participations du concédant:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	8 534 550	7 981 125	94%
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	14 477 581		

Participation à l'équilibre : permet de prendre en compte les autres dépenses du bilan

- Participation aux équipements : financement des infrastructures réalisées (budget Investissement de la Métropole AMP)

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 6 941 727 € à comparer à 8 946 866 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-5 985 020	-5 842 520	-142 500
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-108 729	-14 439	-94 290
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-239 907	-179 111	-60 796
A20-Acquisitions	-6 333 656	-6 036 070	-297 586

Evènements 2017

- Frais d'acquisition 30 rue Bénédit (acquisition en déc. 2016) : versés en mars 2017.

La baisse du budget d'acquisitions foncières s'explique par :

- L'acquisition de la propriété 135 bd Camille Flammarion (Fiat) s'effectue en deux temps car la maîtrise d'une partie du foncier (162 m2 sur un total de 4 529m2) a été reportée à la demande du vendeur.
- Il était prévu en gestion du patrimoine un coût prévisionnel correspondant à un ratio de 50€/ht du m2 acquis. A ce jour, il est possible de pondérer à la baisse ce ratio car une partie des biens acquis a été mise à disposition d'une société, laquelle en assure en contrepartie l'entretien (30 rue Bénédit) ; la concession n'a donc à sa charge que l'assurance et la taxe foncière.
- Il était prévu 8% de frais de notaire sur acquisitions ; ce taux est en définitive moins élevé du fait de l'engagement pris auprès des Impôts d'une revente du bien dans les 5 ans et donc du bénéfice d'un taux réduit

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-12 229	-21 289	9 060
A10-Etudes	-12 229	-21 289	9 060

Evènements 2017

- Finalisation de l'étude urbaine et de programmation
- Montage d'une OAP (avenant au marché d'étude urbaine et de programmation)
- Réalisation du dossier au cas par cas relatif à l'étude d'impact
- Expertise environnementale
- Levés géomètre : biens Soleam + syndicat des pharmaciens,

Le budget est sensiblement le même.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/410-Divers et Imprévis (Expertises, Contentieux)	-86 525		-86 525
A40-Travaux	-86 525		-86 525

La baisse du budget des travaux préparatoires à cession s'explique par :

- Le report au 1^{er} trimestre 2018 des investigations pollution sur les biens de la Soleam (liés à la nécessité de lancer préalablement des investigations complémentaires réseaux)
- Le report au 1^{er} trimestre 2018 des investigations pollution sur les locaux du 135 bd. Camille Flammarion (liés à l'acquisition des locaux)

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-7 000	-4 620	-2 380
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-15 650		-15 650
Aa20-Frais Divers	-22 650	-4 620	-18 030

Evènements 2017

- Exposition publique du 21 juin au 21 juillet 2017
- Bilan de la concertation réglementaire sur le projet

Définies dans la délibération métropolitaine 15 décembre 2016, les actions de concertation ont été ajustées.

La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/A400-Rémunération Forfaitaire	-486 667	-2 884 886	2 398 219
Aa40-Rémunération Société	-486 667	-2 884 886	2 398 219

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 €.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 2 884 886 €, ce qui correspond à 28,1% du budget total.

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	6 571 147
POSTE ETUDES	166 598
POSTE ACQUISITIONS	6 228 835
POSTE AUTRES FONCIER	14 439
POSTE DIVERS	22 175
POSTE SUBVENTIONS	139 100
POSTE AUTRES PRODUITS	0

% AFFECTE	28,1%	2 884 885,88
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		480 107,21
SOLDE		2 404 778,67

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 0€ à comparer à 5 859 553€ reçues, cette opération étant en phase de montage administratif et juridique.

a. La participation du « Concedant »

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 6026/411-Flammarion		5 859 553	5 859 553
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		5 859 553	5 859 553

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	-7 322 042	-3 087 313
Trésorerie Cumulée au 31/12/16	1 908 159	1 908 159
Trésorerie Cumulée au 31/12/17	-5 413 883	-1 179 154

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

➤ Acquisitions locaux diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain ou dont indem de réemploi	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
28Bis rue Bénédict -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1 100 €/m2	14090 m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	8,17E+06	01/06/2020	01/07/2020
28Bis rue Bénédict -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2	14090 m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO	8,17E+06	31/12/2020	01/02/2021
30 rue Bénédict -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2 508 m2	0 €/m2	14090 m2	EPF	8,17E+06	31/03/2020	13/12/2016
143 Bd Camille Flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1 737 €/m2	1829 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	01/02/2020
135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	3 819 000 €	4 367 m2	875 €/m2	0 m2	FIAT - M. ARCONSTANZO	817 E 62	20/12/2017	06/03/2018
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	2 742 456 €	3 000 m2	1 300 €/m2	5747 m2	VDM	817E14-15	31/03/2022	30/06/2022
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	1 157 544 €	3 000 m2	1 300 €/m2	5747 m2	VDM	817E14-15	31/12/2019	00/00/00
135 bd Camille Flammarion	141 000 €	162 m2	870 €/m2	0	M. ARCONSTANZO	E 49 162 m2	01/05/2019	01/06/2019
Somme des Acq locaux diffus	16 347 893	20 503	797					

Nouvelle clef de répartition :

- Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'espace public : 11 400m2 sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m2,
- Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'équipement public (école) : emprise du futur équipement 1544 m2 sur l'emprise totale acquise qui représente 5747m2.

➤ Acquisitions parcelles:

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain ou dont indem	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	43 512 €	320 m2	136 €/m2	320 m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2 +8M2+5M2	31/12/2020	00/00/00
97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1 161 €/m2	153 m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020	00/00/00
Somme des Acq parcelles	221 112	473						

➤ Evictions commerciales:

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain ou dont indem	Propriétaire	Réf cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2	0 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	00/00/00
28Bis rue Bénédict -1er secteur	794 000 €	1 Fds	0 €/m2	0	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	8,17E+06	31/12/2019	00/00/00
Somme des Evictions commerciales	1 244 000	2						

➤ 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 Bénédict) – ; et à venir notamment en 2018 au 135 Boulevard Camille Flammarion (locaux Fiat) + interventions pour mise en sécurité des biens de 2018 à 2025.

b. En ce qui concerne les études

➤ En 2018/2019 :

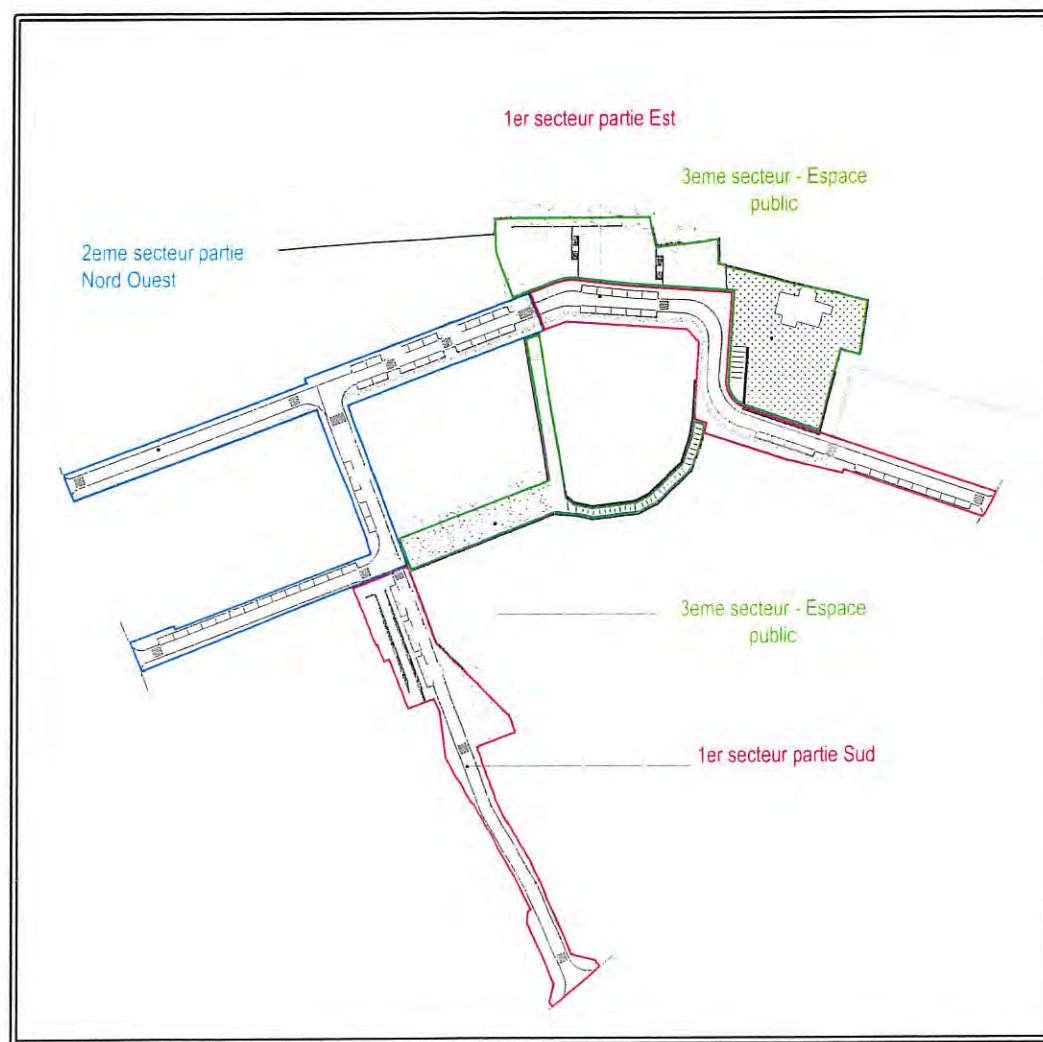
- Expertise environnementale (Marché transversal à l'OGCV)
- Levés de géomètre (Marché transversal à l'OGCV)
- Etude géotechnique (Marché transversal à l'OGCV)
- Dossier d'enquête préalable à la DUP
- Poursuite de la concertation dans le cadre de la procédure de ZAC

- Finalisation du dossier de création de ZAC (Marché Territoires Urbains) comprenant une étude de trafic/circulation.

c. En ce qui concerne les travaux

Découpage des travaux d'aménagement par secteur (phasage prévisionnel)

Il est à noter que la numérotation des secteurs ne correspond pas forcément au planning des travaux, celui ci ayant en effet évolué au regard de la libération du foncier (ex :Locaux 91 bd Flammarion Régie Ville de Marseille décalés de 2017/2018 à 2022)



➤ Travaux préparatoires à cession :

En 2018/2019 :

Au 135 bd Camille Flammarion (Fiat)

- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2020 :

Au 28bis rue Bénédict (Syndicat des Pharmaciens) et au 30 rue Bénédict (Ex EPF)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia)

- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2021/2022 :

Au 28bis rue Bénédict (SCI Davimmo et Socadimmo)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodis)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2022 :

Au 143 boulevard Camille Flammarion (autocariste)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodis)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2022/2023 :

Au 91 bd Camille Flammarion (Régie)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodis)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

➤ Travaux

Travaux de démolition :

En 2019 :

- 135 bd. Camille Flammarion

En 2020 :

- 28bis Bénédict (Syndicat des Pharmaciens)
- 30 Bénédict (ex. EPF)

En 2021/2022 :

- 28bis Bénédict (SCI Davimmo et Socadimmo)

En 2022 :

- 143 bd. Camille Flammarion (Autocariste)

En 2023

- 91 bd Camille Flammarion (locaux Régie Ville)

Travaux de VRD et espaces publics :

- En 2021 : 1^{er} secteur partie Est
- En 2022 : 2^{ème} secteur partie Nord Ouest
- Entre 2023/2024 : 1^{er} secteur partie Sud et espaces publics/VRD et pistes cyclables.

Travaux d'équipements publics

- Entre 2024/2025 :

- Groupe scolaire de 8 classes (5 classes de primaire et 3 classes maternelles)
- 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

d. Remunérations :

- **sur dépenses travaux**, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2024 pour cette opération est de 3 726 576 €.

Il reste à prendre 841 690 € jusqu'en 2024.

- **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.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cession logements neuf libre :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	1 929 600 €	3 216 m2	600 €/m2	75%	817 E 62-49 4	22/12/2021
288bis rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	2 118 600 €	3 531 m2	600 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
288bis rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	3 131 400 €	5 219 m2	600 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	1 459 800 €	2 433 m2	600 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
Somme 7-Cess logements neufs libre	8 639 400	14 399				

Cession logements neuf social :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	321 600 €	1 072 m2	300 €/m2	25%	817 E 62-49 4	22/12/2021
288bis rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	353 100 €	1 177 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
288bis rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	522 000 €	1 740 m2	300 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	243 300 €	811 m2	300 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
Somme 7a-Cess logements neuf social	1 440 000	4 800				

Cession de surfaces pour activité ou commerce :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
288bis rue Bénédict lot 1-2ème secteur partie Nord Ouest	327 600 €	819 m2	400 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
288bis rue Bénédict lot 3 crèche 60 berceaux-1er secteur partie Est	136 800 €	456 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
Somme 5c-Cess de surface pour activités/commerces	464 400	1 275				

Cessions autres

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2		817 E 6	31/12/2023
Somme Cessions équipements de proximité	0	0				
91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur partie Sud	0 €	2 763 m2	0 €/m2	VDM	817E14-15	26/11/2025
Somme Cessions équipements école	0	2 763				
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	0 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8M2 +5M2	31/12/2022
Somme Cessions voie de desserte	0	320				

Participations :

- Participation aux équipements publics de la Métropole AMP : cette participation permet de compenser toutes les dépenses pour les travaux d'aménagement des VRD et espaces publics
- Participation à l'équilibre : la Concession Grand Centre Ville ayant été transférée à la Métropole au 1^{er} 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 a la charge de la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre du sous-bilan du pôle Flammarion soit à fin 2025 un montant de 553 426 €.

b. Subventions

Une subvention globale de 463 666 € a été accordée par l'Agence de l'Eau pour la gestion des eaux pluviales du projet. Celle ci est à confirmer par l'Agence compte tenu des modifications de programme de travaux intervenues et du planning révisé.

- 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.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-254 976	-265 907	10 931
A10-Etudes	-254 976	-265 907	10 931

- Budget identique

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-4 288 080	-10 279 425	5 991 345
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112	-221 112	
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-824 950	-393 180	-431 770
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-950 000	-1 244 000	294 000
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 544 020	-898 695	-645 325
A20-Acquisitions	-7 828 162	-13 036 412	5 208 250

- L'augmentation du budget Foncier est liée à :
 - une répartition des acquisitions sur les fiches d'ouvrage créées correspondant aux équipements à réaliser, en fonction des clés de répartition visées ci-dessus au chapitre IV Les orientations pour l'année 2018 et suivantes.
 - une meilleure approche du coût de gestion du patrimoine notamment pour la mise en sécurité
 - une évaluation par France Domaine de l'éviction commerciale du 28 bis rue Bénédict, qui était à l'origine et jusqu'à fin 2016 une estimation prévisionnelle

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60261/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 047 781	-1 157 544	109 763
B : 60261/240-Gestion du Patrimoine		-27 000	27 000
B : 60261/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-92 603	92 603
A20-Acquisitions	-1 047 781	-1 277 147	229 366

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60262/220-Acquisitions Locaux Diffus	-11 012 033	-4 910 921	-6 101 112
B : 60262/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-392 874	392 874
A20-Acquisitions	-11 012 033	-5 303 795	-5 708 238

- La baisse du budget foncier est lié à l'ajustement de la clé de répartition des dépenses affectées à l'ouvrage.

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A30-Travaux Préparatoires	-2 324 027	-985 761	-1 338 266
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-468 245	-69 003	-399 242
A40-Travaux	-468 245	-69 003	-399 242
A60-Honoraires Techniques	-278 883	-118 291	-160 592
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-3 071 155	-1 173 055	-1 898 100

- La diminution du budget travaux s'explique à la fois par :
- la nouvelle répartition liée à la création de fiches ouvrages (espaces publics/équipement)
 - une meilleure approche du coût de gestion du patrimoine notamment pour la mise en sécurité.

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A30-Travaux Préparatoires		-420 000	420 000
B : 60261/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)		-178 380	178 380
A40-Travaux		-178 380	178 380
B : 60261/440-Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 526 000	-5 526 000	
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-5 526 000	-5 526 000	
B : 60261/460-Honoraires Techniques		-50 400	50 400
B : 60261/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-442 080	-442 080	
A60-Honoraires Techniques	-442 080	-492 480	50 400
TOTAL TRAVAUX	-5 968 080	-6 616 860	648 780

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A30-Travaux Préparatoires		-562 157	562 157
B : 60262/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-397 000	-291 095	-105 905
A40-Travaux	-397 000	-291 095	-105 905
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 510 622	-4 510 622	
A60-Honoraires Techniques	-541 274	-608 733	67 459
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-5 448 896	-5 972 607	523 711

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-300 000	-300 000	
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-60 000	-60 000	
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-65 000	-65 000	
TOTAL BUDGET DIVERS	-425 000	-425 000	

- Budget identique

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 782 964	-3 678 917	1 895 953
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-277 452	-93 844	-183 608
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-467 590	-422 230	-45 360
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-116 737	-62 650	-54 087
Aa40-Rémunération Société	-2 644 743	-4 257 641	1 612 898

- Variations liées aux évolutions du budget Travaux et à la rémunération sur objectifs (baisse des surfaces cédées)

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire		-149 415	149 415
B : 60261/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux		-51 902	51 902
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446	-477 446	
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation		-19 735	19 735
Aa40-Rémunération Société	-477 446	-698 498	221 052

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire		-282 249	282 249
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-404 152	-477 809	73 657
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation		-28 191	28 191
Aa40-Rémunération Société	-404 152	-788 249	384 097

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 282 249 €.

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 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 105M€ HT de dépenses et 7M€ de recettes.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

II - LES RECETTES

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 493 200	8 639 400	853 800
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 582 800	1 056 000	526 800
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	562 800	464 400	98 400
Ar10-Ventes Charges Foncières	11 638 800	10 159 800	1 479 000

- La diminution des recettes de cession est liée à la reprise du plan masse de l'étude de programmation suite aux remarques de l'Architecte Conseil de la Ville sur la composition de certains îlots. (reprise sur 3 îlots – le nombre de logements programmé est passé de 330 à 301). Ceci impacte tous les postes de cession.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	463 666	
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	463 666	463 666	

ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	7 493 307	8 592 506	1 099 199

- La variation de la participation aux Équipements s'explique par l'augmentation des budgets : foncier, travaux et de la rémunération liée à la nouvelle clef de répartition et la création de fiches d'ouvrage.

POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	2 121 572	6 952 716	4 831 144

- La variation de la participation à l'équilibre est liée principalement à l'augmentation du budget foncier.

ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	16 865 080	12 064 651	4 800 429

- La variation de la participation aux Équipements s'explique par la variation des budgets : augmentation des budgets travaux et a rémunération et diminution du bdget foncier liée à la nouvelle clef de répartition et la création de fiches d'ouvrage.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 6026-POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-265 907	-52 952	-318 859
A20-Acquisitions	-13 036 412	-268 716	-13 305 128
A30-Travaux Préparatoires	-985 761	-193 097	-1 178 858
A40-Travaux	-69 003	-13 801	-82 804
A60-Honoraires Techniques	-118 291	-23 659	-141 950
Aa20-Frais Divers	-425 000	-85 000	-510 000
Aa40-Rémunération Société	-4 257 641		-4 257 641
Sous-total dépenses	-19 158 015	-637 225	-19 795 240
Ar10-Ventes Charges Foncières	10 159 800	1 878 840	12 038 640
Ar30-Subventions	463 666		463 666
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	8 534 550		8 534 550
Sous-total recettes	19 158 016	1 878 840	21 036 856
Sous-total TVA Résiduelle	-1	1	-1 241 614

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60261-ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 TVA TTC au 31/12/17		
	Budget actualisé		
B : 60261/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 157 544		-1 157 544
B : 60261/240-Gestion du Patrimoine	-27 000	-5 400	-32 400
B : 60261/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-92 603	-18 521	-111 124
A20-Acquisitions	-1 277 147	-23 921	-1 301 068
A30-Travaux Préparatoires	-420 000	-84 000	-504 000
B : 60261/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-178 380	-35 676	-214 056
A40-Travaux	-178 380	-35 676	-214 056
B : 60261/440-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 : 60261/460-Honoraires Techniques	-50 400	-10 080	-60 480
B : 60261/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-442 080	-88 416	-530 496
A60-Honoraires Techniques	-492 480	-98 496	-590 976
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire	-149 415		-149 415
B : 60261/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-51 902		-51 902
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446		-477 446
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation	-19 735		-19 735
Aa40-Rémunération Société	-698 498		-698 498
Sous-total dépenses	-8 592 505	-1 347 293	-9 939 798
A : 60261/430-Ecole Flammarion	8 592 506	1 718 501	10 311 007
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	8 592 506	1 718 501	10 311 007
Sous-total recettes	8 592 506	1 718 501	10 311 007
Sous-total TVA	-1		-371 209

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60262-ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT TVA TTC		
	Budget actualisé		
B : 60262/220-Acquisitions Locaux Diffus	-4 910 921	-25 527	-4 936 448
B : 60262/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-392 874	-69 372	-462 246
A20-Acquisitions	-5 303 795	-94 899	-5 398 694
A30-Travaux Préparatoires	-562 157	-112 431	-674 588
A40-Travaux	-291 095	-58 218	-349 313
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 510 622	-902 124	-5 412 746
A60-Honoraires Techniques	-608 733	-121 747	-730 480
Aa40-Rémunération Société	-788 249		-788 249
Sous-total dépenses	-12 064 651	-1 289 419	-13 354 070
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	12 064 651	2 412 930	14 477 581
Sous-total recettes	12 064 651	2 412 930	14 477 581
Sous-total TVA Résiduelle			-1 123 510

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6026-POLE FLAMMARION										
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
A10-Etudes	-318 859	-166 598	-33 957	-118 305						1
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-10 318 602	-3 576 717		-85 372	-3 914 059		-2 742 455			1
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112				-221 112					
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-466 272	-14 439	-45 895	-65 388	-132 969	-110 442	-97 140			1
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-1 244 000			-794 000	-450 000					
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 055 142	-267 270		-172 347	-295 452	-295 452	-24 621			
A20-Acquisitions	-13 305 128	-3 858 426	-45 895	-1 117 107	-5 013 592	-405 894	-2 864 216			2
A30-Travaux Préparatoires	-1 178 858		-1 168	-591 759	-219 726	-292 968	-73 242			5
A40-Travaux	-82 804			-20 700	-27 600	-27 600	-6 900			-4
A60-Honoraires Techniques	-141 950			-114 106	-2 320	-25 520				-4
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-360 000	-4 620	-144 000	-190 800	-20 580					
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-72 000		-14 826	-25 416	-25 416	-6 354				12
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78 000		-22 750	-39 000	-16 250					
Aa20-Frais Divers	-510 000	-4 620	-181 576	-255 216	-62 246	-6 354				12
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 678 917	-2 884 886	-68 376	-258 664	-129 235	-38 426	-299 330			
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-93 844		-78	-49 413	-16 286	-21 729	-6 338			
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-422 230					-193 600	-163 750			-64 880
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-62 650									-62 650
Aa40-Rémunération Société	-4 257 641	-2 884 886	-68 454	-308 077	-145 521	-253 755	-469 418			-127 530
Sous-total dépenses	-19 795 240	6 914 530	-331 050	-2 525 270	-5 471 005	-1 012 091	-3 413 776			-127 538
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	10 367 280					4 857 840	3 757 680			1 751 760
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 114 080					521 993	403 854			188 233
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	557 280					164 160	393 120			
Ar10-Ventes Charges Foncières	12 038 640					5 543 993	4 554 654			1 939 993
Ar30-Subventions	463 666	139 100	92 733	115 917	115 917					-1
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm										
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	8 534 550	7 981 125		553 426						-1
Sous-total recettes	21 036 856	8 120 225	92 733	669 343	115 917	5 543 993	4 554 654			1 939 991
Sous-total trésorerie transitoire	-1 241 614		20 694	-248 328	-248 328	-248 328	-248 328	-227 634		26
Trésorerie brute		1 205 695	946 684	-1 157 571	-6 760 987	-2 477 413	-1 584 863	-1 812 497		2

