

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10951

■ Concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 à la convention de concession

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

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux.

Ce projet de renouvellement urbain doit permettre la mutation d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité, comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constituant presque exclusivement un secteur d'habitat social vétuste.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site des Cèdres à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°13/00019 d'une durée de 4 ans qui a été prorogée à 3 reprises par avenants portant son échéance au 31 janvier 2023.

Par avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n°T1600908CO notifié à la Soléam le 7 juin 2016 à la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le PRU a pour objectif d'accompagner la mutation d'un quartier presque exclusivement constitué d'habitat social vétuste en accélérant la réhabilitation ou la rénovation du bâti, en apportant une offre diversifiée de logements et d'activités, en rénovant les espaces publics et privés et en créant des connexions vers les pôles d'attractivité de l'agglomération.

Dans ce cadre, la concession du Vallon de Malpassé vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à reconstruire des logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018.

Le CRAC établi au 31 décembre 2018

L'année 2018 est la sixième année de la concession d'aménagement.

Depuis 2013 ont été précisées les études urbaines d'aménagement, et engagées les études techniques et foncières. Les premières opérations ont été lancées, ce qui a permis en particulier de livrer à la Collectivité les jardins partagés des Lauriers, le square et la descente des collèges.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2018 et pour les années suivantes porte principalement sur :

- les acquisitions foncières et la commercialisation des lots à bâtir :

La cession du lot 3 destiné à une crèche a dû être abandonnée du fait du retrait de l'opérateur Alterna qui portait ce projet. Un nouvel opérateur ou une nouvelle destination doivent être trouvés pour ce lot.

L'acquisition à HMP et la cession du lot 2 à l'AFL doit intervenir en 2019, il s'agit d'une vente à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

La négociation en vue de la pré-commercialisation des lots 4 et 6 a été plus longue qu'envisagée, elle est désormais prévue pour 2019. Cette vente sera réalisée à un coût inférieur au prévisionnel. Une renégociation avec HMP est engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain.

La commercialisation du lot 10 sera engagée après l'acquisition des murs et fonds du centre commercial, un dossier de déclaration d'utilité publique a été établi pour permettre l'expropriation, il sera déposé au 2ème trimestre 2019.

La commercialisation du lot 22 est conditionnée par la libération par HMP des terrains du groupe des « Cèdres sud ». Cette libération a été repoussée à 2019 par le bailleur. Cette opération fera l'objet d'un appel à projet.

- les études et les travaux

Des études de sol ont été réalisées en vue de la cession du lot 2 à l'association foncière logement pour un programme mixte d'habitations et de commerces. La cession à l'euro symbolique, conformément à la règle ANRU, est prévue pour 2019.

Les études préliminaires à la réalisation de l'ouvrage complexe de la « descente des Cèdres » ont été poursuivies, et un appel d'offre devrait être lancé en 2019 pour les travaux.

Une faisabilité a été réalisée pour la mission de parachèvement de l'esplanade des Cèdres, dont la réalisation est dépendante de l'achèvement des travaux du lot 4/6 par le promoteur. La surface de ce lot a dû être réduite pour permettre la reconstruction de l'école Bouge et l'élargissement de la rue Marathon.

Début 2018, une maîtrise d'œuvre a été désignée en vue de la réalisation de la traverse des Cyprès et du square des Cèdres, en vue d'une consultation d'entreprise en 2019.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2018

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2017 approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2018.

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 823 523 euros TTC au regard des 1 887 062 euros prévus, et se décomposent-en :

- 65 301 euros TTC d'acquisitions foncières, 52 355 euros TTC d'honoraires techniques, 37 517 euros TTC d'études, 557 140 euros TTC de travaux VRD et 27 454 euros TTC de dépenses annexes.

Ces postes sont globalement en diminution par rapport au budget prévisionnel principalement en raison du décalage en 2019 de paiements prévus en 2018 et de postes provisionnés non consommés.

- 83 756 euros TTC de rémunération forfaitaire sur dépenses, en concordance avec le budget prévisionnel.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les dépenses réalisées, hors TVA reversée, s'élèvent à 3 334 242 euros TTC (23,6 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 116 624 euros TTC pour les études soit 98,1 % du budget total prévisionnel des études,

- 1 155 300 euros TTC pour le foncier soit 27,8 % du budget total prévisionnel du foncier,

- 1 381 476 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 20,5 % du budget total de ces postes,

- 96 478 euros TTC pour les dépenses annexes soit 37 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,

- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financier,

- 583 455 euros de rémunération soit 54,2% du montant total du budget global de ce poste.