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60261-ECOLE FLAMMARION										
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B : 60261/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 157 544						-1 157 544			
B : 60261/240-Gestion du Patrimoine	-32 400						-8 100	-10 800	-10 800	-2 700
B : 60261/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-111 124						-111 124			
A20-Acquisitions	-1 301 068						-1 276 768	-10 800	-10 800	-2 700
A30-Travaux Préparatoires	-504 000						-504 000			
A40-Travaux	-214 058						-80 271	-107 028	-26 757	
A51-Txs de Construction d'Equipements Publics	-6 631 200						-552 600	-3 315 600	-2 763 000	
A60-Honoraires Techniques	-590 976					-132 674	-155 304	-162 864	-140 184	
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire	-149 415						-103 347	-7 526	-8 164	-30 378
B : 60261/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-51 902					-882	-1 557	-7 785	-41 678	
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire)	-477 446							-71 617	-205 302	-200 527
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation	-19 735									-19 735
Aa40-Rémunération Société	-698 498					-882	-104 904	-86 928	-255 144	-250 640
Sous-total dépenses	-9 933 738					-131 506	-1 617 247	-1 424 220	-3 748 485	-3 016 340
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	10 311 007						2 993 517	3 991 356	3 326 130	4
Sous-total recettes	10 311 007						2 993 517	3 991 356	3 326 130	4
Sous-total trésorerie transitoire	-371 209						-107 766	-143 638	-119 740	-15
Trésorerie brute						-133 506	1 134 998	3 558 446	3 016 351	

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60262-ESPACE PUBLIC FLAMMARION										
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
B : 60262/220-Acquisitions Locaux Diffus	-4 936 448	-2 330 508		240 567	-2 846 507					
B : 60262/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-462 246	-54 340			-407 906					
A20-Acquisitions	-5 398 694	-2 384 848		240 567	-3 254 413					
A30-Travaux Préparatoires	-674 583			-337 294			-337 294			
A40-Travaux	-349 313						-87 327	-116 436	-116 436	-29 114
A50-Txs d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-5 412 746						-5 412 747			1
A60-Honoraires Techniques	-730 480				-36 524	-173 493	-231 324	-231 324	-57 815	
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire	-282 249			-8 401	-273 848					
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-477 809			-3 555	-468 326	-4 740	-1 185			-3
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation	-28 191									-28 191
Aa40-Rémunération Société	-788 249			-11 956	-742 174	-4 740	-1 185			-28 194
Sous-total dépenses	-13 354 070	-2 384 848		-108 681	-4 033 111	-6 015 601	-348 945	-347 760	-115 172	
Ar44-Participations aux Equipements Metropole	14 477 581				3 619 395	4 825 860	4 825 860	1 206 465		1
Sous-total recettes	14 477 581				3 619 395	4 825 860	4 825 860	1 206 465		1
Sous-total trésorerie transitoire	-1 121 519			139 736	-293 604	-293 604	-293 604	-24 967		5
Trésorerie brute		-2 384 848	-2 384 848	-2 693 267	-3 406 587	-4 895 932	-718 621	115 117		1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6026-POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-254 976	-265 907	10 931
A10-Etudes	-254 976	-265 907	10 931
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-4 288 080	-10 279 425	5 991 345
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112	-221 112	
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-824 950	-393 180	-431 770
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-950 000	-1 244 000	294 000
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 544 020	-898 695	-645 325
A20-Acquisitions	-7 828 162	-13 036 412	5 208 250
A30-Travaux Préparatoires	-2 324 027	-985 761	-1 338 266
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-468 245	-69 003	-399 242
A40-Travaux	-468 245	-69 003	-399 242
A60-Honoraires Techniques	-278 883	-118 291	-160 592
Aa20-Frais Divers	-425 000	-425 000	
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 782 964	-3 678 917	1 895 953
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-277 452	-93 844	-183 608
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-467 590	-422 230	-45 360
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-116 737	-62 650	-54 087
Aa40-Rémunération Société	-2 644 743	-4 257 641	1 612 898
Sous-total dépenses	-14 224 036	-19 158 015	4 933 979
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 493 200	8 639 400	853 800
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 582 800	1 056 000	526 800
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	562 800	464 400	98 400
Ar10-Ventes Charges Foncières	11 638 800	10 159 800	1 479 000
Ar30-Subventions	463 666	463 666	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	2 121 572	8 534 550	-6 412 978
Sous-total recettes	14 224 038	19 158 016	-4 933 978

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60261-ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60261/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 047 781	-1 157 544	109 763
B : 60261/240-Gestion du Patrimoine		-27 000	27 000
B : 60261/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-92 603	92 603
A20-Acquisitions	-1 047 781	-1 277 147	229 366
A30-Travaux Préparatoires		-420 000	420 000
A40-Travaux		-178 380	178 380
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-5 526 000	-5 526 000	
A60-Honoraires Techniques	-442 080	-492 480	50 400
Aa40-Rémunération Société	-477 446	-698 498	221 052
Sous-total dépenses	-7 493 307	-8 592 505	1 099 198
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	7 493 307	8 592 506	-1 099 199
Sous-total recettes	7 493 307	8 592 506	-1 099 199

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60262-ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60262/220-Acquisitions Locaux Diffus	-11 012 033	-4 910 921	-6 101 112
B : 60262/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-392 874	392 874
A20-Acquisitions	-11 012 033	-5 303 795	-5 708 238
A30-Travaux Préparatoires		-562 157	562 157
B : 60262/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-397 000	-291 095	-105 905
A40-Travaux	-397 000	-291 095	-105 905
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 510 622	-4 510 622	
A60-Honoraires Techniques	-541 274	-608 733	67 459
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire		-282 249	282 249
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-404 152	-477 809	73 657
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation		-28 191	28 191
Aa40-Rémunération Société	-404 152	-788 249	384 097
Sous-total dépenses	-16 865 081	-12 064 651	-4 800 430
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	16 865 080	12 064 651	4 800 429
Sous-total recettes	16 865 080	12 064 651	4 800 429

Ecart ANNEE 2017 TTC : 6026-POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-12 229	-21 289	9 060
A10-Etudes	-12 229	-21 289	9 060
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-5 985 020	-5 842 521	-142 499
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-108 729	-14 439	-94 290
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-239 907	-179 111	-60 796
A20-Acquisitions	-6 333 656	-6 036 071	-297 585
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-86 525		-86 525
A40-Travaux	-86 525		-86 525
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-7 000	-4 620	-2 380
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-15 650		-15 650
Aa20-Frais Divers	-22 650	-4 620	-18 030
B : 6026/A400-Rémunération Forfaitaire	-486 667	-2 884 886	2 398 219
Aa40-Rémunération Société	-486 667	-2 884 886	2 398 219
Sous-total dépenses	-6 941 727	-8 946 866	2 005 139
A : 6026/411-Flammarion		5 859 553	5 859 553
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		5 859 553	5 859 553
Sous-total recettes		5 859 553	5 859 553
D : 6026/A520-TVA Reversée	-380 315		-380 315
Sous-total TVA	-380 315		-380 315
Variation de Trésorerie	-7 322 042	-3 087 313	
Trésorerie Cumulée au 31/12/16	1 908 159	1 908 159	
Trésorerie Cumulée au 31/12/17	-5 413 883	-1 179 154	

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
135 Bd Camille Flammarion	141 000 €	162 m2	870 €/m2	M. ARCONSTANZO	E 49 162 m2	01/05/2019
135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	3 819 000 €	4 367 m2	874,51 €/m2	FIAT - M. ARCONSTANZO	817 E 62	20/12/2017
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1737 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
288is rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1100 €/m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	817 E 6	01/06/2020
288is rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	31/12/2020
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2 508 m2	0 €/m2	EPF	817 E 6	31/03/2017
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	2 742 456 €	3 000 m2	1300 €/m2	VDM	817E14-15	30/06/2022
Somme 1b-Acq locaux diffus	15 190 349	17 503				
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	43 512 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8M2 +5M2	31/12/2020
97 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1161 €/m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020
Somme 1d-Acq parcelles	221 142	473				
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
288is rue Bénédit -1er secteur	794 000 €	1 Fds	0 €/m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	817 E 6	31/12/2019
Somme 1e-Evictions commerciales	1 244 000	2				
288is rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Ouest	327 600 €	819 m2	400 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
288is rue Bénédit lot 3 crèche 60 berceaux-1er secteur partie Est	136 800 €	456 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	464 400	1 275				
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	1 929 600 €	3 216 m2	600 €/m2		817 E 62-49 4 367M2+162M2	22/12/2021
288is rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	2 118 600 €	3 531 m2	600 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
288is rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	3 131 400 €	5 219 m2	600 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	1 459 800 €	2 433 m2	600 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
Somme 7-Cess logements neufs libre	8 639 400	14 399				
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	321 600 €	1 072 m2	300 €/m2		817 E 62-49 4 367M2+162M2	22/12/2021
288is rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	353 100 €	1 177 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex EPF	817 E 6	22/12/2021
288is rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	522 000 €	1 740 m2	300 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	817 E 6	28/12/2022
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	243 300 €	811 m2	300 €/m2	ETAT	817 E 156-12	06/05/2024
Somme 7a-Cess logements neuf social	1 440 000	4 800				
143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2		817 E 5	31/12/2023
Somme Cessions équipements de proximité	0	0				
91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur partie Sud	0 €	2 763 m2	0 €/m2	VDM	817E14-15	26/11/2025
Somme Cessions équipements école	0	2 763				
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	0 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8M2 +5M2	31/12/2022
Somme Cessions voie de desserte	0	320				

*

*

*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Folies Bergères

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I.	LE CONTEXTE	3
II.	LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	3
a.	<i>L'avancement des études:</i>	3
b.	<i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	4
c.	<i>L'avancement des travaux :</i>	5
d.	<i>L'avancement des commercialisations :</i>	6
e.	<i>L'avancement des participations du concédant :</i>	6
f.	<i>La participation aux équipements financés par la VDM :</i>	6
g.	<i>L'avancement des Produits de gestion :</i>	6
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	7
1)	LES DEPENSES	7
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	7
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	7
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	8
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	8
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	9
2)	LES RECETTES	10
a.	<i>Le poste divers</i>	10
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	10
1)	LES DEPENSES	10
a.	<i>En ce qui concerne les études</i>	10
b.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	11
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	11
d.	<i>Rémunérations :</i>	11
2)	LES RECETTES	12
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	12
b.	<i>Locations et produits divers</i>	12
c.	<i>Participations Concédant</i>	12
d.	<i>Participations aux équipements publics VdM</i>	12
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	13
1)	LES DÉPENSES	13
2)	LES RECETTES	15
VI.	ANNEXES	16
	BILAN PREVISIONNEL	16
	ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE	16
	TABEAU DES ECARTS HT	16
	ECART ANNEE 2017	16
	TABEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS	16

I. LE CONTEXTE

Le pôle Folies Bergères concerne un passage situé au cœur d'un groupe d'immeubles haussmanniens localisé entre la rue de la République, la rue Montbrion, la rue des Phocéens et la rue Jean-Marc Cathala dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille. Les Immeubles ont tous été réhabilités pour la partie logements, cependant les locaux commerciaux situés en rdc au cœur du passage, sur la rue de la République ou sur la rue des Phocéens nécessitent d'être réinvestis pour contribuer à la revitalisation du quartier.

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 d'articulation urbaine.

La SOLEAM s'est rendue propriétaire du passage et d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique. SOLEAM va ainsi engager des travaux de mise en sécurité et de rénovation des réseaux du passage des Folies Bergères. Le programme des travaux a pour objet :

- le renforcement structurel de la voie
- la séparation des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- la sécurisation du passage
- la mise en valeur patrimoniale du passage

D'autres locaux vacants très dégradés appartenant à un propriétaire privé sont à maîtriser pour finaliser la requalification de ce cœur d'îlot ainsi que des locaux diffus situés côté rue des Phocéens permettront d'engager une dynamique globale.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des études qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV : le montant est de 81 140€ TTC soit 8 114€ au titre de ce pôle.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-141 903	-110 150	78%
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	93%
A10-Etudes	-172 712	-138 859	80%

Les études suivantes ont été achevées et soldées en 2017 :

Etudes préalables :

- Les relevés géomètres détaillés du local Fiacre

Rénovation du passage :

- L'étude quantitative et qualitative des flux piétons dans le passage réalisé par « Horizon Conseil »
- L'étude de reconnaissance géotechnique en vue des travaux de rénovation des VRD du passage

Les études suivantes sont en cours et suivent l'avancement du projet :

Etudes préalables :

- L'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.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à la SCET/SEMAEST pour définir les orientations à suivre pour la revitalisation du passage des Folies Bergères (phase A à D réalisées, reste phase E et F)

Rénovation du passage :

- L'étude structure pour la création d'une dalle béton dans le passage reste à solder

b. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
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	-136 002	-64 081	47%
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-84 350	-28 953	34%
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-16 800		
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-7 920		
A20-Acquisitions	-1 202 623	-478 035	40%

Pour mémoire :

- Acquisition du passage des Folies Bergères en novembre 2016
- Acquisition du local « le Fiacre » en décembre 2015

Aucune acquisition et relogements n'ont eu lieu en 2017.

Gestion du patrimoine : correspond aux charges de copropriétés pour les lots du Fiacre dans les immeubles 2, 4 et 6 rue des Phocéens

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-158 915	-83 165	52%
A30-Travaux Préparatoires	-158 915	-83 165	52%
B : 6027/311-Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-490 157	11 000	-2%
A40-Travaux VRD	-490 157	11 000	-2%
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux	-1 294 200		
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-81 511	-780	1%
A40-Travaux	-1 375 711	-780	0%
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-162 000		
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-176 148	-12 066	7%
B : 6027/461-Honoraires Embellissement Passage (Financé Par	-12 406	-1 112	9%
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copr	-35 904	-17 675	49%
A60-Honoraires Techniques	-224 458	-30 853	14%

Travaux préparatoires

- **Cession-Démolition** : Travaux de curage de l'ovoïde et diagnostics divers dont pollution

Travaux VRD

- **Passage Folies Bergères > VRD (pris en charge par les 22 copropriétaires)** : travaux de requalification du passage des Folies Bergère relatif à la mise en sécurité réglementaire de la chaussée et à la rénovation des réseaux (le coût sera réparti entre les 22 immeubles entourant le passage ; le montant sera à recouvrir auprès de chaque copropriété). Les 11 000€ engagé correspondent aux remboursements du sinistre dans le passage par SMABTP qui sont à déduire du montant des travaux.

Travaux de construction d'équipements publics

- **Passage Folies Bergères > Embellissement (pris en charge par VdM)** : travaux du passage relatif aux prestations Revêtements, Serrurerie, Eclairage

Honoraires Techniques

- **Honoraires techniques** : diagnostic structure réalisé sur le local du Fiacre et diagnostic amiante avant démolition réalisé sur le local du Fiacre
- **Honoraires Embellissement du Passage (pris en charge par VdM)** : part de la participation ville sur les honoraires techniques des travaux d'embellissement du passage
- **Honoraires VRD Passage (pris en charge par Copros)** : à la réfection générale des réseaux et phases d'études (AVP-PRO-ACT) de la mission de maîtrise d'œuvre pour la requalification du passage des Folies Bergères qui sont réalisées

d. L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 632 960		
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 632 960		

Cession des locaux acquis et réhabilités sur la base de 1200 €/m2

e. L'avancement des participations du concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795	1 297 795	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	25 801		
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)

f. La participation aux équipements financés par la VDM :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	219 219		

Il s'agit de la participation pour les travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères (revêtements, lumière, mobilier urbain) incluant les études préalables, les honoraires techniques afférents et la rémunération société sur les dépenses travaux.

g. L'avancement des Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	663 908		
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	314 320	23 055	7%
Ar50-Produits de Gestion	978 228	23 055	2%

Produits de gestion locative : pas de locaux loués à ce jour

Produits divers : règlement des appels de fonds des copropriétaires pour les travaux d'entretien de l'ovoïde. Un 2^{ème} rappel de paiement d'échéance a été envoyé avant le lancement d'une procédure d'assignation judiciaire.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 953 606 € à comparer à 185 314 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-19 908	-51 991	32 083
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	750	750	
A20-Acquisitions	-19 158	-51 241	32 083

Compte tenu de l'état et de la dangerosité des locaux , les variations du budget « Acquisitions » sont liées à la ligne « Gestion du Patrimoine » et correspondent à des interventions préalables menées pour permettre de lancer la consultation de maîtrise d'oeuvre des locaux du Fiacre soit :

- le déblaiement, débarras des encombrants, désinfection et dératisation du local du Fiacre
- les démolitions et purges dans le local du Fiacre afin de réaliser le diagnostic structure
- les charges de syndic pour 11 K€
- les impôts et taxes (TF et TS) pour 15 K€

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-73 059	-62 069	-10 990
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-2 100		-2 100
A10-Etudes	-75 159	-62 069	-13 090

Les variations du budget « Etudes » correspondent à diverses prestations engagées en 2017 et qui n'ont pas encore été achevée soit :

- l'AMO de revitalisation commerciale du passage
- l'assistance juridique pour contraindre à la Réhabilitation des cellules commerciales

Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des études qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 81 140€ TTC soit 8 114€ au titre de ce pôle.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-5 794	-79 153	73 359
A30-Travaux Préparatoires	-5 794	-79 153	73 359
B : 6027/311-Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-68 975	11 000	-79 975
A40-Travaux VRD	-68 975	11 000	-79 975
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux	-660 000		-660 000
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-780	-780	
A40-Travaux	-660 780	-780	-660 000
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-9 414	-4 830	-4 584
B : 6027/461-Honoraires embellissement Passage (Financé par Vdm)		-1 112	1 112
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-24 343	-17 675	-6 668
A60-Honoraires Techniques	-33 757	-23 617	-10 140
TOTAL TRAVAUX	-769 306	-92 550	-676 756

Les variations du budget « Travaux » correspondent :

- au changement de Moe pour la rénovation des VRD du passage
- aux missions de CSPS et Contrôle Technique relatives aux travaux du passage
- en attente du remboursement de certaines copropriétés pour les travaux de curage de l'ovoïde
- au report des travaux de réhabilitation des locaux maîtrisés au delà de 2017
- au remboursement du sinistre dans le passage par SMABTP

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation		-18 321	18 321
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-8 514	8 514
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-305	-10 371	10 066
Aa20-Frais Divers	-305	-37 206	36 901

Les variations du budget « Dépenses annexes » correspondent à :

- la publication du DCE pour la requalification passage et des VRD
- de la réalisation et l'installation de panneaux de communication sur les façades du Fiacre facturées en 2017
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 173 012€ TTC soit 17 301 € au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 85 140 € TTC soit 8 514€ au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 68 836€ TTC soit 6 883€ au titre de ce pôle.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-38 338	79 974	-118 312
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-35 623	-6 505	-29 118
Aa40-Rémunération Société	-73 961	73 469	-147 430

La rémunération forfaitaire est répartie en fonction d'un % d'avancement des postes (études, acquisitions, frais divers, subventions et autres produits) sur la totalité des pôles. La prévision avait été surdimensionnée par rapport au réalisé.

Il en va de même pour la rémunération sur dépenses, calculées en fonction du montant des dépenses réalisées soit 5%.

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 12 604,36€ ce qui correspond à 0,1%.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312	
PART OP.	28 710	6027 folies bergeres
POSTE ETUDES	28 709	
POSTE ACQUISITIONS	1	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	0	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
% AFFECTE	0,1%	12 604,36
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		0,00
SOLDE		12 604,36

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 52 689 € à comparer à 3 299 € reçues.

a. Le poste divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6027/520-Produits Divers	52 689	3 299	-49 390
Ar50-Produits de Gestion	52 689	3 299	-49 390

Les variations des recettes « Poste divers » correspondent à :

- à l'attente du remboursement de certaines copropriétés pour les travaux de curage de l'ovoïde. Une 2^{ème} relance leur a été envoyé avant assignation judiciaire.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

Le poste Etudes a été scindé en deux : d'une part les dépenses qui concerne les études préalables nécessaires à la définition de la gestion et des orientations à suivre, 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 tréfond, 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.

L'acquisition des locaux de la SCI Carnot semble pour le moment très compromise car la procédure d'abandon manifeste n'a pas abouti en raison de la mise en œuvre des travaux d'urgence par le propriétaire. Cependant l'étude de la SCET/SEMAEST s'est fondée sur un projet global de revitalisation artisanale et culturelle qui se base sur une surface commerciale d'environ 1000m2 (SCI Carnot+Fiacre) et proposant une programmation complémentaire (boutiques artisanales+petite restauration).

Afin de conserver l'idée de pôle artisanal et culturel (qui est un gage de réussite pour la réhabilitation du Fiacre) et de compenser ce manque de surfaces, il est envisagé de louer certaines cellules commerciales à ATEMI (parcelles 110, 111, 113, soit 310m2) suivant des modalités de location à définir, la SOLEAM par ses statuts ne pouvant a priori pas sous louer des locaux.

Dans ce sens, il a été provisionné en 2018 une mission complémentaire à confier à la SCET/SEMAEST afin de définir une programmation pour les locaux d'ATEMI, et de réorienter, si besoin, la programmation des locaux du Fiacre.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Acquisitions locaux diffus :

- En 2018, il est prévu l'acquisition du lot 7, 2 rue de Phocéens auprès de la Métropole,
- En 2019, il est prévu l'acquisition des lots de volume 10, 12, 14 rue Montbrion appartenant à la SCI Carnot sous réserve de l'avancée des négociations.
- En 2020, il est prévu l'acquisition du lot 3, 4 rue des Phocéens après aboutissement de la procédure de mise aux enchères.

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Valeur texte 2	Date CV ou A	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
TOTAL ACQ* LOCAUX DIFFUS		957 550 €						
1d-Acq parcelle	Passage des Folies Bergères	1 €	600	m2	0 €	ANF	GDC D 114	20/11/2016 21/11/2016
TOTAL ACQ* PARCELLES		1 €						

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).

c. En ce qui concerne les travaux

Travaux préparatoires à cession : En 2018, ceux-ci concernent les charges de copropriété correspondant à notre quote-part des travaux curage et d'entretien de l'ovoïde ainsi que les travaux de désamiantage des locaux du Fiacre.

Travaux VRD passage Folies Bergères (pris en charge par les 22 copropriétaires) : Travaux de VRD et de structure dans le passage des Folies Bergères à la charge des 22 immeubles entourant le passage seront réalisés en 2018 et début 2019.

Travaux de construction d'équipements publics correspondent (financés par VdM) : travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères relatif aux prestations Revêtements, Serrurerie, Eclairage

Travaux de réhabilitation complète :

En 2019 sont prévus les travaux de réhabilitation du Fiacre.

En 2020 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 2 rue des Phocéens et de la SCI Carnot.

En 2021 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 4 rue des Phocéens.

Honoraires techniques : 12% du montant estimé des travaux (Moe VRD passage et réhabilitation Fiacre)

Divers et imprévus : 5% du montant de travaux honoraires inclus

d. Rémunérations :

Sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cession de surfaces pour activité ou commerce :

- En 2025, il est prévu en fin de concession, la vente des locaux **réhabilités** au prix bilan de 1 200 €/m2

b. Locations et produits divers

Produits de gestion locative : Recettes locatives des locaux réhabilités

- à partir de 2019, les locaux du Fiacre soit 500 m2 loués en totalité à 120 €/m2/an, jusqu'en 2025,
- à partir de 2020, l'ensemble des locaux soit 1000 m2 loués en totalité à 120 €/m2/an, jusqu'en 2025,

Produits divers : Ce poste intègre la participation, aux travaux de VRD et à l'entretien du passage des Folies Bergères, des 22 immeubles concernés, hors quote-part de la SOLEAM.

c. Participations Concédant

Participation à l'équilibre de la Ville de Marseille :

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1^{er} 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, la Ville de Marseille participe à l'équilibre de l'opération jusqu'à fin 2015. La Ville a versé en tant que concédant 1 297 795€. Il n'est pas prévu de versement par la Métropole.

d. Participations aux équipements publics VdM

La Ville finance les travaux d'embellissement et de mise en lumière du passage des Folies Bergères (y compris honoraires techniques et imprévus) pour un montant de 182 682 €HT décomposée en :

- Travaux pour 135 000€
- Honoraires techniques pour 10 338€
- Rémunération SOLEAM 8% pour 11 627€

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

1) LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-99 504	-118 368	18 864
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-25 717	
A10-Etudes	-125 221	-144 085	18 864

L'augmentation du budget prévisionnel Etudes est dû à deux nouvelles missions :

- Des relevés géomètre
- A la provision pour une étude complémentaire pour la revitalisation commerciale

Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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	-121 059	43 939
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-45 804	-74 245	28 441
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-14 000	-14 000	
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-6 600	-6 600	
A20-Acquisitions	-1 101 075	-1 173 455	72 380

Les variations du budget prévisionnel Acquisitions correspondent à :

- Gestion du patrimoine : connaissance plus précise des charges liées à nos locaux
- Hausse liée au poste dépenses

Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-37 121	-133 204	96 083
A30-Travaux Préparatoires	-37 121	-133 204	96 083
A40-Travaux VRD	-380 365	-406 631	26 266
A40-Travaux	-1 143 344	-1 146 433	3 089
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 000	-135 000	
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-181 250	-146 955	-34 295
B : 6027/461-Honoraires Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-8 694	-10 338	1 644
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-20 286	-29 920	9 634
A60-Honoraires Techniques	-210 230	-187 213	-23 017

Les variations du budget prévisionnel Travaux correspondent à :

- Des diagnostics réglementaires dans le local du Fiacre avant réhabilitation,
- Une estimation des travaux revue à la hausse après la remise des offres des entreprises,
- Aux travaux de désamiantage du Fiacre

Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-14 628	-29 977	15 349
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-7 096	7 096
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 667	-16 667	
Aa20-Frais Divers	-31 295	-53 740	22 445

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui ont été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 173 012€ TTC soit 29 977 € HT au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui ont été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 85 140 € TTC soit 7 095€ HT au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui ont été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 68 836€ TTC soit 16 667 € HT au titre de ce pôle.

Rémunérations société

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€. La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 476 034€.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-520 463	-476 034	-44 429
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-140 989	-149 051	8 062
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folie	-11 496	-11 627	131
B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020	-34 020	
B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation	-12 942	-13 889	947
Aa40-Rémunération Société	-719 910	-684 621	-35 289

Les variations du budget prévisionnel relatif à la rémunération société correspondent principalement à :

- La rémunération forfaitaire induite par l'avancement moins rapide de l'opération que prévue,
- La rémunération sur dépenses Travaux induite par l'augmentation du montant estimatif des travaux

Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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.

2) LES RECETTES

Vente de charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 360 800	1 360 800	
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 360 800	1 360 800	

Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/310-Anru		16 728	-16 728

Une subvention d'un montant de 80 000€ a été octroyée pour les études sur ilots dégradés. Une QP de 21% a été affectée sur cette opération qui a permis de justifier de cette subvention.

Participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 303 652	1 297 795	-5 857
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	
TOTAL PARTICIPATIONS	1 688 652	1 682 795	-5 857

L'affectation de la subvention a permis de répartir différemment la participation de la Ville sur d'autres pôles.

Participation aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/430-Passage des Folies Bergères	180 906	182 682	1 776

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la prise en compte des honoraires techniques liés aux travaux du passage et à la Rémunération Société sur Dépense Travaux du Passage.

Produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	272 160	553 257	281 097
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	400 658	261 934	-138 724
Ar50-Produits de Gestion	672 818	815 191	142 373

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.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel au 31/12/17: 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-118 368	-23 535	-141 903
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-5 092	-30 809
A10-Etudes	-144 085	-28 627	-172 712
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550		-957 550
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1		-1
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-121 059	-14 943	-136 002
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-74 245	-10 105	-84 350
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-14 000	-2 800	-16 800
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-6 600	-1 320	-7 920
A20-Acquisitions	-1 173 455	-29 168	-1 202 623
A30-Travaux Préparatoires	-133 204	-25 711	-158 915
A40-Travaux VRD	-406 631	-83 526	-490 157
A40-Travaux	-1 146 433	-229 278	-1 375 711
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 000	-27 000	-162 000
A60-Honoraires Techniques	-187 213	-37 245	-224 458
Aa20-Frais Divers	-53 740	-10 538	-64 278
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-684 621		-684 621
Sous-total dépenses	-4 083 997	-471 093	-4 555 090
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 360 800	272 160	1 632 960
Ar30-Subventions	16 728		16 728
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795		1 297 795
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	25 801		25 801
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000		385 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	182 682	36 537	219 219
Ar50-Produits de Gestion	815 191	163 037	978 228
Sous-total recettes	4 083 997	471 734	4 555 731
Sous-total TVA			-642

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6027-POLE FOLIES BERGERES										
Désignation lignes budgétaires En Euros	YTC Budget actualisé	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-141 903	-110 150	-25 793	-5 959						-1
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergeres	-30 809	-28 709	-2 100							
A10-Etudes	-172 712	-138 859	-27 893	-5 959						
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550	-385 000	-75 000	-445 000	-52 550					-1
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1	-1								
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-136 002	-64 081	-11 977	-11 412	-11 412	-11 412	-11 412	-11 412	-2 853	-31
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-84 350	-28 953	-7 118	-41 675	-6 604					
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-16 800			-16 800						
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-7 920				-7 920					
A20-Acquisitions	-1 202 623	-478 035	-94 095	-514 887	-78 486	-11 412	-11 412	-11 412	-2 853	-31
A30-Travaux Préparatoires	-158 915	-83 165	-75 749							-1
A40-Travaux VRD	-490 157	11 000	-116 935	-200 460	-183 755					-7
A40-Travaux	-1 375 711	-780	-19 067	-692 172	-663 691					-1
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-162 000		-44 184	-88 368	-29 456					8
A60-Honoraires Techniques	-224 458	-30 853	-30 547	-78 954	-84 095					-9
Aa20-Frais Divers	-64 278	-54 760	-9 518							
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 616								1
Aa40-Rémunération Société	-684 621	-306 613	-34 903	-143 551	-87 452	-18 809	-10 591	-18 156	-16 643	-47 903
Sous-total dépenses	-4 595 090	-1 101 681	-492 891	-1 724 351	-1 826 935	-30 221	-22 003	-29 568	-19 496	-47 944
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 632 960									1 632 960
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 632 960									1 632 960
Ar30-Subventions	16 728		16 728							
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795	1 297 795								
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	25 801									
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000								25 801
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	219 219		7 307	87 684	87 684	36 535				
Ar50-Produits de Gestion	978 228	23 055	49 390	77 583	215 395	215 395	175 107	144 854	77 457	9
Sous-total recettes	4 555 731	1 705 850	73 425	165 267	303 079	251 930	175 107	144 854	77 457	-8
Sous-total trésorerie transitoire	-642	-63	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-27	-12
Trésorerie brute		604 169	224 640	-1 334 552	-2 158 516	-1 936 915	-1 783 919	-1 668 741	-1 610 807	-1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-99 504	-118 368	18 864
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-25 717	
A10-Etudes	-125 221	-144 085	18 864
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	-121 059	43 939
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-45 804	-74 245	28 441
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-14 000	-14 000	
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-6 600	-6 600	
A20-Acquisitions	-1 101 075	-1 173 455	72 380
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-37 121	-133 204	96 083
A30-Travaux Préparatoires	-37 121	-133 204	96 083
A40-Travaux VRD	-380 365	-406 631	26 266
A40-Travaux	-1 143 344	-1 146 433	3 089
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 000	-135 000	
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-181 250	-146 955	-34 295
B : 6027/461-Honoraires Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-8 694	-10 338	1 644
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-20 286	-29 920	9 634
A60-Honoraires Techniques	-210 230	-187 213	-23 017
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-14 628	-29 977	15 349
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-7 096	7 096
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 667	-16 667	
Aa20-Frais Divers	-31 295	-53 740	22 445
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-520 463	-476 034	-44 429
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-140 989	-149 051	8 062
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies	-11 496	-11 627	131
B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020	-34 020	
B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation	-12 942	-13 889	947
Aa40-Rémunération Société	-719 910	-684 621	-35 289
Sous-total dépenses	-3 903 176	-4 083 997	180 821
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 360 800	1 360 800	
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 360 800	1 360 800	
Ar30-Subventions		16 728	16 728
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 303 652	1 297 795	-5 857
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole		25 801	25 801
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	180 906	182 682	1 776
Ar50-Produits de Gestion	672 818	815 191	142 373
Sous-total recettes	3 903 176	4 083 997	180 821

Ecart année 2017 réglé TTC : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-73 059	-62 069	-10 990
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-2 100		-2 100
A10-Etudes	-75 159	-62 069	-13 090
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-19 908	-51 991	32 083
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	750	750	
A20-Acquisitions	-19 158	-51 241	32 083
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-5 794	-79 153	73 359
A30-Travaux Préparatoires	-5 794	-79 153	73 359
B : 6027/311-Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-68 975	11 000	-79 975
A40-Travaux VRD	-68 975	11 000	-79 975
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux	-660 000		-660 000
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-780	-780	
A40-Travaux	-660 780	-780	-660 000
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-9 414	-4 830	-4 584
B : 6027/461-Honoraires embellissement Passage (Financé par Vdm)		-1 112	1 112
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-24 343	-17 675	-6 668
A60-Honoraires Techniques	-33 757	-23 617	-10 140
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation		-18 321	18 321
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-8 514	8 514
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-305	-10 371	10 066
Aa20-Frais Divers	-305	-37 206	36 901
B : 6027/A400-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-233	-233	
B : 6027/A401-Intérêts Court Terme	-823	-823	
B : 6027/A402-Intérêts sur Emprunts	-14 661	-14 661	
Aa30-Frais Financiers	-15 717	-15 717	
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-38 338	79 974	-118 312
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-35 623	-6 505	-29 118
Aa40-Rémunération Société	-73 961	73 469	-147 430
Sous-total dépenses	-953 606	-185 314	-768 292
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	52 689	3 299	-49 390
Ar50-Produits de Gestion	52 689	3 299	-49 390
Sous-total recettes	52 689	3 299	-49 390
Sous-total TVA	-15 988		-15 988

Variation de Trésorerie	-916 905	-182 015
Trésorerie au 31/12/16	792 041	792 041
Trésorerie au 31/12/17	-124 864	610 026

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR DESTINATION

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIRE	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
2 rue des Phocéens - lot 7	75 000 €	76 m2 surface utile	987 €	VMD (ex Tho Ka)	GDC D 95	30/06/2018	00/00/00
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050 €	510 m2 surface utile	755 €	SOLEAM	GDC D 93,94,95	30/09/2015	22/12/2015
Local 4 rue des Phocéens-lot 3	52 500 €	35 m2 surface utile	1 500 €	SCI THO KHA	GDC D 94	31/12/2020	00/00/00
Locaux 8/10/12/14 rue Montbrion	445 000 €	513 m2 surface utile	867 €	SCI Carnot	GDC D 96,97,98,99	31/12/2019	00/00/00
Somme 1b-Acq locaux diffus	957 550	1 134					
Passage Folies bergères	1 €	649 m2	0 €	anciennement ANF et à présent SOLEAM	808 D 114	21/11/2016	21/11/2016
Somme 1d-Acq parcelles	1	649					
2 Phocéens - Lot 7	91 200 €	76 m2 surface utile	1 200 €	SOLEAM	GDC D 95	31/01/2025	00/00/00
8/10/12/14 Montbrion	615 600 €	513 m2 surface utile	1 200 €	SOLEAM	GDC D 96,97,98,99	31/01/2025	00/00/00
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000 €	510 m2 surface utile	1 200 €	SOLEAM	GDC D 93,94,95	22/01/2025	00/00/00
Local 4 Phocéens	42 000 €	35 m2 surface utile	1 200 €	SOLEAM	GDC D 94	31/01/2025	00/00/00
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	1 360 800	1 134					
Total	2 318 351	2 917					



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Nadar-Pouillon**

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I. LE CONTEXTE.....	3
II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	3
a. L'avancement des études.....	3
b. L'avancement des acquisitions foncières.....	4
c. L'avancement des travaux.....	4
d. L'avancement des commercialisations.....	4
e. L'avancement des participations du concédant.....	5
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES	5
1) LES DEPENSES	5
a. Les acquisitions foncières.....	5
b. Les Dossiers en phase « Etudes ».....	6
c. Les dossiers en phase « Travaux ».....	6
d. Le budget « Dépenses annexes».....	6
e. La rémunération du « Concessionnaire».....	6
2) LES RECETTES.....	7
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	7
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	8
1) LES DEPENSES	8
a. En ce qui concerne les études.....	8
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières.....	8
c. En ce qui concerne les travaux.....	8
1) LES RECETTES.....	8
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....	8
b. Participations :.....	9
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET	
APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	9
1) LES DÉPENSES	9
2) LES RECETTES.....	11
VI. ANNEXES.....	11
a. Bilan prévisionnel.....	11
b. Echancier de trésorerie prévisionnelle.....	11
c. Tableau des écarts HT.....	11
d. Ecart Année 2017.....	11
e. Tableau des acquisitions et des cessions.....	11

I. 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 curetage 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^{ère} 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 par 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^{er} 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 2017 concerne uniquement les interventions prévues pour 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.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	
		Cumul	% Avancement
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-28 344	-28 344	100%

En 2017, il a été réalisé la notice patrimoniale du cœur d'îlot

b. L'avancement des acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600	-38 500	3%
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-929 650	-65 000	7%
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-75 258	-47 380	63%
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288		
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-200 484	-7 548	4%
B : 6028/270-Relogements Temporaires	-42 000		
B : 6028/280-Relogements Définitifs	-19 800		
A20-Acquisitions	-2 767 080	-158 428	6%

Acquisition de locaux diffus : En 2017, le lot 18 du 22 rue Tapis Vert a été acquis.

Gestion du patrimoine : en 2017 il a été réalisé :

- la neutralisation du local 38 rue des Récollettes,
- la pose d'un portail provisoire entre la cour du Mémorial et le cœur d'îlot des Récollettes,
- le débroussaillage et déblaiement du cœur d'îlot,
- le débarras du 15 rue Thubaneau
- les charges relatives au lot 18 du 22 Tapis Vert

c. L'avancement des travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-42 281		
B : 6028/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-9 603		
A40-Travaux	-9 603		
B : 6028/440-Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-77 760		
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-115 200		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-192 960		
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-7 776	-2 880	37%
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-13 824		
A60-Honoraires Techniques	-21 600	-2 880	13%

Honoraires techniques : une étude a été réalisée pour l'aménagement du 38 rue Récollette

d. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 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	182 000		

RAS

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070	2 373 070	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	-75 658		
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	299 795		

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

RAS

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 160 314 € à comparer à 157 831 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-38 500	-38 500	
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-15 750	-35 950	20 200
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 053	-1 850	-203
A20-Acquisitions	-56 303	-76 300	19 997

Pour mémoire, l'acquisition correspond au lot 18 du 22 rue Tapis Vert.

Les variations du budget « Acquisitions » correspondent :

- au déblaiement, débroussaillage et neutralisation (pose de portail) du cœur d'ilôt
- au déblaiement et la mise en sécurité du local du 38 rue des Récollettes et du 15 rue Thubaneau
- aux taxes sur salaires

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-13 848	-4 248	-9 600
A10-Etudes	-13 848	-4 248	-9 600

Les variations du budget « Etudes » correspondent à la réalisation d'une notice patrimoniale sur le cœur d'îlot. Les études de programmation pour les aménagements et les usages du jardin initialement prévues ont été réalisées en interne par la ville dans le cadre d'un workshop par des étudiants de l'ENSP de Marseille.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6028/440-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-9 000		-9 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-9 000		-9 000
B : 6028/460-Honoraires Techniques	-480	-480	
B : 6028/461-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-720		-720
A60-Honoraires Techniques	-1 200	-480	

La loge du gardien au 38 rue des Récollettes n'a pas été réalisée car le jardin ne peut être ouvert au public cette année car la programmation et les modalités de gestion de ce dernier ne sont pas encore arrêtées.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 533		-1 533
Aa20-Frais Divers	-1 533		-1 533

Aucune consultation et aucun appel d'offres n'ont été lancé car la programmation et les modalités de gestion du jardin ne sont pas encore arrêtées.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-58 008	-57 226	-782
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-877	-32	-845
Aa40-Rémunération Société	-58 885	-57 258	-1 627

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 €. La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 102 677,95€, ce qui correspond à 1,0% du budget total.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830	
POSTE ETUDES	1 672 261	
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955	
POSTE AUTRES FONCIER	680 615	
POSTE DIVERS	1 092 726	
POSTE SUBVENTIONS	565 609	
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664	
 REMUNERATION PRISE A FIN 2017	 10 253 312	
 PART OP.	 233 878	 6028 nadar
POSTE ETUDES	36 458	
POSTE ACQUISITIONS	111 048	
POSTE AUTRES FONCIER	47 380	
POSTE DIVERS	38 992	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	
 % AFFECTE	 1,0%	 102 677,95
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		632 204,06
SOLDE		-529 526,11

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 0 € à comparer à 0 € reçues.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
Variation de Trésorerie	-186 674	-157 831	-28 843
Trésorerie au 31/12/16	1 678 474	1 678 474	
Trésorerie au 31/12/17	1 491 800	1 520 643	-28 843

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) **LES DEPENSES**

a. En ce qui concerne les études

Pour l'année 2018, il est prévu :

- les relevés géomètre des nouveaux biens acquis

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Pour l'année 2018, il est prévu :

- les acquisition du lot 9, 14, 15, 16, 17 du 22 rue Tapis Vert
- l'acquisition du 40-42 rue des Récollettes
- les dépenses liées aux acquisitions : frais de notaire
- la gestion de patrimoine : débroussaillage trimestriel du jardin, débarras d'encombrants.

c. En ce qui concerne les travaux

Mise en état des sols

- Diagnostics réglementaires sur les nouveaux biens acquis
- Pose d'un portail provisoire type « chantier » entre le Mémorial et la cour du Couvent, permettant l'intervention du Service des Espaces Verts de la Ville.

Travaux

Pour l'année 2019 et les suivantes, il est prévu :

- Les travaux de construction d'équipements publics concernent la transformation du local 38, 40-42 rue des Récollettes en accès/passage pour le jardin et en locaux d'accueil et technique pour le cœur d'îlot.
- 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, plantations,...
- Honoraires techniques : 12% du montant estimé des travaux
- Divers et imprévus : 8% du montant de travaux honoraires inclus

1) **LES RECETTES**

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- Cession de surfaces à réhabiliter : logements de l'immeuble 22 rue Tapis Vert en 2024
- Cession de surfaces pour activité : locaux de l'immeuble 22 rue Tapis Vert en 2024

Cession à la Ville de l'équipement à vocation municipale :

- Local du 38, 40-42 rue des Récollettes transformé en passage et loge de gardien pour l'accès au jardin en fin de concession en 2025

b. Participations :

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.

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.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

1) LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-31 640	-23 640	-8 000

L'augmentation du budget prévisionnel Etudes est due à la réalisation des études de programmation pour les aménagements et les usages du jardin initialement prévues en interne par la ville dans le cadre d'un workshop par des étudiants de l'ENSP de Marseille.

Acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600	-1 183 600	
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 008 600	-929 650	-78 950
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-52 770	-66 120	13 350
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288	-316 288	
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-174 426	-167 846	-6 580
B : 6028/270-Relogements Temporaires		-35 000	35 000
B : 6028/280-Relogements Définitifs		-16 500	16 500
A20-Acquisitions	-2 735 684	-2 715 004	-20 680

L'augmentation du budget prévisionnel Acquisitions est due à :

- Aux dépenses supplémentaires de débroussaillage et assurance des biens acquis en gestion de patrimoine
- Aux relogements des habitants du 22 Tapis Vert si acquisition de tout ou partie du 22 Tapis Vert

Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-32 548	-35 235	2 687
A30-Travaux Préparatoires	-32 548	-35 235	2 687
B : 6028/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 484	-8 003	2 519
A40-Travaux	-5 484	-8 003	2 519
B : 6028/440-Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-36 000	-64 800	28 800
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-91 720	-96 000	4 280
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-127 720	-160 800	33 080
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 320	-6 480	2 160
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-11 006	-11 520	514
A60-Honoraires Techniques	-15 326	-18 000	2 674
TOTAL TRAVAUX	-181 078	-222 038	40 960

Les variations du budget prévisionnel Travaux sont dues à :

- La provision pour l'aménagement du 40/42 des Recolettes en plus du 38 des Recolettes
- L'ajustement des provisions pour les dépenses de Cession-Démolition, Mise en états des sols et les Divers et Imprévus.

Frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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	-1 277	-1 608	331
Aa20-Frais Divers	-18 610	-18 941	331

La diminution du budget prévisionnel Frais divers est due à :

- 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 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-787 496	-787 496	
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 115	-3 459	-2 656
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-3 226	-5 702	2 476
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 218	-8 602	384
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840	-36 840	
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-10 181	-10 194	13
Aa40-Rémunération Société	-852 076	-852 293	217

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 787 496€.

2) LES RECETTES

Vente charges foncières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	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	

RAS

Cession collectivité

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6028/210-Cessions Ville Équipement Municipal	65 000	182 000	117 000
Ar20-Cessions Collectivités	65 000	182 000	117 000

RAS

Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070	2 373 070	
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole		-75 658	-75 658
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	286 333	249 829	-36 504
TOTAL PARTICIPATIONS	2 659 403	2 547 241	-112 162

L'augmentation de la participation est due à la provision des relogements qui seront nécessaires si acquisition du 22 Tapis Vert et l'intégration de l'aménagement du 40/42 Récolettes.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel TTC : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-4 704	-28 344
A10-Etudes	-23 640	-4 704	-28 344
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600		-1 183 600
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-929 650		-929 650
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-66 120	-9 138	-75 258
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288		-316 288
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-167 846	-32 638	-200 484
B : 6028/270-Relogements Temporaires	-35 000	-7 000	-42 000
B : 6028/280-Relogements Définitifs	-16 500	-3 300	-19 800
A20-Acquisitions	-2 715 004	-52 076	-2 767 080
B : 6028/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-35 235	-7 046	-42 281
A30-Travaux Préparatoires	-35 235	-7 046	-42 281
B : 6028/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-8 003	-1 600	-9 603
A40-Travaux	-8 003	-1 600	-9 603
B : 6028/440-Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-64 800	-12 960	-77 760
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-96 000	-19 200	-115 200
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-160 800	-32 160	-192 960
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-6 480	-1 296	-7 776
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-11 520	-2 304	-13 824
A60-Honoraires Techniques	-18 000	-3 600	-21 600
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 333	-3 431	-20 764
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 608	-322	-1 930
Aa20-Frais Divers	-18 941	-3 753	-22 694
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-787 496		-787 496
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 459		-3 459
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-5 702		-5 702
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 602		-8 602
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840		-36 840
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-10 194		-10 194
Aa40-Rémunération Société	-852 293		-852 293
Sous-total dépenses	-3 851 531	-104 939	-3 956 470
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	182 000		182 000
Ar20-Cessions Collectivités	182 000		182 000
A : 6028/310-Anru	5 589		5 589
Ar30-Subventions	5 589		5 589
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070		2 373 070
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	-75 658		-75 658
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	249 829	49 966	299 795
Ar50-Produits de Gestion			
Sous-total recettes	3 851 530	273 306	4 124 836
Sous-total TVA	1	-1	-168 366

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6028-POLE NADAR									
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-28 344	-28 344							
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600	-38 500				-1 145 100			
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-929 650	-65 000	-254 000			-610 650			
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-75 258	-47 380	-12 621	-15 255					-2
B : 6028/250-Indemnités d'Evictions Commerciales	-316 288						-316 288		
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-200 484	-7 548	-19 991			-172 945			
B : 6028/270-Relogements Temporaires	-42 000					-42 000			
B : 6028/280-Relogements Définitifs	-19 800						-19 800		
A20-Acquisitions	-2 767 080	-158 428	-286 612	-15 255		-1 970 695	-336 088		-2
A30-Travaux Préparatoires	-42 281		-42 281						
B : 6028/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-9 603			-3 204	-3 204	-3 204			9
A40-Travaux	-9 603			-3 204	-3 204	-3 204			9
B : 6028/440-Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-77 760			-77 760					
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-115 200			-115 200					
A51-Tvx de Construction d'Equipements Publics	-192 960			-192 960					
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-7 776	-2 880	-4 896						
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-13 824		-2 304	-11 520					
A60-Honoraires Techniques	-21 600	-2 880	-7 200	-11 520					
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-20 764	-10 764	-10 000						
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 930		-1 930						
Aa20-Frais Divers	-22 694	-10 764	-11 930						
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615							
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-787 496	-632 204	-42 354	-56 472	-56 472				6
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 459		-3 459						
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-5 702	-192		-5 510					
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 602			-8 602					
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840							-20 850	-15 990
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-10 194								-10 194
Aa40-Rémunération Société	-852 293	-632 396	-45 813	-70 584	-56 472			-20 850	-26 178
Sous-total dépenses	-3 956 470	-852 427	-393 836	-293 523	-59 676	-1 973 899	-336 088	-20 850	-26 171
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 084 200							1 084 200	
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	255 840								255 840
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 340 040							1 084 200	255 840
A : 6028/210-Cessions Ville Equipement Municipal	182 000					182 000			
Ar20-Cessions Collectivités	182 000					182 000			
A : 6028/310-Annu	5 589		5 589						
Ar30-Subventions	5 589		5 589						
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm	2 373 070	2 373 070							
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	-75 658								-75 658
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	299 795		8 328	99 936	99 936	91 608			-13
Ar50-Produits de Gestion									
Sous-total recettes	4 124 836	2 373 070	13 917	99 936	99 936	273 608		1 084 200	180 169
Sous-total TVA	-168 366		-4 677	-56 124	-56 124	-51 447			6
Trésorerie Cumulée		1 520 643	1 136 047	886 336	870 472	-881 266	-1 217 354	-154 004	