Au terme de la concession, les dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, à 14 104 450 euros TTC en augmentation de 38 265 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 185 850 euros TTC pour le budget études (1,32 % des dépenses totales) qui est en augmentation de 8 452 euros par rapport au CRAC précédent du fait des besoins supplémentaires en études géotechniques,

- 4 975 961 euros TTC pour le foncier (34,5 % des dépenses totales), en diminution de 16 864 euros du fait de la réduction de l'emprise du lot 4 au bénéfice de l'élargissement de la voie publique mitoyenne,

- 7 610 379 euros TTC de travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (53% des dépenses totales) ; ce montant est en augmentation de 108 810 euros par rapport aux prévisions du CRAC précédent pour répondre notamment à une redéfinition des ouvrages de la descente des Cèdres, du fait de l'abandon du projet de crèche mitoyen qui devait la conforter, et de la nécessité de prendre en compte la création d'une voie publique à l'intérieur du lot 10,

- 255 358 euros pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (1,81 % des dépenses totales), en augmentation de 24 677 euros, du fait principalement de l'accroissement des

taxes foncières relatives au portage foncier,

- 909 euros TTC de frais financiers,

- 1 075 993 euros TTC de rémunérations (7,62 % des dépenses totales), marquée par la diminution des rémunérations sur recettes : non cession du lot 3 et reports de la commercialisation des lots 2, 4 et 6.

Les recettes

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2018 s'élèvent à 1 389 188 euros TTC, au regard des 1 896 149 euros TTC attendus.

Elles sont en diminution de 506 961 euros TTC par rapport au prévisionnel en raison principalement du décalage à 2019 du règlement de la subvention de la Ville de Marseille au titre du PRU (482 417 euros) et de l'abandon de l'acquisition du projet d'acquisition du lot 3 par Alterna du fait du retrait du projet de crèche (13 000 euros).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 4 056 907 euros TTC, soit 30 % des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 880 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 15,2 %,
- à la subvention de l'ANRU pour 600 160 euros, à la subvention Région pour 73 214 euros soit un taux d'avancement de 38,9 % des subventions attendues de l'ANRU et des collectivités partenaires,
- aux participations de la Ville de Marseille pour 210 331 euros d'apport foncier et de la Métropole pour 2 117 583 euros d'équilibre et 360 000 euros au titre de la convention ANRU, soit un taux d'avancement du versement des participations de 36 %,
- à des produits financiers et divers pour 3 312 euros.

Au terme de la concession, les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global de 5 402 281 euros, en baisse de 2 566 753 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Ceci provient principalement des pertes de recettes attendues sur plusieurs projets immobiliers à commercialiser et de la baisse du montant attendu de la subvention ANRU du fait des retards des opérations. Elles comprennent principalement :

- les cessions de charges foncières à hauteur de 2 701 825 euros TTC, (en baisse de 1 493 760 euros)
- la participation financière des différents partenaires de la convention ANRU :
 - la contribution financière de la Ville à la réalisation d'équipements publics d'un montant de 964 834 euros TTC qui a fait l'objet d'une convention de financement tripartite n°16/077 entre la Métropole, la Ville et la Soleam, signée le 23 novembre 2016. Cette participation devait être versée en deux règlements égaux de 482 417 euros TTC en 2017 et 2018, a été effectivement inscrite dans les comptes de la Soleam en 2018 pour le premier versement et le sera en 2019 pour le second.
 - l'ANRU estimée à 1 000 160 euros TTC, (en baisse de 1 072 993 euros)
 - la Région pour 732 139 euros TTC.

La participation de la Ville alors concédante

La Ville a contribué à l'équilibre du bilan par le biais d'un apport foncier en nature à la SOLEAM d'un montant de 210 332 euros.

La participation de la Métropole

- La Métropole versera à la Soleam une participation en numéraire à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 7 543 160 euros, en augmentation de 2 341 037 euros par rapport au précédent CRAC. 2 117 583 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2019 : 622 819 euros TTC

- 2020 : 1 000 000 euros TTC

- 2021 : 1 000 000 euros TTC

- 2022 : 1 729 765 euros TTC

- 2023 : 1 072 993 euros TTC

- La participation liée au conventionnement ANRU prévue dans la convention tripartite passée entre la Métropole/Ville/Soleam n°16/077 d'un montant de 392 147 euros TTC sera versée à l'opération en fonction de l'échéancier suivant :

- 360 000 euros TTC déjà versés en 2016

- 32 147 euros TTC en 2022

Avance

Le concessionnaire a bénéficié d'une avance de trésorerie de 400 000 euros TTC. Cette avance sera remboursée à la Métropole en 2023.