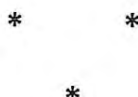
TABLEAU DES ECARTS HT : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-31 640	-23 640	-8 000
A10-Etudes	-31 640	-23 640	-8 000
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600	-1 183 600	
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 008 600	-929 650	-78 950
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-52 770	-66 120	13 350
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288	-316 288	
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-174 426	-167 846	-6 580
B : 6028/270-Relogements Temporaires		-35 000	35 000
B : 6028/280-Relogements Définitifs		-16 500	16 500
A20-Acquisitions	-2 735 684	-2 715 004	-20 680
B : 6028/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-32 548	-35 235	2 687
A30-Travaux Préparatoires	-32 548	-35 235	2 687
B : 6028/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 484	-8 003	2 519
A40-Travaux	-5 484	-8 003	2 519
B : 6028/440-Espace Accueil 38-40 Recolettes (Passage)	-36 000	-64 800	28 800
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-91 720	-96 000	4 280
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-127 720	-160 800	33 080
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 320	-6 480	2 160
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-11 006	-11 520	514
A60-Honoraires Techniques	-15 326	-18 000	2 674
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 333	-17 333	
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 277	-1 608	331
Aa20-Frais Divers	-18 610	-18 941	331
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-787 496	-787 496	
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 115	-3 459	-2 656
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-3 226	-5 702	2 476
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 218	-8 602	384
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840	-36 840	
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-10 181	-10 194	13
Aa40-Rémunération Société	-852 076	-852 293	217
Sous-total dépenses	-3 838 703	-3 851 531	25 439
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	182 000	117 000
Ar20-Cessions Collectivités	65 000	182 000	117 000
A : 6028/310-Anru		5 589	5 589
Ar30-Subventions		5 589	5 589
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070	2 373 070	
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole		-75 658	-75 658
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	286 333	249 829	-36 504
Ar50-Produits de Gestion			
Sous-total recettes	3 841 103	3 851 530	20 854

Ecart année 2017 réglé TTC : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-13 848	-4 248	-9 600
A10-Etudes	-13 848	-4 248	-9 600
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-38 500	-38 500	
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-15 750	-35 950	20 200
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 053	-1 850	-203
A20-Acquisitions	-56 303	-76 300	19 997
B : 6028/440-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-9 000		-9 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-9 000		-9 000
B : 6028/460-Honoraires Techniques	-480	-480	
B : 6028/461-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-720		-720
A60-Honoraires Techniques	-1 200	-480	
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 533		-1 533
Aa20-Frais Divers	-1 533		-1 533
B : 6028/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-290	-290	
B : 6028/A320-Intérêts sur Emprunts	-18 432	-18 432	
B : 6028/A330-Intérêts Court Terme	-823	-823	
Aa30-Frais Financiers	-19 545	-19 545	
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-58 008	-57 226	-782
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-877	-32	-845
Aa40-Rémunération Société	-58 885	-57 258	-1 627
Sous-total dépenses	-160 314	-157 831	-2 483
Sous-total recettes			
Sous-total TVA	-26 360		-26 360
Variation de Trésorerie	-186 674	-157 831	-28 843
Trésorerie au 31/12/16	1 678 474	1 678 474	
Trésorerie au 31/12/17	1 491 800	1 520 643	-28 843

Désignation	Montant HT	M2		Prix par M2	Propriétaire	Date CV ou AF	Date AA
22 Tapis Vert tous les locaux	610 650 €	345	m2	1770	Copropriétaires	31/12/2021	00/00/00
22 Tapis Vert tous les locaux-LOT 9,14,15,16,17	137 000 €	188	m2	728	Copropriétaires	31/12/2018	00/00/00
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	65 000 €	40	m2 surface utile	1625	SOLEAM ancien propriétaire SCI PARTIMMO	30/04/2015	11/06/2015
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 2	117 000 €	72	m2 surface utile	1625		01/06/2018	30/06/2018
Somme 1b-Acq locaux diffus	929 650	645		5748			
22 rue Tapis Vert lot 18	38 500 €		m2 surface utile		SOLEAM : acquisition de GMBP Groupement des marchands de biens provencaux	28/02/2017	05/04/2017
22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	33	m2	0	Copropriétaires	31/12/2021	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus	1 183 600	696		1200			
22 Tapis Vert tous les locaux	316 288 €	2	Fds	0	Copropriétaires	31/12/2022	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales	316 288	2		0			
Total acquisitions	2 429 538	1 343					
22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695	m2	1300		31/12/2023	00/00/00
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	903 500	695		1300			
22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533	m2	400		31/12/2024	00/00/00
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commerces	213 200	533		400			
38 rue des Recolettes	182 000 €	112	m2 surface utile	1625		31/12/2021	00/00/00
Somme 9-Cess biens de retour	182 000	112		1625			
Total cessions	1 298 700	1 340					



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Abadie –Hôtel Dieu

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2017



I.	<u>LE CONTEXTE</u>	3
II.	<u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u>	4
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	4
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	4
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie).</i>	4
d.	<i>L'avancement des subventions</i>	4
e.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	5
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	5
1)	<u>LES DEPENSES</u>	5
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	5
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	6
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	6
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	6
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	6
f.	<i>Les frais financiers</i>	7
2)	<u>LES RECETTES</u>	7
a.	<i>Les cessions</i>	7
b.	<i>Subventions ANRU</i>	8
c.	<i>Participations du Concédant</i>	8
d.	<i>Budget divers</i>	8
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	8
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	8
1)	<u>LES DEPENSES</u>	8
2)	<u>LES RECETTES</u>	8
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	9
VI.	<u>ANNEXES</u>	12
	Bilan prévisionnel	12
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle	12
	Tableau des écarts HT	12
	Ecart Année 2017	12
	Tableau des acquisitions et des cessions	12

I. 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 m² 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^{er} CRAC approuvé à fin 2014 et révisé en 2017

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 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	-32 050	-32 049	100%
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-10 901	-10 901	100%
A20-Acquisitions	-428 801	-428 800	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.

b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 6029/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-36 782	-36 783	100%
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%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	26 483	26 483	100%
Ar10-Ventes Charges Foncières	26 483	26 483	100%

d. L'avancement des subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 6029/310-Anru	147 643	37 072	25%

e L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 174	673 174	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	100%

- Participation aux équipements Ville de Marseille:
- Participations du concédant:

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.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Plus d'activités sur ce pôle depuis la cession du foncier à NLP en mai 2016.

a. Les acquisitions foncières

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 €/m² 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 m² 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.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-171	-171	
A20-Acquisitions	-171	-171	

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

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.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

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.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-777		-777
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-599		-599
Aa20-Frais Divers	-1 376		-1 376

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-6 816	-6 816	
Aa40-Rémunération Société	-6 816	-6 816	

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 393 439€ , ce qui correspond à 3,8% du budget total

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011			
REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE AU 31/12/17			
TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830		
POSTE ETUDES	1 672 261		
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955		
POSTE AUTRES FONCIER	680 615		
POSTE DIVERS	1 092 726		
POSTE SUBVENTIONS	565 609		
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664		
REMUNERATION PRISE A FIN 2017	10 253 312		
PART OP.	896 168	6029 ABADIE	
POSTE ETUDES	16 738		
POSTE ACQUISITIONS	396 751		
POSTE AUTRES FONCIER	32 049		
POSTE DIVERS	366 459		
POSTE SUBVENTIONS	37 072		
POSTE AUTRES PRODUITS	47 099		
% AFFECTE	3,8%	393 438,47	
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		74 286,76	
SOLDE		319 151,71	

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6029/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-283	-283	
B : 6029/A320-Intérêts sur Emprunts	-17 990	-17 990	
B : 6029/A330-Intérêts Court Terme	-812	-812	
Aa30-Frais Financiers	-19 085	-19 085	

2) LES RECETTES

a. Les cessions

RAS

b. Subventions ANRU

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6029/310-Anru	174 853	37 072	-137 781
Ar30-Subventions	174 853	37 072	-137 781

En 2017, la Soleam a perçu pour cette opération 37 072€ correspondant à la demande de 1^{er} acompte.

c. Participations du Concédant

d. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	1 041	1 041	
Ar50-Produits de Gestion	1 041	1 041	

En 2017, il a été perçu 1 041 € au titre des loyers.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	159 707	12 041	-147 666
Trésorerie au 31/12/16	-140 149	-140 149	
Trésorerie au 31/12/17	19 558	-128 108	-147 666

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

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.

2) LES RECETTES

En 2018, les seules recettes attendues proviendront du versement des subventions ANRU à hauteur de 110 570€ correspondant au solde de la subvention à percevoir.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-7 210	-13 973	6 763

L'écart provient de la quote part des études répartie sur 10 opérations.

Budget Foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	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	-27 265	-29 659	2 394
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-9 771	
A20-Acquisitions	-422 886	-425 280	2 394

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	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-30 752	-30 752	
A30-Travaux Préparatoires	-30 752	-30 752	
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 525	-5 525	
A40-Travaux	-5 525	-5 525	
B : 6029/460-Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	
A60-Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	

RAS

Budget Dépenses Annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	

B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 878	-19 475	13 597
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-594	-7 096	6 502
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78	-5 830	5 752
B : 6029/A211-TVA non Récupérable	-3 945	-3 945	
Aa20-Frais Divers	-10 495	-36 346	25 851

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 19 475 € au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 7 096€ au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 5 830€ au titre de ce pôle.

Budget Rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-92 534	-410 282	317 748
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255	
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590	
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 405	-1 493	88
Aa40-Rémunération Société	-111 784	-429 620	317 836

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 16 690 €.

L'écart s'explique par la répartition de la rémunération forfaitaire. En effet, le pôle Abadie est un des premiers pôles actifs de l'Opération Grand Centre Ville et la quote part de rémunération forfaitaire calculée en fonction des dépenses et recettes s'avère plus importante que prévu.

Budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
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.

II - LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	25 103	

Pas de variation.

Les Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	293 121	673 174	380 053
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	

Les Subventions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/310-Anru	174 853	147 643	-27 210

La subvention ANRU est réduite de 27 210€. En effet, une partie du foncier acquis auprès la ville de Marseille dans le cadre de précédentes concessions n'était pas éligible à ce titre. De ce fait les dépenses éligibles ont été réduites entraînant une baisse de la subvention portant sur le déficit de l'opération.

Les produits divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098	47 098	
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 100	

RAS

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-13 973	-2 764	-16 737
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	-29 659	-2 391	-32 050
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-1 130	-10 901
A20-Acquisitions	-425 280	-3 521	-428 801
B : 6029/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-30 752	-6 030	-36 782
A30-Travaux Préparatoires	-30 752	-6 030	-36 782
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 525	-1 055	-6 580
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	-19 475	-3 727	-23 202
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-1 418	-8 514
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 830	-1 054	-6 884
B : 6029/A211-TVA non Récupérable	-3 945	3 945	
Aa20-Frais Divers	-36 346	-2 254	-38 600
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-410 282		-410 282
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255		-4 255
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590		-13 590
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493		-1 493
Aa40-Rémunération Société	-429 620		-429 620
Sous-total dépenses	-978 021	-18 956	-996 977
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	1 380	26 483
Ar10-Ventes Charges Foncières	25 103	1 380	26 483
A : 6029/310-Anru	147 643		147 643
Ar30-Subventions	147 643		147 643
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 174		673 174
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000		85 000
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098		47 098
A : 6029/520-Produits Divers	2		2
Ar50-Produits de Gestion	47 100		47 100
Sous-total recettes	978 020	1 380	979 400
Sous-total TVA	1	-1	17 578

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.
A10-Etudes	-16 737	-16 738	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	-32 050	-32 049	-1
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-10 901	-10 901	
A20-Acquisitions	-428 801	-428 800	-1
B : 6029/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-36 782	-36 783	1
A30-Travaux Préparatoires	-36 782	-36 783	1
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-6 580	-6 581	1
A40-Travaux	-6 580	-6 581	1
B : 6029/460-Honoraires Techniques	-20 242	-20 244	2
A60-Honoraires Techniques	-20 242	-20 244	2
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-23 202	-23 202	
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 514	-8 514	
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 884	-6 884	
B : 6029/A211-TVA non Récupérable			
Aa20-Frais Divers	-38 600	-38 600	
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 614	-1
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-410 282	-393 439	-16 843
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255	
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 591	1
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493		-1 493
Aa40-Rémunération Société	-429 620	-411 285	-18 335
Sous-total dépenses	-996 977	-978 645	-18 332
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	26 483	26 483	
Ar10-Ventes Charges Foncières	26 483	26 483	
A : 6029/310-Anru	147 643	37 072	110 571
Ar30-Subventions	147 643	37 072	110 571
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 174	673 174	
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098	47 097	1
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 099	1
Sous-total recettes	979 400	868 828	110 572
Sous-total TVA	17 578		17 578
Trésorerie Cumulée		-109 817	1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-7 210	-13 973	6 763
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	-29 659	2 394
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-9 771	
A20-Acquisitions	-422 886	-425 280	2 394
B : 6029/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-30 752	-30 752	
A30-Travaux Préparatoires	-30 752	-30 752	
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 525	-5 525	
A40-Travaux	-5 525	-5 525	
A60-Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 878	-19 475	13 597
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-594	-7 096	6 502
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78	-5 830	5 752
B : 6029/A211-TVA non Récupérable	-3 945	-3 945	
Aa20-Frais Divers	-10 495	-36 346	25 851
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-92 534	-410 282	317 748
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255	
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590	
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 405	-1 493	88
Aa40-Rémunération Société	-111 784	-429 620	317 836
Sous-total dépenses	-625 177	-978 021	352 844
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	25 103	
Ar10-Ventes Charges Foncières	25 103	25 103	
A : 6029/310-Anru	174 853	147 643	-27 210
Ar30-Subventions	174 853	147 643	-27 210
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	293 121	673 174	380 053
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098	47 098	
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 100	
Sous-total recettes	625 177	978 020	352 843

Ecart Année 2017 TTC : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-171	-171	
A20-Acquisitions	-171	-171	
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-777		-777
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-599		-599
Aa20-Frais Divers	-1 376		-1 376
B : 6029/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-283	-283	
B : 6029/A320-Intérêts sur Emprunts	-17 990	-17 990	
B : 6029/A330-Intérêts Court Terme	-812	-812	
Aa30-Frais Financiers	-19 085	-19 085	
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-6 816	-6 816	
Aa40-Rémunération Société	-6 816	-6 816	
Sous-total dépenses	-27 448	-26 072	-1 376
A : 6029/310-Anru	174 853	37 072	-137 781
Ar30-Subventions	174 853	37 072	-137 781
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	1 041	1 041	
Ar50-Produits de Gestion	1 041	1 041	
Sous-total recettes	175 894	38 113	-137 781
D : 6029/A520-TVA Reversée	11 261		-11 261
Sous-total TVA	11 261		-11 261
Variation de Trésorerie	159 707	12 041	-147 666
Trésorerie au 31/12/16	-140 149	-140 149	
Trésorerie au 31/12/17	19 558	-128 108	-147 666

TABEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS ET 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 Montée St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850 €	10	85 €/m2	Acq.Vacalluzzo	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 2017



I. LE CONTEXTE

Le pôle OPERA porte sur deux immeubles actuellement propriété de la Ville de Marseille, situés 3 et 5 rue Molière dans le 1er 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).

Planning

Fin 2017 les clés ont été remises à la SOLEAM et les diagnostics de mise en sécurité réalisés.

Le planning prévisionnel ajusté est le suivant :

- En 2018 : études et diagnostics pré-opérationnels et consultation de maîtrise d'œuvre
- 2019 : études de maîtrise d'œuvre ; consultation des entreprises
- 2020 / 2021: réalisation des travaux

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 5 immeubles.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60210/120-Etudes Opéra	-35 994	-1 942	5%

b. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60210/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-147 871		
A30-Tvx Préparatoires	-147 871		
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-17 290		
B : 60210/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-240 000		
A40-Travaux	-257 290		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 740 000		
A60-Honoraires Techniques	-267 300		

c. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 700 000		

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les premières études ont consisté en la réalisation de diagnostics techniques afin de réaliser les travaux de mise en sécurité pour permettre un accès sécurisé aux bâtiments.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

1) LES DÉPENSES

Les dépenses suivantes seront engagées en 2018 :

- Travaux de mise en sécurité
- Diagnostics sanitaires (amiante, plomb, termites)
- Relevés géomètre
- Faisabilité acoustique
- Programme détaillé

Les dépenses suivantes seront engagées en 2019 :

- Etudes de maîtrise d'œuvre

Les dépenses suivantes seront engagées en 2020/2021 :

- Travaux

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

- Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 60210/120-Etudes Opéra	-30 000	-30 000	

- Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 60210/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols		-143 949	143 949
A30-Tvx Préparatoires		-143 949	143 949
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements		-14 409	14 409
B : 60210/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-30 000	-200 000	170 000
A40-Travaux	-30 000	-214 409	184 409
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 450 000	-1 450 000	
A60-Honoraires Techniques	-199 800	-222 750	22 950
TOTAL TRAVAUX	-1 679 800	-2 031 108	351 308

OP.60210 POLE OPERA CRAC 2017

- **Travaux préparatoires** : budget non prévu initialement ; il s'est avéré nécessaire en raison de l'état très dégradé du bâti (problème structurels et présence d'amiante)
- **Réhabilitation complète de logements** : cette ligne correspond à la mise en sécurité (étaisements et fermetures de baies) qui a dû être réalisée pour permettre aux prestataires d'accéder aux immeubles et afin d'éviter les squats.
- **Divers et imprévus** : augmentation de la provision par précaution au regard des problématiques sur l'état du bâti et l'occupation
- **Honoraires techniques** : ajustement du taux d'honoraires à 13,5%, pour tenir compte de la complexité de l'opération
- **Divers**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 000	-14 103	4 103

Ajustement du poste de dépenses

Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-81 485	-7 119	-74 366
B : 60210/A301-Rémunération d'Opah	-481 325		-481 325
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-134 384	-162 489	28 105
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-4 300	-5 183	883
Aa40-Rémunération Société	-701 494	-174 791	-526 703

Rémunération de base annuelle (forfaitaire) :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.

La rémunération forfaitaire pour cette opération a été réduite à 7 119€, au regard de l'avancement actuel, la subvention liée à l'OPAH a été transférée sur l'OGCV.

A ce jour, 853 € ont déjà été affectés qui correspondent à l'avancement à fin 2017.

Rémunération d'OPAH :

Celle-ci a été extraite des 5 pôles de l'OPAH dans lesquels elle avait été répartie au prorata et ré affectée sur l'Opération Grand Centre-Ville globale.

Rémunération sur dépenses :

Variation liée à la variation du budget Travaux (travaux préparatoires, réhabilitation, divers et imprévus) et honoraires techniques.

Rémunération sur liquidation :

Ajustement lié à la variation des dépenses

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	1 942	60210 OPERA
POSTE ETUDES	1 942	
POSTE ACQUISITIONS	0	
POSTE AUTRES FONCIER	0	
POSTE DIVERS	0	
POSTE SUBVENTIONS	0	
POSTE AUTRES PRODUITS	0	

% AFFECTE	0,0%	852,58
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		21 941,87
SOLDE		-21 089,29

II - LES RECETTES

- Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60210/312-Opah	288 795		-288 795
Ar30-Subventions	288 795		-288 795

- Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	192 530		-192 530
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 939 969	2 250 000	310 031

Cet équipement devait être intégré aux équipements de compétence métropolitaine. A ce jour, la vocation municipale de l'Opéra a été maintenue ; de ce fait, la participation de la Ville de Marseille vient compenser dans le budget à fin 2017 l'annulation de la participation à l'équilibre de la Métropole qui avait été prévue.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60210-POLE OPERA

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-30 000	-5 994	-35 994
A30-Tvx Préparatoires	-143 949	-3 922	-147 871
A40-Travaux	-214 409	-42 881	-257 290
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 450 000	-290 000	-1 740 000
A60-Honoraires Techniques	-222 750	-44 550	-267 300
Aa20-Frais Divers	-14 103	-2 820	-16 923
Aa40-Rémunération Société	-174 791		-174 791
Sous-total dépenses	-2 250 002	-390 167	-2 640 169
Ar30-Subventions			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 250 000	450 000	2 700 000
Sous-total recettes	2 250 000	450 000	2 700 000
Sous-total TVA	2	-2	-60 252

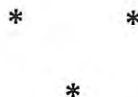
OP.60210 POLE OPERA CRAC 2017

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60210-POLE OPERA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-35 994	-1 942	-18 765	-15 281		-6
B : 60210/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-147 871		-44 882	-34 332	-34 332	-34 325
A30-Tvx Préparatoires	-147 871		-44 882	-34 332	-34 332	-34 325
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-17 290		-17 290			
B : 60210/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-240 000			-60 000	-120 000	-60 000
A40-Travaux	-257 290		-17 290	-60 000	-120 000	-60 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 740 000			-435 000	-870 000	-435 000
A60-Honoraires Techniques	-267 300		-6 072	-69 664	-104 496	-87 068
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 923		-2 065	-4 956	-4 956	-4 946
Aa20-Frais Divers	-16 923		-2 065	-4 956	-4 956	-4 946
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-7 119	-853	-4 553	-1 714		1
B : 60210/A301-Rémunération d'Opah						
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-162 489		-2 443	-42 680	-64 020	-53 346
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-5 183					-5 183
Aa40-Rémunération Société	-174 791	-853	-6 996	-44 394	-64 020	-58 528
Sous-total dépenses	-2 640 169	-2 795	-96 070	-663 627	-1 197 804	-679 873
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 700 000			1 012 500	1 350 000	337 500
Sous-total recettes	2 700 000			1 012 500	1 350 000	337 500
Sous-total TVA	-60 252			-20 088	-20 088	-20 076
Trésorerie brute		-2 795	-98 865	229 920	362 028	-421

TABLEAU DES ECARTS HT : 60210-POLE OPERA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 60210/120-Etudes Opéra	-30 000	-30 000	
A10-Etudes	-30 000	-30 000	
B : 60210/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols		-143 949	143 949
A30-Tvx Préparatoires		-143 949	143 949
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements		-14 409	14 409
B : 60210/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-30 000	-200 000	170 000
A40-Travaux	-30 000	-214 409	184 409
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 450 000	-1 450 000	
A60-Honoraires Techniques	-199 800	-222 750	22 950
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 000	-14 103	4 103
Aa20-Frais Divers	-10 000	-14 103	4 103
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-81 485	-7 119	-74 366
B : 60210/A301-Rémunération d'Opah	-481 325		-481 325
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-134 384	-162 489	28 105
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-4 300	-5 183	883
Aa40-Rémunération Société	-701 494	-174 791	-526 703
Sous-total dépenses	-2 421 294	-2 250 002	-171 292
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	2 250 000	310 031
Sous-total recettes	2 421 294	2 250 000	-171 294



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 2017



I.	LE CONTEXTE	3
II.	LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET	5
a.	<i>L'avancement des études:</i>	5
b.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	6
c.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	7
d.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	8
e.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	9
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	9
1)	LES DEPENSES	10
a.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	11
b.	<i>Les acquisitions foncières</i>	11
c.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	11
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	12
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	12
2)	LES RECETTES	13
a.	<i>Les cessions</i>	13
b.	<i>Les Subventions</i>	13
c.	<i>Les participations</i>	14
d.	<i>Les produits de gestion</i>	14
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	14
1)	LES DEPENSES	15
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	15
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	21
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	23
VI.	ANNEXES	31
	Bilan prévisionnel	31
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle	31
	Tableau des écarts HT	31
	Ecart Année 2017	31
	Tableau des acquisitions et des cessions	31

I. LE CONTEXTE

Situé dans le 1^{er} 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 ilots en termes de niveaux de priorité d'intervention.

Deux démarches complémentaires sont préconisées, une démarche incitative pour les ilots les moins dégradés à travers 2 OPAH RU sur 10 ans et une démarche ciblée et active avec des aspects coercitifs sur les ilots plus dégradés. Les ilots 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 - Ventre Lieutaud - Arc Palud

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60219/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-200 582	-70 588	35%
B : 60223/120-Etudes Domaine Ventre	-105 478	-70 644	67%
B : 60224/120-Etudes Arc Palud	-67 078	-34 588	52%
A10-Etudes	-373 138	-175 820	47%

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.

Des Etudes de giration ont été conduites courant 2017 dans le cadre du projet de piétonnisation afin d'en vérifier la faisabilité et l'impact des changements de sens selon les intersections concernées.

Une Etude de faisabilité sur le 2 Halle Delacroix a été conduite courant 2017.

Concernant le projet d'équipement socioculturel au Domaine Ventre, les études (structure, géomètre, pollution, évaluation environnementale du projet, programmiste, économiste) ont été conduites depuis 2015 sur l'ensemble des locaux, à l'exception de la maisonnette en R+2, propriété de la Ville de Marseille occupée et non accessible.

Le préprogramme a été validé en 2015. Les propositions du programmiste ont été croisées, et complétées par une analyse économique et environnementale. Le programme technique détaillé a été rendu en mai 2017.

Concernant le projet d'équipement socioculturel pour le site du 44 Aubagne, les études ont consisté pour l'essentiel en une étude de programmiste, et des études de faisabilité et de géomètre.

b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-5 341 600	-2 150 000	40%
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200	-110 000	10%
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476	-49 000	9%
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-443 945	-15 547	4%
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-400 000		
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-545 532	-64 279	12%
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-147 000		
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-121 800	-1 211	1%
A20-Acquisitions	-8 664 553	-2 390 037	28%

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-742 000	-192 000	26%
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-47 263	-20 526	43%
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	100%
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-69 299	-15 836	23%
A20-Acquisitions	-919 562	-289 362	31%

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000		
B : 60224/220-Acquisitions Locaux Diffus	-105 000		
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-19 440	-9 360	48%
A20-Acquisitions	-514 440	-9 360	2%

c. L'avancement des travaux (cartographie) :

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 60219/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-472 320	-6 534	1%
A30-Travaux Préparatoires	-472 320	-6 534	1%
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-296 400		
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-56 436		
A40-Travaux	-352 836		
B : 60219/450-Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-360 000		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-360 000		
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-135 338	-1 512	1%
B : 60219/461-Hn Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-43 200		
A60-Honoraires Techniques	-178 538	-1 512	1%

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-31 317	-19 701	63%
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 131 200		
A60-Honoraires Techniques	-255 744		

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-48 000		
B : 60224/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-76 742		
A40-Travaux	-76 742		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 370 400		
A60-Honoraires Techniques	-164 448		

d. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 453 419		
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	627 461		
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 700 233		
Ar10-Ventes Charges Foncières	7 781 113		
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	499 680		
Ar20-Cessions Collectivités	499 680		

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 305 578	609 276	14%
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 305 578	609 276	14%

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	2 568 788		
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 568 788		

Subventions

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60219/310-Anru	5 799	12 000	207%

Somme initialement mal affectée, réaffectée en 2018 sur plusieurs opérations.

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 60224/310-Anru	7 642		

e. L'avancement des participations du concédant

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 342 235	4 342 235	100%
A : 60219/441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	435 456		

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

Noailles

Suite à la finalisation de l'étude urbaine, SOLEAM a fait une 1ère 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, puis une 2è présentation lors du Comité de suivi de l'OGCV le 19 décembre 2016. Les thématiques traitées dans l'étude étaient :

- 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 ne permettaient pas, dans la temporalité proposée, la mise en œuvre immédiate d'actions ambitieuses pour ce qui concerne notamment la problématiques déchets, la gestion urbaine, les livraisons...

Cette réflexion s'inscrivant à plus grande échelle dans l'Opération Centre Ville, et au regard des différents points de vue sur ces sujets complexes, 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.

En 2017, les propositions relatives à la circulation ont été réétudiées et affinées, à travers un travail d'échange avec le service Mobilité et Logistique urbaine de la Ville de Marseille, croisé avec la réflexion engagée dans le cadre de l'atelier Mobilité d'Ambition Centre Ville. Une étude de giration a été diligentée pour vérifier la faisabilité du projet.

La réflexion s'est également poursuivie avec le service propreté pour affiner les propositions d'actions en matière de gestion des déchets, notamment l'aménagement de locaux déchets ainsi qu'avec l'ADEME pour étudier les possibilités d'action et partenariat concernant la valorisation des déchets.

Enfin, l'objectif majeur pour l'année 2017 était de dérouler la concertation réglementaire programmée en fin d'année, étape de retour vers les habitants est en effet primordiale puisqu'elle conditionne l'enclenchement des actions opérationnelles sur ce secteur.

Equipement socio culturel à vocation intergénérationnelle

Pour palier l'absence d'équipement public, notamment en direction des jeunes des enfants, très fortement représentés sur le quartier, la création d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle structurant est devenue une priorité.

Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites distincts mais complémentaires :

- un 1er site situé rue Moustier proposant un accueil généraliste ouvert aux habitants et familles avec un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 6/12 ans (60 enfants)
- un 2è site au 44 rue d'Aubagne exclusivement dédié aux jeunes de la tranche d'âge 12/18 (40 jeunes).

Site du Domaine Ventre

Les études de faisabilité et de programmation se sont déroulées entre 2014 et 2016.

En novembre 2016, en accord avec l'ABF, Soleam a lancé un concours de maîtrise d'œuvre, cette procédure permettant de répondre aux mieux à des objectifs qualitatifs élevés compte tenu de la complexité du projet, de ses enjeux et de sa particularité en site occupé.

En mars 2017, sur la base des références présentées, un jury a retenu 3 équipes justifiant notamment d'une compétence en architecture du patrimoine sur les 15 qui ont candidaté.

Site du 44 rue d'Aubagne

Le pré programme du projet a été validé par l'ensemble des partenaires en décembre 2016 par le choix d'un scénario parmi les 3 présentés.

Début 2017, après retour du Bataillon des Marins Pompiers, complété par une étude de faisabilité (escalier extérieur) un 4è scénario impliquant la création de 2 escaliers s'est imposé en termes de sécurité.

En juillet 2017, il s'est présenté l'opportunité foncière de compléter l'équipement du 44 Aubagne par des locaux situés en rez de chaussée des immeubles propriété de Marseille Habitat situés 13/15 rue de l'Arc avec une surface supplémentaire de 80 m2 permettant d'optimiser les espaces de plein pied et facilitant grandement la gestion et l'accessibilité des locaux.

Cette nouvelle possibilité présentant des avantages indéniables tant en termes de surface, de fonctionnement et de confort a réorienté la réflexion vers de nouvelles études.

Il a été nécessaire de vérifier au préalable la faisabilité de cette proposition (études complémentaires de géomètre ...) et ses incidences sur la programmation.

Sur la base de ces nouveaux éléments, la réalisation d'un bilan coût avantages a permis de valider en fin d'année 2017 l'acquisition de ces locaux et leur intégration au projet, nécessitant dont la reprise du pré programme.

1) LES DÉPENSES

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A10-Etudes	-25 204	-6 651	-18 553

b. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles		-1 850 000	1 850 000
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-755 000	-110 000	-645 000
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-214 076	-49 000	-165 076
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-7 229	-13 761	6 532
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-100 000		-100 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-18 484	-59 179	40 695
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-8 232	-1 211	-7 021
A20-Acquisitions	-1 103 021	-2 083 151	980 130

- Acquisitions d'immeubles : En 2017, SOLEAM a réalisé l'acquisition d'un immeuble
- Acquisitions de logements diffus : En 2017, SOLEAM a réalisé l'acquisition d'un immeuble
- Acquisitions de locaux diffus : En 2017, SOLEAM a réalisé l'acquisition d'un immeuble
- Gestion du patrimoine : Travaux de neutralisation et de mise en sécurité, Taxes foncières et cotisations d'assurances.
- Dépenses liées aux acquisitions : Frais notariés.
- Relogements définitifs :

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A30-Travaux Préparatoires	-6 534	-6 534	
A40-Travaux	-38 303		-38 303
A60-Honoraires Techniques	-1 092	-1 512	420
TOTAL TRAVAUX	-45 929	-8 046	-37 883

- 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.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-2 294		-2 294
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-4 000		-4 000
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-26 776		-26 776
Aa20-Frais Divers	-33 070		-33 070

- 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 2017

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-181 070	-178 630	-2 440
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-529	-557	28
Aa40-Rémunération Société	-181 599	-179 187	-2 412

- La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 1 111 737,62 €, ce qui correspond à 10,8 % du budget total.

OPERATION 602-OGCV DU 7 JANVIER 2011REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	2 532 298	60219 NOAILLES
POSTE ETUDES	70 588	
POSTE ACQUISITIONS	2 373 279	
POSTE AUTRES FONCIER	16 758	
POSTE DIVERS	39 881	
POSTE SUBVENTIONS	12 000	
POSTE AUTRES PRODUITS	19 792	

% AFFECTE	10,8%	1 111 737,62
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		1 973 423,12
SOLDE		-861 685,50

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

2) **LES RECETTES**a. **Les cessions**

Pas de produits de cession en 2017.

b. **Les Subventions**

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 60219/310-Anru	15 744		-15 744
Ar30-Subventions	15 744		-15 744

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 2017, le solde prévu en 2018 sera affecté sur les différentes opérations concernées.

c. Les participations

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 730 765	3 730 765	

Participation à l'équilibre de la Métropole : RAS

d. Les produits de gestion

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	21 048	19 792	-1 256

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.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

- ❖ Mise en œuvre de la Concertation publique
- ❖ Acquisition et aménagement de 2 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.
- ❖ Acquisition d'un local destiné à l'organisation des livraisons
- ❖ Actions foncières : acquisitions de lots pour compléter la copropriété du 11 J. Roque, acquisitions sous procédure de DUP (16 Académie), finalisation de la procédure de préemption au 2 Halle Delacroix, acquisitions d'opportunités
- ❖ Engagement de faisabilités et études (12 Académie, 2 Halle Delacroix, 16 Académie, 11 J. Roque, 30 Musée)
- ❖ Equipement socio culturel à vocation intergénérationnelle

Site rue Moustier :

Finalisation des études dès libération des locaux Ville de Marseille situés en R+2 occupés jusque là et faisant l'objet d'une procédure

Mise en œuvre de la seconde phase du concours avec un Jury pour choisir sur esquisse, le projet lauréat

D'un point de vue foncier, obtention définitive de l'autorisation des copropriétés 16 et 18 Moustier pour permettre les percements nécessaires afin de relier ces locaux au bâtiment principal.
Accompagnement de la Maîtrise d'œuvre retenue en phase étude, information auprès des copropriétés

Objectif : Démarrage prévisionnel des travaux début du 4^e trimestre 2019 et livraison prévisionnelle de l'équipement début 2021

Site 44 rue d'Aubagne :

Reprise du préprogramme suite à la décision d'intégrer les locaux du 13/15 Arc et démarches foncières à finaliser auprès de Marseille Habitat pour l'acquisition des locaux.

Présentation du pré programme modifié à l'ensemble des partenaires, validation des propositions et engagement du programme technique détaillé.

Consultation de Maîtrise d'œuvre

Objectif : Démarrage prévisionnel des travaux au premier trimestre 2020 et livraison prévisionnelle de l'équipement au premier semestre 2021.

(I) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Le bilan prévoit la classification des biens à acquérir en différentes catégories selon leur destination.

• Acquisitions d'immeubles

Noailles

En 2018 il est prévu de finaliser l'acquisition d'1 immeuble situé 2 Halles Delacroix ayant fait l'objet d'une préemption en juillet 2017 et pour partie occupé.

En 2019 il est prévu l'acquisition de 2 immeubles 12, rue Vacon et 9 rue J. Roque (immeuble totalement occupé et fortement dégradé mitoyen du 11 J. Roque copropriété SOLEAM).

En 2020 il est prévu l'acquisition de 2 immeubles, 16 rue d'Aubagne (immeuble fortement occupé de 16 logements et 3 commerces) et 6 rue Vacon.

En 2021 il est prévu l'acquisition d'1 immeuble vacant, situé 16 rue Académie, en déshérence et faisant l'objet d'un péril imminent.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €	Consorts CHARPENTIER	803b 0102	30/11/2016	16/12/2016
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 850 000 €	935 m2	0 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2017	27/12/2017
2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €			31/12/2018	00/00/00
12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €			31/12/2019	00/00/00
9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €	SCI LES EMBIEZ	B0175	31/12/2019	00/00/00
16 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €	MARTIN DE DE VIVIES	A0249	31/12/2020	00/00/00
6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €			31/12/2020	00/00/00
16 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €	Succession JALIFIE	B0104	31/12/2021	00/00/00
Somme La-Acq immeubles	5 341 600	4 007	1 333				

Arc Palud

L'acquisition des locaux est prévue en 2019

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
44 rue Aubagne	390 000 €	315 m2	1 238 €			31/12/2019	00/00/00
Somme 1a-Acq immeubles	390 000	315					

• Acquisitions de logements

En 2018, Il est prévu l'acquisition :

- De 3 logements diffus et 1 lot situés 43 rue de la Palud, copropriété en très mauvais état faisant l'objet d'un péril avec interdiction d'habiter, jouxtant le Domaine Ventre et en constituant un des accès sous porche condamné du fait de sa dangerosité. Une partie des lots a pu faire l'objet d'acquisition en 2017.
- 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.
- Des logements situés en étage du 30, rue du Musée, immeuble appartenant à la Ville de Marseille.

En 2018 Il est 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	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23	71 000 €	74 m2	1 000 €	SCI DOMOS	803 B266	18/04/2017	20/04/2017
11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	0 €	lot 14	803B 174	30/04/2017	05/05/2017
43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	29 m2	0 €	THI VANG NGUYEN	803 B266	30/09/2017	06/12/2017
8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €			30/09/2018	00/00/00
11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	170 000 €	233 m2	729 €	SAADOUN		31/03/2018	00/00/00
30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2018	00/00/00
43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2018	00/00/00
43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2018	00/00/00
43 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	62 000 €	131 m2	473 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus	1 039 000	1 136	915				
11 rue Jean Roque	85 200 €	86 m2	991 €	solde des étages		31/12/2018	00/00/00
Somme 1c-Acq logements diffus-solde des lots	85 200	86	991				

Les relogements temporaires de 21 ménages sont programmés en corrélation avec les acquisitions de 2018 à 2025 et 27 relogements définitifs qui interviendront entre 2019 et 2022.

• Acquisitions de locaux

Noailles

En 2018, le local 11 J. Roque vient compléter la maîtrise foncière de cette copropriété vacante (cf acquisition de logements).

Il est également prévu l'acquisition de locaux déchets situés 30 rue du Musée (propriété Ville de Marseille) et de 3 locaux situés au 8, Halles Delacroix, propriété Marseille Habitat, dans le cadre des interventions prévues sur l'ilot prioritaire (cf acquisition de logements)

En 2019, il est prévu l'acquisition de locaux ciblés permettant à terme de servir de locaux déchets destinés à abriter les conteneurs de surface et ou destinés à la revalorisation des déchets.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
70 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 caves(38,77m2) LOTS1-2	49 000 €	136 m2	0 €	AUX ENCHERES	8038237	08/03/2017	06/03/2017
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2018	00/00/00
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
8 Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €			31/12/2018	00/00/00
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	B00098	31/12/2019	00/00/00
Locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €			31/12/2019	00/00/00
Somme 1b-Acq locaux diffus	540 476	578	935				

Ventre Lieutaud

En 2018, Il est prévu l'acquisition d'un local situé en rez de chaussée au 14/16 Moustier, auprès d'un propriétaire privé, permettant de compléter l'assiette foncière du projet.

En 2019, il est prévu d'acheter à La Ville de Marseille la totalité des locaux en cœur d'îlot, y compris la maisonnette en R+2 après sa libération.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €	78 m2	0 €/m2	Mr&mme Ferrara		29/11/2013	02/04/2014
18, Rue Moustier -lots 3,4,6	59 000 €	30 M2	0	Sci Melan		29/07/2016	03/10/2016
14, Rue Moustier -conciergerie	30 000 €	12 m2	2 500 €/m2	M. MERMET		30/06/2018	00/00/00
14, Rue Moustier	495 000 €	730 m2	678 €/m2	y compris maison R+2 sur même parcelle 248 (occupée anciennement par Malbrancke)		30/06/2019	00/00/00
Parcelle 251 cœur îlot	25 000 €	30 m2	0 €/m2	Malbranque		30/06/2019	00/00/00
Somme 1b-Acq locaux diffus	742 000	880	843				

Arc Palud

En 2020, après réalisation des travaux de gros œuvre, il est prévu d'acheter à Marseille Habitat les locaux en rez de chaussée des 13 et 15 Arc destinés à compléter le futur équipement du 44 rue d'Aubagne.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc	105 000 €	82 m2	1 288 €/m2	Marseille Habitat		30/03/2020
Somme 1b-Acq locaux diffus	105 000	82				

- **Evictions commerciales**

Noailles

Des contacts ont été pris avec le locataire commercial du 12 Académie qui aboutiront à une libération du local en 2018.

Les autres évictions commerciales sont programmées en corrélation avec les acquisitions et les cessions correspondantes, les immeubles situés sur l'îlot prioritaire, 2 Place Halle Delacroix et 6 rue Vacon totalisant 5 commerces.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
12 Académie-RDC	70 000 €	102 m2	1 Fds	SARL SIFA	803b 0102	28/02/2018	31/03/2018
70 rue Aubagne	0 €	1 Fds	0 €	BAR a chicha		31/12/2018	00/00/00
2 place Halle DELACROIX	250 000 €	4 Fds	0 €	4 locaux		31/12/2019	00/00/00
6 Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €	CAP ORIENT		31/12/2020	00/00/00
Somme 1e-Evictions commerciales	400 000	108					

Ventre Lieutaud

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
18, Rue Moustier	61 000 €	1 Fds	0 €/m2	Sarl l'Artisan Bijoutier		29/07/2016	29/07/2016
Somme 1e-Evictions commerciales	61 000	1					

- **Etudes**

En 2018, il est prévu la réalisation d'une étude de faisabilité (8000€) 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'îlot.

En 2019, il est prévu la réalisation de différentes études de faisabilité à hauteur de 57 000€ sur le patrimoine acquis, notamment les immeubles 11 J. Roque, 43 Palud et 1 Domaine Ventre, 30 Musée, 22 rue Longue des Capucins, 8 Halles Delacroix et le local situé 4, rue de l'Académie.

En 2020, les études concerneront les immeubles 6 et 12 rue Vacon et 9 rue J. Roque à hauteur de 22 000€.

En 2021, après acquisition du 16 rue d'Aubagne, les études seront diligentées (provision de 20 000€).

- **Travaux**

- Travaux préparatoires à cession.

En 2018, les travaux préparatoires à cession concernent principalement l'immeuble 12 Académie pour lequel une réflexion est engagée concernant l'aménagement potentiel du rez de chaussée susceptible de recevoir un équipement lié à la petite enfance avec le potentiel lié au curetage du bâti sur cour qui permettrait de disposer d'une belle surface extérieure (provision de 30 K€ HT)

En 2019, les travaux préparatoires à cession concerneront l'immeuble situé 2, place Delacroix (512 m2)

En 2020, les travaux préparatoires à cession concerneront les immeubles 9 J. Roque et 16 Académie (700 m2).

➤ Les travaux « de réhabilitation complète de locaux » correspondants se déclinent de 2019 à 2020. Il s'agit de travaux à engager sur 4 locaux à acquérir d'une surface totale de 350 m², dont 4 sont destinés au traitement des déchets (sont ciblés les locaux situés 8 Halles Delacroix et 30, rue du Musée) et 1 permettant l'organisation des livraisons (4, rue de l'Académie) sur la base de 1000€ / m².

➤ Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs.

Dans l'attente des résultats d'une étude Métropole sur la « requalification des espaces publics du centre ville » programmée en 2018, une provision de 300 000€ HT est prévue pour permettre le traitement des « portes » du quartier ou le financement de bornes dans le cadre du projet de piétonisation.

Il s'agit d'une part d'aménager 6 accès au quartier identifiés comme des portes d'entrées de Noailles et nécessitant requalification, à travers des aménagements spécifiques (traitement de sol, mise en lumière, mobilier urbain...) permettant d'en améliorer la visibilité, ou d'autre part d'installer les bornes nécessaires au projet de piétonisation.

L'ensemble de ces travaux est prévu en 2019.

➤ Honoraires techniques (ou honoraires de 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 répartis de 2018 à 2022.

• Dépenses annexes

➤ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 15 000€ HT en 2018

➤ Actions de communication et de concertation : dépenses prévisionnelles réparties de 2018 à 2022 pour permettre la mise en œuvre 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 prévue pour cette opération est de 1 807 474 €. De 2018 à 2025, le solde à prévoir est de 695 727€.

- **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 :
 - Cession de surface à réhabiliter pour 3391 m²
 - Cession de surface à réhabiliter social pour 915 m²
 - Cessions de surfaces activité / commerce pour 1121 m²
 - Cessions de surfaces en biens de retour pour 3471 m²

En 2018 la rémunération sur atteinte sur objectif est estimée à 3452€ et porte sur la cession de 96 m² de surface pour activités et commerces (70 Aubagne).

En 2019 la rémunération estimée à 55 397€ porte sur la cession de 1175 m² de surface à réhabiliter (43 Palud, 30 Musée, 11 J. Roque, 12 Académie), et de 144 m² de surface pour activités et commerces (12 Académie et 11 J. Roque).

En 2020 la rémunération estimée à 30 680€ porte sur la cession de 1192 m2 de surfaces à réhabiliter (8 Halles Delacroix, 12 Vacon et 22 Longue des Capucins) et 550 m2 de surfaces pour activités et commerces (8 Halles Delacroix, 12 Vacon et 22 Longue des Capucins).

En 2021 la rémunération estimée à 33 061€ porte sur la cession de 580 m2 de surfaces à réhabiliter social (9, rue J. Roque et 2 place Halle Delacroix)

En 2022 la rémunération estimée à 52 636€ porte sur la cession de 197 m2 de surfaces à réhabiliter (6 Vacon), 158 m2 de surface pour activités et commerces (6 Vacon et 16 Académie) et 335 m2 de surfaces à réhabiliter social (16 Académie).

En 2023 la rémunération porte sur la cession du 16 Aubagne avec 173 m2 de surfaces d'activité et 827 m2 de surfaces à réhabiliter.

En 2025, la rémunération porte sur la cession des biens de retour (locaux déchets) pour 416 400€ HT.

- **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** : correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination :

- Cession de surfaces à réhabiliter : de 2019 à 2023, il est prévu la vente de logements à réhabiliter, 9 adresses d'une surface totale estimée de 3391 m2 sur la base d'un ratio de 1 300€/m2.

En 2019, il est prévu la cession de 4 immeubles 12 Académie, 11 J. Roque et 30 Musée ainsi que la plupart des lots du 43 Palud.

Les autres cessions sont envisagées en 2020 (22 rue Longue, 12 Vacon et 8 Halle delacroix), en 2022 (6 rue Vacon) et en 2023 (16 Aubagne).

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1300 €		803b 0102	30/11/2019	00/00/00
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1300 €			31/12/2019	00/00/00
30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1300 €		A0196	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	1 022 010 €	681 m2	1500 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020	00/00/00
12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1300 €			31/12/2020	00/00/00
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1300 €			31/12/2020	00/00/00
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1300 €			31/12/2022	00/00/00
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1300 €		A0249	31/12/2023	00/00/00
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	4 544 516	3 391					

- 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€/m2.

En 2021 il est prévu la cession du 9 J. Roque et du 2 Halle Delacroix , en 2022 celle du 16 Académie.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2021	00/00/00
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		B0175	31/12/2021	00/00/00
16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter social	594 750	915					

- Cession de surfaces activité / commerces :

En 2018 il est prévu la vente du local situé 70 Aubagne.

En 2019 il est prévu la vente des locaux situés 12 Académie et 11 J. Roque.

En 2020 il est prévu la vente des locaux situés 2 Halle Delacroix, 8 Halle Delacroix, 12 Vacon et 22 Longue des Capucins.

En 2022 il est prévu la vente des locaux situés 16 Académie et 6 Vacon.

En 2023 il est prévu la vente des locaux situés 16 Aubagne.

CRAC POLE NOAILLES AU 31/12/17

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
70 rue Aubagne	60 129 €	96 m2	626,348 €			31/12/2018	00/00/00
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1000 €		803b 0102	30/12/2019	00/00/00
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1000 €			31/12/2019	00/00/00
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-C	830 040 €	277 m2	3000 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020	00/00/00
12 Rue VACON -RDC	75 600 €	63 m2	1200 €			31/12/2020	00/00/00
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1000 €			31/12/2020	00/00/00
8 Halle DELACROIX-RDC	49 464 €	41 m2	1200 €			31/12/2020	00/00/00
16 Académie-RDC	128 400 €	128 m2	1000 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
6 Rue VACON-RDC	36 000 €	30 m2	1200 €			31/12/2022	00/00/00
16 Aubagne -RDC	207 600 €	173 m2	1200 €			31/12/2023	00/00/00
Somme 6c-Cess de surface pour activités/commer	1 700 233	1 121					

- Cession de surfaces en biens de retour : Il s'agit des locaux destinés à la Métropole en fin de concession. En 2025, il est 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	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1200 €		A0196	31/12/2025	00/00/00
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1200 €		B00098	31/12/2025	00/00/00
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1200 €			31/12/2025	00/00/00
Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1200 €			31/12/2025	00/00/00
Somme 9-Cess biens de retour	416 400	347					

- Locations : les immeubles et locaux occupés génèrent des produits de location de 2017 à 2023, sur la base d'une recette moyenne estimée à 13€ / m2 acquis (5800m2).

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^{er} 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 ilots 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 à hauteur de 12 000€. Ainsi, une partie de la subvention a été versée en 2016, le restant étant affecté sur les différentes opérations concernées; en 2018, une nouvelle répartition du montant de cette subvention a été réalisée pour tenir compte du poids réel des études « ilots dégradés » subventionnées sur chaque opération .

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

- Etudes

Noailles

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-107 839	-167 167	59 328

➤ Etudes préalables: RAS

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-87 923	-87 923	

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 498	-55 898	23 400

- Budget foncier

Noailles

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-3 491 600	-5 341 600	1 850 000
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	-372 415	22 608
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-460 000	-400 000	-60 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-394 801	-462 962	68 161
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-140 000	-122 500	-17 500
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-98 000	-101 500	3 500
A20-Acquisitions	-6 598 884	-8 465 653	1 866 769

➤ Acquisitions d'immeubles : en 2016 il avait été prévu l'acquisition de 6 immeubles au prix moyen de 1164€/m2. En 2017 il est prévu l'acquisition de 8 immeubles pour une surface totale de 4007 m2 au prix moyen de 1333 €/m2.

- Acquisitions de logements diffus : RAS
- Acquisitions de locaux diffus : RAS
- Gestion du patrimoine : Ajustement du budget au regard des nouvelles (sur la base d'un coût de gestion moyen du patrimoine à 70€/m2).
- Indemnités d'évictions commerciales : En 2016 il était prévu 460 000€ correspondant aux évictions de 8 locaux (3 locaux situés dans l'ilot prioritaire 210000 + 4 locaux 2 Halle Delacroix 150000+ 18 Moustier 61 000). En 2017, il n'est plus envisagé de libérer le 70 Aubagne, destiné à être vendu occupé et les indemnités d'éviction pour les 12 Académie ont été réévaluées à la baisse.
- Dépenses liées aux acquisitions : augmentation des dépenses en corrélation avec les acquisitions.
- Relogements temporaires - Ajustement des budgets en fonction de la connaissance des immeubles acquis(- 17500€).
Il est prévu le relogement temporaire de 21 ménages entre 2018 et 2025, avec un coût moyen de 7000€ (1 ménage au 12 Académie en 2018, 12 ménages au 12 Vacon en 2019, 9 ménages issus du 9 J. Roque en 2020 et 9 ménages issus du 16 Aubagne, dont 5 en 2020 et 4 en 2021.
- Relogements définitifs
Ajustement des budgets en fonction de la connaissance des immeubles acquis : (+ 3500€).
Il est prévu 27 relogements définitifs entre 2019 et 2022 avec un coût moyen de 3500€ HT par ménage (1 ménage au 12 Académie en 2019, 5 ménages issus du 12 Vacon en 2020, 3 ménages issus du 6 Vacon en 2020, 9 ménages issus du 9J. Roque en 2021 et 9 ménages issus du 16 Aubagne en 2022).

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-253 000	-742 000	489 000
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-25 918	-41 194	15 276
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-20 268	-59 388	39 120
A20-Acquisitions	-360 186	-903 582	543 396

- Acquisitions de locaux diffus Ventre Lieutaud : règlement par la concession du foncier propriété Ville de Marseille au sein du Domaine Ventre (14/16 rue Moustier), anciennement mis à disposition.
- Gestion du patrimoine Ventre Lieutaud : Ajustement du budget au regard du coût de gestion des nouvelles acquisitions (sur la base d'un coût de gestion moyen du patrimoine à 70€/m2).
- Indemnités d'évictions commerciales Ventre Lieutaud : pas d'acquisition de locaux occupés
- Dépenses liées aux acquisitions Ventre Lieutaud : augmentation des dépenses en corrélation avec les acquisitions.

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud		-390 000	390 000
B : 60224/220-Acquisitions Locaux Diffus		-105 000	105 000
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		-17 700	17 700
A20-Acquisitions		-512 700	512 700

- Acquisitions immeubles Arc Palud : RAS
- Acquisitions Locaux diffus Arc Palud : RAS
- Dépenses liées aux acquisitions Arc Palud : RAS

- **Budget Travaux**

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-377 400	-393 600	16 200
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-247 000	-247 000	
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-46 220	-47 030	810
A40-Travaux	-293 220	-294 030	810
B : 60219/450-Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-300 000	-300 000	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-300 000	
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-110 928	-112 872	1 944
B : 60219/461-Hn Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-36 000	-36 000	
A60-Honoraires Techniques	-146 928	-148 872	1 944

- Travaux préparatoires: en 2016 le poste travaux préparatoires concernait 5 immeubles de Noailles et le projet d'implantation d'équipement social au Domaine Ventre et au 44. En 2017, les travaux préparatoires concernent 1212 m2 (2 Halle Delacroix, 9 J. Roque et 6 Académie) et une provision de 30 000€ pour le curetage de fond de cour du 12 Académie.
- Travaux : RAS
- Aménagement d'espaces publics : RAS
- Honoraires techniques : De manière prévisionnelle, ils représentent 15% du montant des travaux. Légère augmentation des honoraires techniques en corrélation avec l'augmentation des travaux préparatoires.

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-22 034	-27 039	5 005
B : 60223/440-Domaine Ventre	-1 776 000	-1 776 000	
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-1 776 000	
A60-Honoraires Techniques	-213 120	-213 120	

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-40 000	-40 000	
B : 60224/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-57 120	-63 952	6 832
A40-Travaux	-57 120	-63 952	6 832
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 020 000	-1 142 000	122 000
A60-Honoraires Techniques	-122 400	-137 040	14 640

- Travaux préparatoires: RAS
- Divers et imprévus (expertises, Contentieux) : ajustement suivant variation du montant des travaux et honoraires techniques
- Travaux de construction d'Équipements publics Arc Palud : Le budget actualisé intègre le coût des travaux estimé induit par l'acquisition des locaux 13/15 Arc auprès de Marseille Habitat.
- Honoraires techniques : Augmentation des honoraires techniques en corrélation avec l'augmentation des travaux.

- **Budget Dépenses annexes**

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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	-15 000	-7 314
B : 60219/A211-TVA non Récupérable	-2 078	-7 380	5 302
Aa20-Frais Divers	-143 818	-141 806	-2 012

Le 70 Aubagne étant actuellement loué, il n'est pas possible de récupérer la TVA sur les dépenses liées à cet immeuble (location hors tva).

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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	-70 861	-70 861	

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-6 467	-6 467	
Aa20-Frais Divers	-6 467	-6 467	

- Rémunération du concessionnaire

Noailles

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 458 167	-1 807 474	-650 693
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-62 524	-64 040	1 516
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880	-26 880	
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-144 487	-173 228	28 741
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	-32 514	-42 052	9 538
Aa40-Rémunération Société	-2 724 572	-2 113 674	-610 898

- Rémunération forfaitaire : La rémunération forfaitaire globale de l'OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de **149 600€**.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 1 807 474€.
- Rémunération sur dépenses travaux : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux
Ajustement au regard de la variation des dépenses.
- 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.

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-209 109	-341 000	131 891
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-160 892	-161 293	401
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	-5 793	-7 164	1 371
Aa40-Rémunération Société	-375 794	-509 457	133 663

- Rémunération forfaitaire : la rémunération forfaitaire diminue car elle a été affectée sur les deux pôles Arc Palud et ventre Lieutaud . Cette rémunération est calculée au prorata de l'avancement des études, des acquisitions et des subventions. A partir de 2018 il reste 193 28€ à affecter sur l'opération de Noailles
- Rémunération sur dépenses travaux Ventre Lieutaud : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux Ajustement au regard de la variation des dépenses.

- 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.

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-86 926	-75 049	-11 877
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-99 162	-110 639	11 477
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	-2 890	-4 553	1 663
Aa40-Rémunération Société	-188 978	-190 241	1 263

- Rémunération forfaitaire : la rémunération forfaitaire diminue car elle a été affectée sur les deux pôles Arc Palud et ventre Lieutaud. Cette rémunération est calculée au prorata de l'avancement des études, des acquisitions et des subventions. A partir de 2018, il reste 695 736 € à affecter sur l'opération de Noailles
- Rémunération sur dépenses travaux Ventre Lieutaud : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux Ajustement au regard de la variation des dépenses.
- 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 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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.

II - LES RECETTES

• Budget Cessions

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 522 506	4 544 516	1 022 010
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	594 750	594 750	
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	844 620	1 700 233	855 613
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 961 876	6 839 499	1 877 623
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	416 400	416 400	
Ar20-Cessions Collectivités	416 400	416 400	

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination, cession de surfaces à réhabiliter, à réhabiliter social, de surfaces pour activités commerces et cessions de surfaces en biens de retour.

- Cession de surfaces à réhabiliter : à partir de 2016 ce poste intègre les cessions de logements restructurés, cette catégorie n'étant plus jugée pertinente. A fin 2017, ce poste concerne 9 immeubles pour une surface totale de 3 391 m² au prix moyen de 1 340€ / m² contre 2700 m² en 2016 au prix moyen de 1300€.
- Cession de surfaces à réhabiliter social : poste inchangé. A fin 2017, il concerne 3 immeubles pour une surface totale de 915 m² au prix de 650/m².
- Cession de surfaces pour activités commerces: au budget 2016 il était prévu la cession de 9 locaux d'activité représentant 845 m² au prix moyen de 1000€. Le budget 2017 prévoit la cession de 10 locaux pour une surface totale de 1121 m² au prix moyen de 1516€.
- Cessions concédant (biens de retour) : Poste inchangé En 2017 les locaux cédés en 2025 au concédant au titre des biens de retour concernent 3 locaux déchet pour une surface de 180 m² et 1 local ELP d'une surface de 167 m².

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter- Générationnel		3 587 982	3 587 982
Ar10-Ventes Charges Foncières		3 587 982	3 587 982

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune		2 140 656	2 140 656
Ar10-Ventes Charges Foncières		2 140 656	2 140 656

• Budget Subventions

Noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/310-Anru	27 744	5 799	-21 945

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.

La quote-part initiale a été estimée à 27 744€. Le delta provient d'une nouvelle répartition de la subvention sur les différents pôles de l'opération concernés.

Ventre Lieutaud

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar30-Subventions	1 357 000		-1 357 000
Ar43-Participations aux équipements Publics VDM	1 548 918		-1 548 918

La subvention ANRU initialement prévue pour être versée à la concession sera, compte tenu des règles de l'Agence, versée directement à la Ville de Marseille, après cession par la SOLEAM à la collectivité de l'équipement réalisé.

Arc Palud

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar30-Subventions	530 000	7 642	-522 358
Ar43-Participations aux équipements Publics VDM	937 463		-937 463

La subvention ANRU initialement prévue pour être versée à la concession sera, compte tenu des règles de l'Agence, versée directement à la Ville de Marseille, après cession par la SOLEAM à la collectivité de l'équipement réalisé.

Le montant de 7 642€ représente la quote part pour cette opération de la subvention globale de 80 000€ affectée aux études et diagnostics réalisés sur des îlots dégradés dans le secteur de l'ANRU.

- Budget divers

Noailles

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	77 602	77 602	

- Budget Participations

Noailles

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 865 773	4 342 235	-523 538
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	362 880	

- 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^{er} 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 piétonisation et portes d'entrée du quartier.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-167 167	-33 415	-200 582
A20-Acquisitions	-8 465 653	-198 900	-8 664 553
A30-Travaux Préparatoires	-393 600	-78 720	-472 320
A40-Travaux	-294 030	-58 806	-352 836
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-60 000	-360 000
A60-Honoraires Techniques	-148 872	-29 666	-178 538
Aa20-Frais Divers	-141 806	-18 654	-160 460
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-2 113 674		-2 113 674
Sous-total dépenses	-12 044 417	-478 161	-12 522 578
Ar10-Ventes Charges Foncières	6 839 499	941 614	7 781 113
Ar20-Cessions Collectivités	416 400	83 280	499 680
Ar30-Subventions	5 799		5 799
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 342 235		4 342 235
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	72 576	435 456
Ar50-Produits de Gestion	77 602	2 838	80 440
Sous-total recettes	12 044 415	1 100 308	13 144 723
Sous-total TVA	2	-2	-622 146

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-87 923	-17 555	-105 478
A20-Acquisitions	-903 582	-15 980	-919 562
A30-Travaux Préparatoires	-27 039	-4 278	-31 317
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-355 200	-2 131 200
A60-Honoraires Techniques	-213 120	-42 624	-255 744
Aa20-Frais Divers	-70 861	-14 172	-85 033
Aa40-Rémunération Société	-509 457		-509 457
Sous-total dépenses	-3 587 982	-449 809	-4 037 791
Ar10-Ventes Charges Foncières	3 587 982	717 596	4 305 578
Ar30-Subventions			
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Sous-total recettes	3 587 982	717 596	4 305 578
Sous-total TVA			-267 788

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60224-POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
A10-Etudes	-55 898	-11 180	-67 078
A20-Acquisitions	-512 700	-1 740	-514 440
A30-Travaux Préparatoires	-40 000	-8 000	-48 000
A40-Travaux	-63 952	-12 790	-76 742
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 142 000	-228 400	-1 370 400
A60-Honoraires Techniques	-137 040	-27 408	-164 448
Aa20-Frais Divers	-6 467	-1 293	-7 760
Aa40-Rémunération Société	-190 241		-190 241
Sous-total dépenses	-2 148 298	-290 811	-2 439 109
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 140 656	428 132	2 568 788
Ar30-Subventions	7 642		7 642
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Sous-total recettes	2 148 298	428 132	2 576 430
Sous-total TVA			-137 320

CRAC POLE NOAILLES AU 31/12/17

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX											
Désignation lignes budgétaires En Euros	FTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	
A10-Etudes	-200 582	-70 588	-11 191	-68 393	-26 397	-24 012					-1
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-5 341 600	-2 150 000	-550 000	-1 169 200	-1 472 400						
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200	-110 000	-1 014 200								
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476	-49 000	-221 076	-270 400							
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-443 945	-15 547	-70 053	-139 046	-101 292	-76 123	-41 884				
B : 60219/250-Indemnités d'Evictions Commerciales	-400 000		-70 000	-250 000	-80 000						
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-545 532	-64 279	-127 422	-157 260	-157 260	-39 315					4
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-147 000		-7 000	-14 000	-98 000	-28 000					
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-121 800	-1 211		-13 006	-33 102	-37 240	-37 240				-1
A20-Acquisitions	-8 664 553	-2 390 037	-2 059 751	-2 012 912	-1 942 054	-180 678	-79 124				3
A30-Travaux Préparatoires	-472 320	-6 534	-36 000	-184 320	-245 466						
A40-Travaux	-352 836		-145	-91 093	-225 718	-13 027	-21 262	-1 595			4
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-360 000			-360 000							
A60-Honoraires Techniques	-178 538	-1 512	-623	-119 208	-56 131	-1 068					4
Aa20-Frais Divers	-160 460	-35 757	-57 227	-42 940	-18 681	-3 060	-2 805				10
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 614									-1
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 807 474	-1 111 737	-323 713	-228 582	-118 709	-17 569	-7 163				-1
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-64 040	-557	-1 709	-35 414	-26 360						
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880			-26 880							
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-173 228			-54 260	-31 543	-33 924	-53 499				-2
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	-42 052						-42 052				
Aa40-Rémunération Société	-2 113 674	-1 112 294	-325 422	-345 136	-176 612	-51 493	-102 714				-3
Sous-total dépenses	-12 522 578	-3 636 336	-2 490 359	-3 224 002	-2 691 059	-273 338	-205 905	-1 595			16
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 453 419			1 832 407	2 023 572		307 320	1 290 120			
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	627 461					397 735	229 726				
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés											
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 700 233		60 129	144 000	1 124 104		164 400	207 600			
Ar10-Ventes Charges Foncières	7 781 113		60 129	1 976 407	3 147 676	397 735	701 446	1 497 720			
Ar20-Cessions Collectivités	499 680										499 680
Ar30-Subventions	5 799	12 000	-6 201								
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	4 342 235	4 342 235									
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	435 456		121 926	209 016	104 508						6
Ar50-Produits de Gestion	80 440	19 792	35 501	1 134	13 200	-810	11 623				
Sous-total recettes	13 144 723	4 374 027	211 355	2 186 557	3 265 384	396 925	713 069	1 497 720			499 686
Sous-total TVA	-622 146		-10 369	-124 428	-124 428	-124 428	-124 428	-114 059			-6
Trésorerie brute		737 691	-1 551 682	-2 713 555	-2 263 658	-2 264 499	-1 881 763	-499 697	-499 697		-1

CRAC POLE NOAILLES AU 31/12/17

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-105 478	-70 644	-34 833				-1
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-742 000	-192 000	-30 000	-520 000			
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-47 263	-20 526	-26 739				2
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000					
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-69 299	-15 836	-1 440	-52 023			
A20-Acquisitions	-919 562	-289 362	-58 179	-572 023			2
A30-Travaux Préparatoires	-31 317	-19 701	-11 615				-1
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 131 200			-608 916	-1 522 290		6
A60-Honoraires Techniques	-255 744			-143 856	-111 888		
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation	-4 069	-4 069					
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ven	-80 964	-3 724	-54 068	-23 172			
Aa20-Frais Divers	-85 033	-7 793	-54 068	-23 172			
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-341 000	-161 473	-14 178	-71 546	-40 852	-52 952	1
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre L	-161 293	-1 313	-806	-50 001	-109 172		-1
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	-7 164					-7 164	
Aa40-Rémunération Société	-509 457	-162 786	-14 984	-121 547	-150 024	-60 116	
Sous-total dépenses	-4 037 791	-550 286	-173 679	-1 469 514	-1 784 202	-60 116	6
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 305 578	609 276				3 696 302	
Ar30-Subventions							
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm							
Sous-total recettes	4 305 578	609 276				3 696 302	
Sous-total TVA	-267 788			-80 334	-107 112	-80 334	-8
Trésorerie brute		58 990	-114 689	-1 664 537	-3 555 851	1	-1

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60224-POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-67 078	-34 588	-32 490			
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000			-390 000		
B : 60224/220-Acquisitions Locaux Diffus	-105 000				-105 000	
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-19 440	-9 360			-10 080	
A20-Acquisitions	-514 440	-9 360		-390 000	-115 080	
A30-Travaux Préparatoires	-48 000		-48 000			
A40-Travaux	-76 742			-76 740		-2
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 370 400			-685 202	-685 202	4
A60-Honoraires Techniques	-164 448		-13 704	-54 816	-54 816	-41 112
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc	-7 760			-7 760		
Aa20-Frais Divers	-7 760			-7 760		
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-75 049	-19 295	-6 058	-42 893	-6 804	1
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-110 639		-20 930	-35 880	-35 880	-17 949
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	-4 553					-4 553
Aa40-Rémunération Société	-190 241	-19 295	-26 988	-78 773	-42 684	-22 501
Sous-total dépenses	-2 439 109	-63 243	-121 182	-1 293 291	-897 782	-63 611
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	2 568 788		129 592			2 439 196
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 568 788		129 592			2 439 196
Ar30-Subventions	7 642		7 642			
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm						
Sous-total recettes	2 576 430		137 234			2 439 196
Sous-total TVA	-137 320		-36 974	-63 384	-36 974	12
Trésorerie brute		-63 243	-84 165	-1 440 840	-2 375 596	1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-107 839	-167 167	59 328
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-3 491 600	-5 341 600	1 850 000
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	-372 415	22 608
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-460 000	-400 000	-60 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-394 801	-462 962	68 161
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-140 000	-122 500	-17 500
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-98 000	-101 500	3 500
A20-Acquisitions	-6 598 884	-8 465 653	1 866 769
A30-Travaux Préparatoires	-377 400	-393 600	16 200
A40-Travaux	-293 220	-294 030	810
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-300 000	
A60-Honoraires Techniques	-146 928	-148 872	1 944
Aa20-Frais Divers	-143 818	-141 806	-2 012
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 458 167	-1 807 474	-650 693
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-62 524	-64 040	1 516
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880	-26 880	
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-144 487	-173 228	28 741
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	-32 514	-42 052	9 538
Aa40-Rémunération Société	-2 724 572	-2 113 674	-610 898
Sous-total dépenses	-10 712 276	-12 044 417	1 332 141
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 522 506	4 544 516	1 022 010
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	594 750	594 750	
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés			
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	844 620	1 700 233	855 613
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 961 876	6 839 499	1 877 623
Ar20-Cessions Collectivités	416 400	416 400	
Ar30-Subventions	27 744	5 799	-21 945
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 865 773	4 342 235	-523 538
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	362 880	
Ar50-Produits de Gestion	77 602	77 602	
Sous-total recettes	10 712 275	12 044 415	1 332 140

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/120-Etudes Domaine Ventre	-87 923	-87 923	
A10-Etudes	-87 923	-87 923	
A20-Acquisitions	-360 186	-903 582	543 396
A30-Travaux Préparatoires	-22 034	-27 039	5 005
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-1 776 000	
A60-Honoraires Techniques	-213 120	-213 120	
Aa20-Frais Divers	-70 861	-70 861	
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-209 109	-341 000	131 891
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-160 892	-161 293	401
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	-5 793	-7 164	1 371
Aa40-Rémunération Société	-375 794	-509 457	133 663
Sous-total dépenses	-2 905 918	-3 587 982	682 064
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter- Générationnel		3 587 982	3 587 982
Ar10-Ventes Charges Foncières		3 587 982	3 587 982
Ar30-Subventions	1 357 000		-1 357 000
Ar43-Participations aux équipements Publics VDM	1 548 918		-1 548 918
Sous-total recettes	2 905 918	3 587 982	682 064

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60224-POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 498	-55 898	23 400
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud		-390 000	390 000
B : 60224/220-Acquisitions Locaux Diffus		-105 000	105 000
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		-17 700	17 700
A20-Acquisitions		-512 700	512 700
A30-Travaux Préparatoires	-40 000	-40 000	
A40-Travaux	-57 120	-63 952	6 832
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 020 000	-1 142 000	122 000
A60-Honoraires Techniques	-122 400	-137 040	14 640
Aa20-Frais Divers	-6 467	-6 467	
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-86 926	-75 049	-11 877
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-99 162	-110 639	11 477
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	-2 890	-4 553	1 663
Aa40-Rémunération Société	-188 978	-190 241	1 263
Sous-total dépenses	-1 467 463	-2 148 298	680 835
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune		2 140 656	2 140 656
Ar10-Ventes Charges Foncières		2 140 656	2 140 656
Ar30-Subventions	530 000	7 642	-522 358
Ar43-Participations aux équipements Publics VDM	937 463		-937 463
Sous-total recettes	1 467 463	2 148 298	680 835

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
2 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €	Consorts CHARPE	803b 0102	30/11/2016
2 rue Longue des Capucins/ angle 50 anebière	1 850 000 €	935 m2	0 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2017
Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €			31/12/2018
2 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €			31/12/2019
1 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €	SCI LES EMBIEZ	B0175	31/12/2019
5 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €	MARTIN DE DE VI	A0249	31/12/2020
Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €			31/12/2020
5 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €	Succession JALIFI	B0104	31/12/2021
Somme 1a-Acq immeubles	5 341 600	4 007	1 333			
3 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 ives(38,77m2) LOTS1-2	49 000 €	136 m2	0 €	AUX ENCHERES	803B237	08/03/2017
1 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2018
3 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018
Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €			31/12/2018
rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	B00098	31/12/2019
locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €			31/12/2019
Somme 1b-Acq locaux diffus	540 476	578	935			
3 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots	71 000 €	74 m2	1 000 €	SCI DOMOS	803 B266	18/04/2017
1 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	0 €	lot 14	803B 174	30/04/2017
3 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	29 m2	0 €	THI VANG NGUYE	803 B266	30/09/2017
Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €			30/09/2018
1 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	170 000 €	233 m2	729 €/	SAADOUN		31/03/2018
3 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	A0196	31/12/2018
3 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2018
3 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2018
3 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2018
3 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	62 000 €	131 m2	473 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018
Somme 1c-Acq logements diffus	1 039 000	1 136	915			
1 rue Jean Roque	85 200 €	86 m2	991 €	solde des étages		31/12/2018
Somme 1c-Acq logements diffus-solde des	85 200	86	991			
2 Académie-RDC	70 000 €	102 m2	1 Fd	SARL SIFA	803b 0102	28/02/2018
place Halle DELACROIX	250 000 €	4 Fds	0 €	4 locaux		31/12/2019
Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €	CAP ORIENT		31/12/2020
3 rue Aubagne	0 €	1 Fds	0 €	BAR a chicha		31/12/2018
Somme 1e-Evictions commerciales	400 000	108				

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
44 rue Aubagne	390 000 €	315 m2	1 238 €			31/12/2019
Somme 1a-Acq immeubles	390 000	315				
13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc	105 000 €	82 m2	1 288 €/m2	Marseille Habitat		30/03/2020
Somme 1b-Acq locaux diffus	105 000	82				

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €		78	m2	0	€/m2	Mr&mme Ferrara		29/11/2013
18, Rue Moustier -lots 3,4,6	59 000 €		30	M2	0		Sci Melan		29/07/2016
14, Rue Moustier -conciergerie	30 000 €		12	m2	2 500	€/m2	M. MERMET		30/06/2018
							y compris maison R+2 sur même parcelle 248 (occupée anciennement par Malbrancke)		
14, Rue Moustier	495 000 €		730	m2	678	€/m2			30/06/2019
Parcelle 251 coeur ilot	25 000 €		30	m2	0	€/m2	Malbranque		30/06/2019
Somme 1b-Acq locaux diffus	742 000		880		843				
Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
18, Rue Moustier	61 000 €		1	Fds	0	€/m2	Sarl l'Artisan Bijoutier		29/07/2016
Somme 1e-Evictions commercia	61 000		1						
	803 000		881						

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1 300 €		803b 0102	30/11/2019
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1 300 €			31/12/2019
30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1 300 €		A0196	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m2	1 300 €		803 B266	31/12/2019
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Can	1 022 010 €	681 m2	1 500 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020
12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1 300 €			31/12/2020
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1 300 €			31/12/2020
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1 300 €			31/12/2022
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1 300 €		A0249	31/12/2023
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter	4 544 516	3 391	1 340			
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2021
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		B0175	31/12/2021
16 Académie-Étages	217 750 €	335 m2	650 €		B0104	31/12/2022
Somme 6a-Cess de surface à réhabiliter so	594 750	915	650			
70 rue Aubagne	60 129 €	96 m2	626 €			31/12/2018
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1 000 €		803b 0102	30/12/2019
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2019
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Can	830 040 €	277 m2	3 000 €	Groupe PPLV	803 A 193	30/10/2020
12 Rue VACON -RDC	75 600 €	63 m2	1 200 €			31/12/2020
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1 000 €			31/12/2020
8 Halle DELACROIX-RDC	49 464 €	41 m2	1 200 €			31/12/2020
16 Académie-RDC	128 400 €	128 m2	1 000 €		B0104	31/12/2022
6 Rue VACON-RDC	36 000 €	30 m2	1 200 €			31/12/2022
16 Aubagne -RDC	207 600 €	173 m2	1 200 €			31/12/2023
Somme 6c-Cess de surface pour activités/	1 700 233	1 121	1 516			
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €		A0196	31/12/2025
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €		B00098	31/12/2025
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1 200 €			31/12/2025
Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1 200 €			31/12/2025
Somme 9-Cess biens de retour	416 400	347	1 200			



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Place Jean-Jaurès

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2017



SOMMAIRE

I. <u>LE CONTEXTE</u>	3
II. <u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u>	3
a. <i>L'avancement des travaux :</i>	3
b. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	4
III. <u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	5
1) LES DEPENSES	5
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	5
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	5
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	6
d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i>	6
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i>	7
f. <i>Le budget frais financiers</i>	8
2) LES RECETTES	8
a. <i>La participation du « Concédant</i>	8
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	8
IV. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	8
LES DEPENSES	8
a. <i>En ce qui concerne les études</i>	8
b. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	9
LES RECETTES	9
a. <i>Participations :</i>	9
V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET</u> <u>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	9
Bilan prévisionnel.....	12
Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	12
Tableau des écarts HT	12
Ecart Année 2017	12



I. 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^{er} arrondissement ;
- A l'Est et au Nord-Est de la place, le 5^{ème} arrondissement ;
- Au Sud de la place, le 6^{ème} 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, Curiol, Bons Enfants et Trois Mages.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-375 527	-52 918	14%
A30-Travaux Préparatoires	-375 527	-52 918	14%
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-220 247	-29 871	14%
A40-Travaux	-220 247	-29 871	14%
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-17 055 271		
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre	-1 080 000		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-18 135 271		
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-2 372 053	-691 820	29%
B : 60230/462-Hn St Pierre	-91 800		
A60-Honoraires Techniques	-2 463 853	-691 820	28%

Pour rappel : la mission de maîtrise d'œuvre est piloté par l'Agence APS en tant que mandataire du groupement.

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 fin 2016 par la reprise de l'Avant Projet. Cette phase de conception (AVP, PRO, DCE) devait initialement se terminer fin 2017.

Pendant la phase de finalisation du PROJET, la Métropole ainsi que certains de ses services techniques, ont souhaité que nous apportions quelques modifications substantielles au projet:

- La Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial nous a demandé d'étudier la possibilité de réutilisation d'une galerie enterrée en lieu et place de notre dispositif de rétention des eaux pluviales. Cela engendre la reprise complète du dispositif du réseau EP.

De plus, dans le cadre de l'instruction de la demande de Permis d'Aménager, l'Architecte des Bâtiments de France nous a demandé de revoir la topographie du deck central.

Enfin, Dans le cadre d'une demande générale de la de la Préfecture à la Métropole, en juillet 2017, faisant suite aux récents évènements en France et en Europe; Monsieur Domnin Rauscher, par délégation pour le Président de la Métropole Aix Marseille Provence, a demandé par courrier à la Soleam, dans le cadre de son projet de réaménagement de la place Jean Jaurès, « d'intégrer dans la conception des aménagements une mise en sureté de la place au regard d'une attaque terroriste perpétrée à l'aide d'un camion bélier ».

En septembre 2017, la Soleam a donc missionné le bureau Citypol, spécialisé en étude de sureté et de sécurité publique, dans l'objectif de déterminer les points de vulnérabilité du projet en terme de sureté et d'établir des préconisations permettant d'optimiser la sureté générale de la Place et de ses abords.

Ces études complémentaires ainsi que les reprises induites du projet ont engendré un décalage du planning initial.

b. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	% Avancement
A : 60230/441-Place Jean Jaures	24 212 437	126 158	1%
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	24 212 437	126 158	1%

Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 24 212 437€: 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.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) **LES DEPENSES**

Le montant des dépenses prévues était de 568 593 € à comparer à 1 070 139€ payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/240-Gestion du Patrimoine		-7 606	7 606

La SEM a réalisé des travaux de dévoiements de réseaux préalablement à nos futures interventions. Ce chantier impactait, de par son emprise, une trentaine d'emplacements forains. A la demande du service des emplacements, la SOLEAM a réalisé des aménagements sommaires (enlèvement de grilles métallique pour permettre l'accès à l'espace et dépose d'une partie du mobilier urbain) afin de permettre à ces forains de s'installer en toute sécurité sur un espace libre se trouvant dans le square Yves Montant.

Ces travaux ont été réalisés par la Soleam dans le cadre de notre marché transversal pour la Gestion de notre patrimoine et sa mise en sécurité.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-15 322	-94 178	78 856

Comme évoqué précédemment, les demandes complémentaires des services techniques de la Métropole ainsi que la problématique de sureté de la place Jean-Jaurès en phase PRO ont nécessité la réalisation de plusieurs études complémentaires tels que :

- le lancement d'un audit sureté/sécurité,
- une mission d'inspection et de diagnostic de l'ouvrage enterrée dit « Galerie du Canal » dans l'objectif d'étudier la faisabilité de réutilisation de cet ouvrage dans le cadre de la Rétention des eaux pluviales ;
- l'étude des impacts circulatoires, sur une plus large échelle, du nouveau plan de circulation retenu dans le cadre du projet ;
- La réalisation d'un dossier « d'étude de cas par cas » déterminant la nécessité ou non de lancement d'une étude d'impact,
- Des expertises complémentaires concernant la faune.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-20 828	-25 604	4 776
A30-Travaux Préparatoires	-20 828	-25 604	4 776
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-350	-29 871	29 521
A40-Travaux	-350	-29 871	29 521
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-437 836	-643 820	205 984
A60-Honoraires Techniques	-437 836	-643 820	205 984

Travaux préparatoires : Cette dépense correspond principalement à la réalisation d'une étude complémentaire « pollution des sols, recherche d'amiante et HAP » ainsi qu'une recherche complémentaire de réseau par un dispositif de réseau détection.

Divers et Imprévus : L'augmentation de ces dépenses découle principalement de l'extension du périmètre du référé préventif. Elle inclut, les honoraires d'avocats ainsi que les premiers frais d'assignation au TGI, les audiences de référé et la réalisation des premiers constats préventifs.

Honoraires Techniques: Cette dépense inclus le paiement des études de maîtrise d'œuvre sur la base du forfait définitif incluant la révision des prix jusqu'à la phase PRO ainsi que les missions connexes d'études géotechnique (G2PRO) et la mission d'AMO.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-10 956	-39 957	29 001
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-8 514	8 514
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-48 000	-56 828	8 828
Aa20-Frais Divers	-58 956	-105 299	46 343

Dans le cadre de 2 marchés transversaux de communication et de concertation, nous avons mis en œuvre, avec notre prestataire, diverses actions portant sur des missions de concertation et de communication tel que l'organisation d'une réunion avec les forains, l'organisation d'expositions publiques dans le cadre de la concertation et l'élaboration du bilan, la création et l'impression de dépliants informatifs et de panneaux divers.

Concernant les frais de consultation et d'appel d'offres, les dépenses concernent principalement le paiement des indemnités de concours concernant l'un des candidats pour 48 000 € TTC, le reste des dépenses correspondant aux frais de publicité pour le lancement de 2 marchés publics.

e La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-5 424	-96 973	91 549
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place	-29 877	-47 173	17 296
Aa40-Rémunération Société	-35 301	-144 146	108 845

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. L'augmentation de la rémunération sur dépenses travaux découle de l'augmentation du montant des honoraires techniques facturés en 2017.
- La rémunération de base annuelle:

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312 €.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 150 734 €, ce qui correspond à 1,5% du budget total.

REPARTITION DE LA REMUNERATION FORFAITAIRE
AU 31/12/17

TOTAL REALISE A FIN 2017	23 354 830
POSTE ETUDES	1 672 261
POSTE ACQUISITIONS	19 070 955
POSTE AUTRES FONCIER	680 615
POSTE DIVERS	1 092 726
POSTE SUBVENTIONS	565 609
POSTE AUTRES PRODUITS	272 664

REMUNERATION PRISE A FIN 2017 10 253 312

PART OP.	343 340
POSTE ETUDES	190 135
POSTE ACQUISITIONS	0
POSTE AUTRES FONCIER	7 606
POSTE DIVERS	145 599
POSTE SUBVENTIONS	0
POSTE AUTRES PRODUITS	0

% AFFECTE	1,5%	150 734,31
DEJA AFFECTE AU 31/12/16		59 112,33
SOLDE		91 621,98

f Le budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 60230/A320-Intérêts sur Emprunts		-18 501	18 501
B : 60230/A330-Intérêts Court Terme		-823	823
Aa30-Frais Financiers		-19 615	19 615

Des frais financiers à hauteur de 19 615€ ont été engagés en 2017, principalement liés aux intérêts sur emprunts.

2) LES RECETTES

a. La participation du « Concedant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 60230/441-Place Jean Jaures	1 018 073	126 158	-891 915
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 018 073	126 158	-891 915

Le montant des recettes attendues était de 1 018 073 € à comparer à 126 158€ réellement perçu.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	449 480	-943 981
Trésorerie Cumulée au 31/12/16	-348 796	-348 796
Trésorerie Cumulée au 31/12/17	100 684	-1 292 777

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

- Etudes complémentaires concernant la requalification de la rue Saint Pierre (Relevé topographiques / Détection complémentaires des réseaux, diagnostics divers) ainsi que la possible inversion de voies au sud de la place dans l'objectif de faciliter certains déplacements.
- Mission complémentaire d'accompagnement du prestataire sureté en vue de la validation des principes de sureté mis en oeuvre par la Moe,
- Des diagnostics techniques complémentaires concernant l'ouvrage enterré de la galerie du Canal.

b. En ce qui concerne les travaux

Travaux préparatoires

Des travaux préparatoires visant à faciliter les installations de la future base de vie pourraient être envisagé en amont du démarrage des travaux.

Travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès

La consultation concernant le marché de travaux sera lancé au printemps 2018. Elle se composera de 8 lots. Au regard de ce planning, les travaux devraient démarrer au dernier trimestre 2018 pour une durée estimée de 24 mois.

Honoraires techniques

- 2018 Maitrise d'œuvre : Phase études
 - Rendu du PRO ind2 (intégrant notamment les problématiques de sureté/sécurité) fin Mars 2018 ;
 - Etablissement du Dossier de Consultation des Entreprises pour lancement de la consultation travaux fin avril 2018 ;
 - Intervention du concessionnaire ENEDIS : Courant 2ème et 3ème trimestre 2018;
 - Attribution du marché de Travaux (allotissement) : 3ème trimestre
- Contrôleur Technique
- Ordonnancement Pilotage et Coordination
- Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé
- Mission d'information et de médiation permettant d'assurer l'interphase, durant le chantier, entre les divers usagés (habitants, commerçants, forains, etc.) et les entreprises et concessionnaires en charge de la réalisation des travaux, en amont et pendant chacune des 4 phases de travaux : Lancement de la mission au 2ème trimestre 2018

LES RECETTES

a. Participations :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 24 212 437 €TTC au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisés (budget investissement de la Métropole).

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaurès	-195 753	-286 250	90 497

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 technique structurel de l'ouvrage dit "Galerie du Canal" qui va permettre de collecter les eaux de ruissellements et de s'affranchir de la réalisation d'un bassin de rétention enterré.
- Etude de circulation complémentaire pour optimiser les changements apportés par le projet,
- Etudes complémentaires préalables dans le cadre des futurs travaux de réaménagement de la rue Saint Pierre.

Gestion du patrimoine

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/240-Gestion du Patrimoine		-6 338	6 338

Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-759 582	-313 241	-446 341
A30-Travaux Préparatoires	-759 582	-313 241	-446 341
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-188 353	-196 321	7 968
A40-Travaux	-188 353	-196 321	7 968
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-12 840 000	-14 212 726	1 372 726
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre		-900 000	900 000
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics	-12 840 000	-15 112 726	2 272 726
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-1 771 196	-1 983 544	212 348
B : 60230/462-Hn St Pierre		-76 500	76 500
A60-Honoraires Techniques	-1 771 196	-2 060 044	288 848

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux est en lien avec :

- L'augmentation du cout des travaux induit par la prise en compte des préconisations de sureté sécurité (mise en oeuvre de divers mobilier anti-intrusions),
- L'augmentation du cout des travaux liés au principe de rétention des eaux pluviales dans la galerie du canal qui induit des travaux structurels de confortement préalable de cet ouvrage,
- 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 ponctuellement des remblais allégés.
- Le traitement de linéaire complémentaire de voiries demandé par la Métropole (rue Saint Pierre).

Le montant des honoraires techniques augmente du fait de la reprise importante du projet, nécessitant la réalisation d'un PRO n°2, ainsi que le provisionnement d'honoraires techniques complémentaires pour la mise en œuvre du réaménagement partiel de la rue Saint Pierre.

Dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-215 812	-353 376	137 564
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-7 096	7 096
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-148 644	-147 214	-1 430
Aa20-Frais Divers	-364 456	-507 686	143 230

Il est prévu une augmentation du budget de communication lié plus particulièrement à des interventions plus importantes et régulières, en phase travaux, en relation avec le prestataire en charge de la médiation et de l'information auprès des usagers.

Rémunération-du Concessionnaire :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-73 632	-214 017	140 385
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 244 730	-1 414 587	169 857
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation	-40 298	-46 207	5 909
Aa40-Rémunération Société	-1 358 660	-1 674 811	316 151

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 214 017€ ce qui correspond à 2,1% du budget total.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

II - LES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60230/441-Place Jean Jaures	17 497 616	20 177 031	-2 679 415

Le nouvel équilibre budgétaire ne nécessite pas de participation à l'équilibre de la Métropole, pour cette opération. Les dépenses sont entièrement couvertes par la participation aux équipements de la Métropole

Subventions Prévisionnelles :

- Contrat d'Equilibre Territorial (CRET)

Par délibération du 14 décembre 2017, le conseil de la Métropole Aix marseille Provence a approuvé le Contrat régional d'Equilibre Territorial conclu avec la Région afin que cette dernière accompagne la Métropole dans sa stratégie d'aménagement et de développement pour organiser au mieux les priorités locales et régionales.

A ce titre la Métropole a proposé, notamment, le subventionnement du projet de réaménagement de la Place Jean Jaurès qui présente une dimension environnementale avérée. La région s'est engagée à verser, pour cette opération 3 827 000€.

En accord avec la Métropole, la Soleam va, courant 2018, établir une demande auprès de la Région afin d'en permettre son versement au bilan de la concession Grand Centre Ville.

- **Subvention de l'Agence de l'eau**

Dans le cadre du contrat d'agglomération en cours d'établissement entre la Métropole, l'Agence de l'Eau et l'Etat, la DEA va proposer l'intégration du projet relatif à l'aménagement de la Galerie du Canal pour la réalisation d'une rétention sous la Place Jean Jaures.

Le montant de la subvention pourrait être compris entre 30 et 50%, la base de calcul se faisant sur un ratio de 1000 €/m3 utile pour le stockage de la pluie annuelle en une heure (soit 26 mm en une heure).

Cette subvention complémentaire pourrait venir compenser le surcout induit par le confortement structurel important de l'ouvrage existant. Elle pourrait être directement attribué à la Soléam dans le cadre de la Concession d'aménagement Métropolitaine Grand Centre Ville.

Ces 2 subventions pourraient donc s'inscrire en recettes dans le cadre du CRAC à fin 2018.

ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-286 250	-57 250	-343 500
A10-Etudes	-286 250	-57 250	-343 500
A20-Acquisitions	-6 338	-1 268	-7 606
A30-Travaux Préparatoires	-313 241	-62 286	-375 527
A40-Travaux	-196 321	-23 926	-220 247
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-15 112 726	-3 022 545	-18 135 271
A60-Honoraires Techniques	-2 060 044	-403 809	-2 463 853
Aa20-Frais Divers	-507 686	-101 244	-608 930
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-1 674 811		-1 674 811
Sous-total dépenses	-20 177 032	-3 672 328	-23 849 360
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	20 177 031	4 035 406	24 212 437
Sous-total recettes	20 177 031	4 035 406	24 212 437
Sous-total TVA Résiduelle	1	-1	-363 078

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-343 500	-190 135	-153 366			1
A10-Etudes	-343 500	-190 135	-153 366			1
B : 60230/240-Gestion du Patrimoine	-7 606	-7 606				
A20-Acquisitions	-7 606	-7 606				
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-375 527	-52 918	-150 037	-113 546	-59 026	
A30-Travaux Préparatoires	-375 527	-52 918	-150 037	-113 546	-59 026	
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-220 247	-29 871	-156 613	-33 763		
A40-Travaux	-220 247	-29 871	-156 613	-33 763		
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-17 055 271		-852 764	-7 674 876	-7 674 876	-852 755
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre	-1 080 000		-54 000	-486 000	-486 000	-54 000
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-18 135 271		-906 764	-8 160 876	-8 160 876	-906 755
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-2 372 053	-691 820	-472 761	-537 192	-537 192	-133 088
B : 60230/462-Hn St Pierre	-91 800		-4 590	-41 316	-41 316	-4 578
A60-Honoraires Techniques	-2 463 853	-691 820	-477 351	-578 508	-578 508	-137 666
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-423 914	-95 743	-115 800	-99 659	-112 711	-1
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 514	-8 514				
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-176 502	-119 784	-32 718	-24 000		
Aa20-Frais Divers	-608 930	-224 041	-148 518	-123 659	-112 711	-1
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615				
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-214 017	-150 735	-43 552	-13 063	-6 668	1
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 414 587	-52 194	-11 917	-629 345	-622 272	-98 859
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation	-46 207					-46 207
Aa40-Rémunération Société	-1 674 811	-202 929	-55 469	-642 408	-628 940	-145 065
Sous-total dépenses	-23 849 360	-1 418 935	-2 048 118	-9 652 760	-9 540 061	-1 189 486
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole						
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	24 212 437	126 158	4 425 833	6 553 476	6 553 476	6 553 494
Sous-total recettes	24 212 437	126 158	4 425 833	6 553 476	6 553 476	6 553 494
Sous-total TVA	-363 078		-63 539	-108 924	-108 924	-81 691
Trésorerie Cumulée		-1 292 777	1 021 399	-2 186 809	-5 282 318	-1

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-195 753	-286 250	90 497
A10-Etudes	-195 753	-286 250	90 497
A20-Acquisitions		-6 338	6 338
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-759 582	-313 241	-446 341
A30-Travaux Préparatoires	-759 582	-313 241	-446 341
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-188 353	-196 321	7 968
A40-Travaux	-188 353	-196 321	7 968
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-12 840 000	-14 212 726	1 372 726
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre		-900 000	900 000
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics	-12 840 000	-15 112 726	2 272 726
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-1 771 196	-1 983 544	212 348
B : 60230/462-Hn St Pierre		-76 500	76 500
A60-Honoraires Techniques	-1 771 196	-2 060 044	288 848
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-215 812	-353 376	137 564
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-7 096	7 096
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-148 644	-147 214	-1 430
Aa20-Frais Divers	-364 456	-507 686	143 230
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-19 615	
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-73 632	-214 017	140 385
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 244 730	-1 414 587	169 857
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation	-40 298	-46 207	5 909
Aa40-Rémunération Société	-1 358 660	-1 674 811	316 151
Sous-total dépenses	-17 497 615	-20 177 032	2 679 417
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
A : 60230/441-Place Jean Jaures	17 497 616	20 177 031	2 679 415
Ar44-Participations aux Équipements Métr	17 497 616	20 177 031	2 679 415
Sous-total recettes	17 497 616	20 177 031	2 679 415

Ecart ANNEE 2017 TTC : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-15 322	-94 178	78 856
A10-Etudes	-15 322	-94 178	78 856
B : 60230/240-Gestion du Patrimoine		-7 606	7 606
A20-Acquisitions		-7 606	7 606
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-20 828	-25 604	4 776
A30-Travaux Préparatoires	-20 828	-25 604	4 776
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-350	-29 871	29 521
A40-Travaux	-350	-29 871	29 521
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-437 836	-643 820	205 984
A60-Honoraires Techniques	-437 836	-643 820	205 984
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-10 956	-39 957	29 001
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-8 514	8 514
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-48 000	-56 828	8 828
Aa20-Frais Divers	-58 956	-105 299	46 343
B : 60230/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 60230/A320-Intérêts sur Emprunts		-18 501	18 501
B : 60230/A330-Intérêts Court Terme		-823	823
Aa30-Frais Financiers		-19 615	19 615
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-5 424	-96 973	91 549
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place	-29 877	-47 173	17 296
Aa40-Rémunération Société	-35 301	-144 146	108 845
Sous-total dépenses	-568 593	-1 070 139	501 546
A : 60230/441-Place Jean Jaures	1 018 073	126 158	-891 915
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 018 073	126 158	-891 915
Sous-total recettes	1 018 073	126 158	-891 915
Variation de Trésorerie	449 480	-943 981	
Trésorerie Cumulée au 31/12/16	-348 796	-348 796	
Trésorerie Cumulée au 31/12/17	100 684	-1 292 777	

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° **T1600914CO**

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT N°9

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° **T1600914CO**

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT N°9

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du.....,

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^{ème} 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 m² de locaux et d'équipements dont 9 000 m² (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m² 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^{ère} 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 :

- 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
- La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- 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

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre en particulier les actualisations suivantes dans le cadre de la prorogation de la concession :

- ❖ 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'une provision pour 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 aménagements (+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)

Objet du présent avenant

Pour l'année 2017, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2017, a été présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°9, dans l'objectif d'informer le concédant 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 :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - o De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
 - o De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
 - o De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
 - o Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
 - o Place Jean-Jaurès :
 - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
 - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy
 - o Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :
 - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :
 - o Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
 - o Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
 - o Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
 - o Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :

- La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665 euros par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995 euros.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.

La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous-bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

En conclusion :

Les équilibres financiers de l'opération évoluent de la manière suivante :

- .Le montant total des dépenses de 235 289 135 Euros est inchangé.
- .Le montant total des recettes privées passe de 102 750 077 euros à 91 862 230 euros,

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

- .la participation d'équilibre est maintenue à 60 700 747 Euros dont :
 - 15 140 000 Euros déjà acquittés par la ville de Marseille lorsqu'elle était concédante,
 - 45 560 747 Euros à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.
- .la participation aux aménagements métropolitains est maintenue à 47 552 435 Euros sur laquelle la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé au présent avenant,
- .la contribution financière aux équipements municipaux passe pour la ville de Marseille de 20 541 671 Euros à 31 429 665 Euros, ventilés en 20 541 671 Euros de participation et 10 887 995 Euros TTC de recette foncière par l'achat à la concession de 3 équipements in fine sur laquelle la Ville escompte plus de 3 MEuros de subventions de l'ANRU.
La TVA est récupérable sur ces investissements.
Les modalités de versement de cette aide sont prévues par l'avenant n°2 à convention tripartite signée entre la ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM
Le programme des équipements détaillant les coûts est annexé au présent avenant.
- .la participation en nature par apport de foncier reste à 3 743 500 Euros.
Le détail des apports en nature est annexé au présent avenant.

En outre il est prévu la signature, entre la ville de Marseille et la Métropole concédante, d'une convention pour la création des équipements municipaux et la gestion des services prise au titre des article L5215-17 et L5217-7 du code général des collectivités territoriales. Cette convention est soumise, conjointement au compte rendu annuel et au présent avenant, à l'approbation du Conseil de Métropole par même délibération.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2017 et présenté conjointement au présent avenant n°9 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : 45 560 747 €
L'échéancier de la participation de la Métropole, nouveau concédant depuis le 1^{er} janvier 2016 :

Montant déjà versé à fin 2017: 14 500 000 €
En 2019 : 553 426 €
De 2020 à 2025 : solde de 30 507 321 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : 47 552 435€
Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2018: 6 261 365 €

En 2019: 8 188 551 €
De 2020 à 2025 : solde de 33 102 520€

ARTICLE 2

Les autres dispositions 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 Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

AMENAGEMENTS METROPOLE AMP

EQUIPEMENTS	HT	TVA	TTC
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	1 425 000	285 000	1 710 000
A : 440/Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole	1 788 862	357 772	2 146 634
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 064 651	2 412 930	14 477 581
A : 441/Place Fare	984 356	196 871	1 181 227
A : 441/Place Jean Jaures	20 177 031	4 035 406	24 212 437
A : 441/Place Providence	2 792 391	558 478	3 350 869
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	72 576	435 456
A : 442/Remplacement Bornes	31 860	6 372	38 232
TOTAL PARTICIPATIONS EQT AMP	39 627 031	7 925 405	47 552 436

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE (actualisation 16 10 2018)							
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/16	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/17	PARTICIPATION	ACHAT IN FINE	ECART
KORSEC							
	city Stade	541	647 936 €	676 863 €	676 863 €		28 927 €
	terrain multi sports	245		119 232 €	119 232 €		119 232 €
	5 rue Maurice Korsec : locaux sportifs	996	2 482 266 €	3 365 677 €	3 365 677 €		883 411 €
	parvis 3 rue Maurice Korsec	435	139 008 €	142 395 €	142 395 €		3 387 €
NOAILLES							
	équipement intergénérationnel Domaine Ventre	881	1 858 702 €	4 305 578 €		4 305 578 €	2 446 876 €
	équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	491	1 124 955 €	2 568 788 €		2 568 788 €	1 443 833 €
NATIONALE -PROVIDENCE							
	équipement péri scolaire (inclus achat coque et aménagements)	1 034	553 476 €	4 013 629 €		4 013 629 €	3 460 153 €
NADAR-POUILLON							
	création passage vers le cœur d'îlot Récollettes	40	343 600 €	304 861 €	304 861 €		-38 739 €
	Jardin des Récollettes	550					
OPERA							
	locaux annexes de l'opéra 3-5 Molière	899	2 327 962 €	2 700 000 €	2 700 000 €		372 038 €
FOLIES BERGERES							
	requalification du passage des Folies Bergères	649	217 088 €	219 219 €	219 219 €		2 131 €
FLAMMARION							
	équipement scolaire 8 classes (hors mobilier)	2 763	8 991 969 €	10 311 007 €	10 311 007 €		1 319 038 €
	provision pour équipement de proximité	600	1 482 146 €	2 277 023 €	2 277 023 €		794 877 €
	TOTAL SURFACES	10 124					
TOTAL Budget équipements			20 169 108 €	31 004 272 €	20 116 277 €	10 887 995 €	10 835 164 €
Axes de ravalement	rémunération Equipe et sur objectifs		372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
Total autres			372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
TOTAL BUDGET VILLE			20 541 671 €	31 429 665 €	20 541 670 €	10 887 995 €	10 887 994 €
BUDGET approuvé au CRAC à fin 2016			20 541 671 €				

CRAC OGCV au 31/12/2017

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 €
Montant total de l'apport en nature :						3 743 500 €			

Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

AA signées

METROPOLE
MARSEILLE

SOLEAM

VILLE DE

OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

**CONVENTION n°17/0123 (vdm)
et n°2017-81192 (amp)**

entre

**LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
LA VILLE DE MARSEILLE,
ET LA SOLEAM**

Avenant n°2

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole du,

Ci après dénommée « *Le Concédant* »

ET :

La ville de Marseille, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, en vertu d'une délibération du Conseil Municipalen date du,

Ci après désignée par les mots « *la ville de Marseille* »

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* »

Préambule:

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 m² 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 ».

Le Programme des Equipements Publics ville de Marseille se décomposant en créations d'équipements et en prestations pour l'assistance aux ravalement de façade, d'un montant de 19 192 824 euros TTC.

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 tripartite dûment notifiée sous n°17/0123 (vdm) et exécutoire à compter du 21 février 2017.

Par délibération n°17/2353/UAGP du Conseil Municipal du 11 décembre 2017 a été approuvé l'avenant n°1 à cette convention tripartite pour tenir compte de l'évolution de données opérationnelles et de l'actualisation du programme financé par la ville de Marseille.

Il s'agissait notamment :

- de réduire le coût de l'assistance aux ravalements de l'OGCV, missions transférée dans un mandat spécifique plus large mise en place par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2016,
- d'inscrire au programme deux nouveaux équipements : 5, Maurice Korsek et 3-5, rue Molière 13001, ainsi qu'une provision pour un équipement de proximité.

Ce programme est globalement passé de 19 192 824 euros TTC à 20 541 670 € selon l'évolution détaillée dans le tableau ci-dessous :

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
KORSEC					
	city Stade	1 050		647 936 €	2 292 839 €
	5 rue Maurice Korsek	996	976 371 €	2 482 266 €	
	parvis 3 rue Maurice Korsek	350		139 008 €	
NOAILLES					
	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 €	
NATIONALE - PROVIDENCE					
	équipement péri scolaire (hors achat coque et aménagements)	1 034	1 940 478 €	553 476 €	-1 387 002 €
NADAR-POUILLON					
	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 €	
FOLIES BERGERES					
	requalification du passage des Folies Bergères	450	273 767 €	217 088 €	-56 679 €
FLAMMARION					
	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 €
OPERA					
		899	0 €	2 327 962 €	2 327 962 €
	TOTAL SURFACES	9935 m2			
TOTAL Budget équipements			17 757 824 €	20 169 108 €	2 411 284 €
TRAVAUX D'OFFICE RAVALEMENTS	10 immeubles ciblés	ETUDES	360 000 €	66 563 €	-293 437 €
REM EQUIPE RAVALEMENT		OBJECTIFS	1 075 000 €	306 000 €	-769 000 €
		Total autres	1 435 000 €	372 563 €	-1 062 437 €
TOTAL BUDGET VILLE			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 devait établir une fiche ouvrage détaillant les dépenses et recettes fixant la participation municipale.

. EVOLUTION DU PROGRAMME

Il convient aujourd'hui de prendre en compte de nouveaux paramètres qui ont une incidence sur la convention tripartite et le mode de financement.

Certains des équipements municipaux inscrits au programme de la concession d'aménagement peuvent mobiliser des subventions de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) jusqu'à 40 % du montant hors taxes. La SOLEAM concessionnaire devait en être bénéficiaire, or le règlement de l'ANRU empêche le versement de ces subventions à un bénéficiaire autre que la commune. Dans ce contexte le montage opérationnel doit être revu pour ne pas perdre le bénéfice de ces aides au renouvellement urbain.

Ainsi la Ville qui ne versait à la concession que le reste à charge pour chaque équipement subventionné doit désormais prévoir un achat in fine correspondant à la totalité du prix de revient ; charge à elle de percevoir ensuite la subvention de l'ANRU après transfert de propriété. Ce montage génère une augmentation substantielle des enveloppes financières correspondantes.

Ainsi le programme à financer par la municipalité dans le cadre de la concession d'aménagement métropolitain et son financement passe de 20 541 670 euros à 31 429 665 euros détaillés dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/16	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/17	PARTICIPATION	ACHAT IN FINE	ECART
city Stade	541	647 936 €	676 863 €	676 863 €		28 927 €
terrain multi sports	245		119 232 €	119 232 €		119 232 €
5 rue Maurice Korsec : locaux sportifs	996	2 482 266 €	3 365 677 €	3 365 677 €		883 411 €
parvis 3 rue Maurice Korsec	435	139 008 €	142 395 €	142 395 €		3 387 €
équipement intergénérationnel Domaine Ventre	881	1 858 702 €	4 305 578 €		4 305 578 €	2 446 876 €
équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	491	1 124 955 €	2 568 788 €		2 568 788 €	1 443 833 €
équipement péri scolaire (inclus achat coque et aménagements)	1 034	553 476 €	4 013 629 €		4 013 629 €	3 460 153 €
création passage vers le cœur d'îlot Récollettes	40	343 600 €	304 861 €	304 861 €		-38 739 €
Jardin des Récollettes	550					
locaux annexes de l'opéra 3-5 Molière	899	2 327 962 €	2 700 000 €	2 700 000 €		372 038 €
requalification du passage des Folies Bergères	649	217 088 €	219 219 €	219 219 €		2 131 €
équipement scolaire 8 classes (hors mobilier)	2 763	8 991 969 €	10 311 007 €	10 311 007 €		1 319 038 €
provision pour équipement de proximité	600	1 482 146 €	2 277 023 €	2 277 023 €		794 877 €
TOTAL SURFACES	10 124					
		20 169 108 €	31 004 272 €	20 116 277 €	10 887 995 €	10 835 164 €
rémunération Equipe et sur objectifs		372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
		372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
		20 541 671 €	31 429 665 €	20 541 670 €	10 887 995 €	10 887 994 €

L'analyse des écarts montre que l'augmentation proviennent principalement :

En premier lieu des Equipements achetés in fine à prix coûtant TTC par la Ville :

.pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre (+2 463 386 euros)

.pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne (+1 451 130 euros)

.pôle Nationale-Providence : équipement péri-scolaire (+3 460 153 euros), la variation la plus importante provient de ce dernier projet dont le montage et le contenu ont été entièrement revus, passant de l'achat d'une coque vide à aménager à celui d'un équipement complet achevé.

En second lieu de certains des Equipements financés par une participation au reste à charge, notamment :

.pôle Korsec : le surcoût de la restauration des vestiges du couvent en équipement associatif et sportif 5 rue Maurice Korsec (+883 411 euros) et la programmation d'un mini-foot nouveau (+119 231 euros) pour répondre au besoin exprimé par la Mairie de Secteur.

.pôle Flammarion : l'ajout du coût du terrain initialement prévu en apport en nature par la Ville au prix de revient du groupe scolaire 8 classes (+1 319 038 euros)

Il est décidé de maintenir l'enveloppe de participation de la Ville à hauteur de 20 541 670 euros en portant la provision pour équipement de proximité de 1 482 146 euros à 2 277 023 euros en vue soit de créer un équipement de proximité pour la ZAC Flammarion, selon le besoin issu de la concertation et de l'enquête publique à venir, soit à assumer des surcoûts nouveaux liés aux équipements créés par restructuration d'immeubles existants.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

. OBJET

Le présent avenant n° 2 à la convention n°17/0123 (vdm) a pour objet d'enregistrer les évolutions du programme des interventions municipales à la base de la contribution financière de la ville de Marseille à la concession d'aménagement métropolitaine « Grand Centre Ville », et de l'aménagement de ses modalités de paiement.

Le coût du programme complet actualisé à la charge de la ville de Marseille s'établit à 31 429 717 euros réparti en :

.10 887 995 euros TTC d'achat de trois des équipements du programme achetés in fine à leur livraison, avec le dégageant de 3 537 133 euros de participation qui correspondent au reste à charge précédent.

Il est escompté pour la Ville une subvention de l'ANRU évaluée à 3 200 000 euros dont 1 887 000 euros déjà contractualisées dans le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU) signé pour Marseille le 21 décembre 2017 ; des subventions complémentaires sont sollicitées auprès de la Région et du Département.

.20 541 671 euros TTC de participation.

Le maintien de cette enveloppe correspond d'un part de la réévaluation du coût de certains équipements , et d'une provision portée à 2 277 023 euros.

. VERSEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Chaque équipement donne lieu à une ligne recette de cession foncière identifiée au bilan de la concession « Grand Centre Ville » :

.pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre : 4 305 578 euros TTC

.pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne : 2 568 788 euros TTC

.pôle Nationale-Providence : équipement péri-scolaire : 4 013 629 euros TTC

Le versement du prix interviendra à signature des actes authentiques d'acquisition par la ville de Marseille auprès de la SOLEAM.

. 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 les exercices passés la ville de Marseille a procédé aux versements suivants

2016-2017 : 1 136 070 euros

L'enveloppe prévue pour les trois prochains exercices sont les suivantes :

2018 : 270 926 euros

2019 : 1 032 065 euros

2020 : 2 905 998 euros

Le solde de 15 195 612 euros restant à verser programmé suivant l'avancement des opérations.

Les autres dispositions de la convention tripartite n°17/0123 (vdm), 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

restent en vigueur.

Annexe : tableau de l'évolution du programme actualisée

Fait à Marseille, le

En exemplaires originaux.

Pour la SOLEAM

Pour la METROPOLE

Pour la VILLE DE MARSEILLE

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE (actualisation 16 10 2018)							
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/16	Prix de Revient 'en € TTC au 31/12/17	PARTICIPATION	ACHAT IN FINE	ECART
KORSEC							
	city Stade	541	647 936 €	676 863 €	676 863 €		28 927 €
	terrain multi sports	245		119 232 €	119 232 €		119 232 €
	5 rue Maurice Korsec : locaux sportifs	996	2 482 266 €	3 365 677 €	3 365 677 €		883 411 €
	parvis 3 rue Maurice Korsec	435	139 008 €	142 395 €	142 395 €		3 387 €
NOAILLES							
	équipement intergénérationnel Domaine Ventre	881	1 858 702 €	4 305 578 €		4 305 578 €	2 446 876 €
	équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	491	1 124 955 €	2 568 788 €		2 568 788 €	1 443 833 €
NATIONALE -PROVIDENCE							
	équipement péri scolaire (inclus achat coque et aménagements)	1 034	553 476 €	4 013 629 €		4 013 629 €	3 460 153 €
NADAR-POUILLON							
	création passage vers le cœur d'îlot Récollettes	40	343 600 €	304 861 €	304 861 €		-38 739 €
	Jardin des Récollettes	550					
OPERA							
	locaux annexes de l'opéra 3-5 Molière	899	2 327 962 €	2 700 000 €	2 700 000 €		372 038 €
FOLIES BERGERES							
	requalification du passage des Folies Bergères	649	217 088 €	219 219 €	219 219 €		2 131 €
FLAMMARION							
	équipement scolaire 8 classes (hors mobilier)	2 763	8 991 969 €	10 311 007 €	10 311 007 €		1 319 038 €
	provision pour équipement de proximité	600	1 482 146 €	2 277 023 €	2 277 023 €		794 877 €
	TOTAL SURFACES	10 124					
TOTAL Budget équipements			20 169 108 €	31 004 272 €	20 116 277 €	10 887 995 €	10 835 164 €
Axes de ravalement	rémunération Equipe et sur objectifs		372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
Total autres			372 563 €	425 393 €	425 393 €		52 830 €
TOTAL BUDGET VILLE			20 541 671 €	31 429 665 €	20 541 670 €	10 887 995 €	10 887 994 €
BUDGET approuvé au CRAC à fin 2016			20 541 671 €				

**CONVENTION POUR LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS
MUNICIPAUX ET LA GESTION DE SERVICES DE
L'OPÉRATION «GRAND CENTRE VILLE»**

Entre :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité par délibération n° du Conseil Municipale du,

ci-après dénommé « la Ville »,

d'une part,

Et :

La Métropole Aix-Marseille Provence , représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération n° du Conseil de Métropole du.....

ci-après dénommé « la Métropole »,

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

« En matière d'aménagement de l'espace métropolitain », la Métropole est donc, à compter de cette date, en charge de réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de son territoire, ce transfert s'étant accompagné du transfert de maîtrise d'ouvrage sur un ensemble d'opérations en cours et rattachées à cette compétence.

Ainsi la concession d'aménagement « Grand centre-ville » concédée le 20 janvier 2011 par la Ville à la SOLEAM sous le n°11/0136, a été transférée à la Métropole qui en est le concédant sous le n° de contrat T1600914CO.

Cette opération a pour objet la mise en œuvre à échéance du 31 décembre 2025.d'un programme de renouvellement urbain dont les objectifs sont :

- la production de 1 400 logements, nouveaux ou restructurés, à mettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- l'incitation à réhabilitation de 2 000 logements privés par des dispositifs d'amélioration de l'habitat au bénéfice des propriétaires,

-la création de voiries nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.
-le ravalement d'immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette,
-la création d'équipements publics – équipements sportifs, socioculturels, groupe scolaire.

Il s'avère que la gestion des ravalements de façade et la création d'équipements municipaux inscrits dans les objectifs de la concession « Grand Centre-Ville », et parties constitutives de l'opération de renouvellement urbain, ne relèvent pas des compétences transférées à la Métropole.

Il convient donc que la Ville, en application des dispositions des articles L.5215-27, L.5217 et L.5218-1 du CGCT, confie ses attributions à la Métropole pour que la Métropole, concédant substitué à la Ville, soit parfaitement fondée à concéder ce programme d'interventions municipales à la SOLEAM, concessionnaire de l'opération « Grand centre-ville » afin de maintenir la cohérence de l'ensemble du projet de renouvellement urbain.

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L.5215-27 :

« La communauté urbaine peut confier, par convention avec la ou les collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres, à leurs groupements ou à toute autre collectivité territoriale ou établissement public. »

Dans les mêmes conditions, ces collectivités peuvent confier à la communauté urbaine la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions. »

Et son article L.5217-7 qui dispose :

« I. - Les articles L. 5215-16 à L. 5215-18, L. 5215-21, L. 5215-26 à L. 5215-29, L. 5215-40 et L. 5215-42 sont applicables aux métropoles. »

Considérant qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT la Ville peut confier par convention la création d'équipements et la gestion de services relevant de ses attributions à la Métropole,

Considérant que cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence mais une délégation des attributions en cause de la Ville de Marseille pour la réalisation d'un programme spécifique,

Considérant qu'il convient de fixer les modalités de la convention par laquelle la Ville, entend confier ses attributions à la Métropole concédante dans le cadre de la réalisation de l'opération « Grand Centre-Ville »,

Considérant que les stipulations de la concession d'aménagement n°T1600914CO prévoient le respect des dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Afin de maintenir la cohérence d'ensemble et la bonne coordination de mise en œuvre des divers projets de l'opération de renouvellement urbain « Grand Centre-Ville » dont la réalisation est concédée à la SOLEAM, la Ville confie à la Métropole par la présente convention les attributions pour concéder à la SOLEAM dans le cadre du contrat n°T1600914CO la réalisation du programme des équipements municipaux et gestion de services ci-annexé.

ARTICLE 2 : MODALITES D'EXECUTION DE LA CONVENTION

Le programme visé à l'article 1, objet de la présente convention, s'inscrit dans le cadre de l'opération « Grand Centre Ville », opération d'aménagement de compétence métropolitaine. Cette opération est concédée à la société publique locale d'aménagement SOLEAM au titre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme.

Ce programme, ses modalités de réalisation et de financement, ainsi que ses évolutions sont constatées annuellement à travers le Compte Rendu Annuel au concédant et les différents actes y afférant.

Préalablement à l'approbation de chaque compte rendu annuel par délibération de la Métropole concédante, la Ville délibère sur l'avenant éventuel nécessaire à l'actualisation du programme des investissements municipaux objet de la présente conventions et de ses modalités d'exécution.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS

ARTICLE 3-1 : OBLIGATIONS DE LA VILLE

La Ville s'engage à mettre à la disposition de la Métropole, à titre gratuit, à compter de l'entrée en vigueur de la convention, l'ensemble des informations nécessaires à la bonne exécution du programme d'interventions et à régler les participations prévues dans le cadre de la convention financière tripartite et selon l'échéancier inscrit au bilan de la concession « Grand Centre Ville ».

ARTICLE 3-2 : OBLIGATIONS DE LA METROPOLE

Pendant la durée de la présente la convention, la Métropole assure, sous sa responsabilité en tant que concédant de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville », le pilotage et le contrôle de la bonne exécution du programme d'interventions par son concessionnaire, la SOLEAM, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

La Métropole veillera entre autres à la contractualisation de toutes les assurances nécessaires à couvrir les activités accomplies dans le cadre de la présente convention.

La Métropole veillera à ce que son concessionnaire associe les divers services compétents de la Commune en particulier ceux qui auront à se prononcer in fine sur la conformité des ouvrages au moment du transfert et de la prise en gestion par la Ville.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La présente convention s'applique à compter de sa notification et jusqu'à la date d'expiration de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville », fixée au 31 décembre 2025.

Les parties ont la faculté de résilier avant terme la présente convention par avenant. Cette dénonciation doit être notifiée au moins six mois avant la date de l'échéance annoncée pour permettre l'approbation de l'avenant de résiliation par le Conseil de Métropole.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

Dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville », une convention financière tripartite entre la Ville, la Métropole et la SOLEAM fixe le coût de chaque intervention du programme ci-annexé fixant le montant global à la charge de la Commune. Une fiche ouvrage par opération détaille la composition du prix de revient de chacune.

La Commune verse le prix à la concession « Grand Centre Ville » pour la réalisation de ce programme soit sous forme de participation annuelle, soit sous forme de rachat in fine inscrit en recette foncière au bilan de concession.

Les paiements et leurs modalités sont ajustés le cas échéant chaque année par avenants successifs à l'occasion de l'approbation par la Métropole du Compte Rendu Annuel au concédant, avenants à ladite convention de financement qui auront été approuvés préalablement par le Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue par l'article L. 211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait à, le, en exemplaires.

Pour la Métropole

Pour la Ville

Annexe : Programme des équipements municipaux et gestion de services

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE		
POLES	Nature de l'équipement	Surfaces en m2
KORSEC		
	city Stade	541
	terrain multi sports	245
	5 rue Maurice Korsec : locaux sportifs	996
	parvis 3 rue Maurice Korsec	435
NOAILLES		
	équipement intergénérationnel Domaine Ventre	881
	équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	491
NATIONALE - PROVIDENCE		
	équipement péri scolaire (Inclus achat coque et aménagements)	1 034
NADAR-POUILLON		
	création passage vers le cœur d'îlot Récollettes	40
	Jardin des Récollettes	550
OPERA		
	locaux annexes de l'opéra 3-5 Molière	899
FOLIES BERGERES		
	requalification du passage des Folles Bergères	649
FLAMMARION		
	équipement scolaire 8 classes (hors mobilier)	2 763
	provision pour équipement de proximité	600
TOTAL SURFACES		10 124
Axes de ravalement	rémunération Equipe et sur objectifs	