La TVA et la trésorerie

La TVA résiduelle de l'opération est estimée à 556 531 euros.

La trésorerie cumulée de l'opération est positive à hauteur de 1 161 613 euros fin 2018, en lien avec le différentiel des dépenses et recettes réalisées.

Avenant à la concession

L'avenant 9 à la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé T1600908CO soumis à votre approbation a pour objet d'acter :

- l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, ainsi que l'échéancier de versement des sommes dues par la Métropole à la SOLEAM au titre de cette participation et au titre du conventionnement avec l'ANRU,

- les modalités d'imputation de la rémunération sur dépenses, qui diminue de 549 821 euros à 544 644 euros, dont 261 454 euros déjà pris fin 2018, 43 262 euros à prendre en 2019, et 249 928 euros de 2020 à 2023. Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

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
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où le rapport ci-dessus,**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2018 et l'avenant n°9 à la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2018 ci-annexé.

Article 2 :

Sont approuvées :

* la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 7 753 492 euros dont 210 332 euros sous forme d'apport foncier déjà réalisé et 7 543 160 euros en numéraire en augmentation de 2 341 037 euros, dont 2 117 583 euros déjà versés.

Le solde en numéraire sera versé selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 622 819 euros TTC en 2019
- 1 000 000 euros TTC en 2020
- 3 802 758 euros entre 2021 et 2023

* La participation liée au conventionnement ANRU d'un montant de 392 147 euros TTC, dont 360 000 euros TTC déjà versés en 2016 et un solde de 32 147 euros TTC à verser en 2022.

Article 3

Est approuvé l'avenant n°9 à la convention d'aménagement T1600909CO.

Article 4

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisée à signer cet avenant et les documents y afférents.

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU VALLON DE MALPASSÉ À MARSEILLE 13ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 9 À LA CONVENTION DE CONCESSION

Ce projet de renouvellement urbain doit permettre la mutation d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité, comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constituant presque exclusivement un secteur d'habitat social vétuste. Le PRU a pour objectif d'accompagner la mutation en accélérant la réhabilitation ou la rénovation du bâti, en apportant une offre diversifiée de logements et d'activités, en rénovant les espaces publics et privés et en créant des connexions vers les pôles d'attractivité de l'agglomération. Dans ce cadre, la concession du Vallon de Malpassé vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à reconstruire des logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018. Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2017 approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2018.

Depuis 2013 ont été précisées les études urbaines d'aménagement, et engagées les études techniques et foncières. Les premières opérations ont été lancées, ce qui a permis en particulier de livrer à la Collectivité les jardins partagés des Lauriers, le square et la descente des collèges.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2018 et pour les années suivantes porte principalement sur :

La cession du lot 3 destiné à une crèche a dû être abandonnée du fait du retrait de l'opérateur Alternia qui portait ce projet. Un nouvel opérateur ou une nouvelle destination doivent être trouvés pour ce lot.

L'acquisition à HMP et la cession du lot 2 à l'AFL doit intervenir en 2019, il s'agit d'une vente à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

La négociation en vue de la pré-commercialisation des lots 4 et 6 a été plus longue qu'envisagée, elle est désormais prévue pour 2019. Cette vente sera réalisée à un coût inférieur au prévisionnel. Une renégociation avec HMP est engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain.

La commercialisation du lot 10 sera engagée après l'acquisition des murs et fonds du centre commercial, un dossier de déclaration d'utilité publique a été établi pour permettre l'expropriation, il sera déposé au 2ème trimestre 2019.

La commercialisation du lot 22 est conditionnée par la libération par HMP des terrains du groupe des « Cèdres sud ». Cette libération a été repoussée à 2019 par le bailleur. Cette opération fera l'objet d'un appel à projet.

Des études de sol ont été réalisées en vue de la cession du lot 2 à l'association foncière logement pour un programme mixte d'habitations et de commerces. La cession à l'euro symbolique, conformément à la règle ANRU, est prévue pour 2019.

Les études préliminaires à la réalisation de l'ouvrage complexe de la « descente des Cèdres » ont été poursuivies, et un appel d'offre devrait être lancé en 2019 pour les travaux.

Une faisabilité a été réalisée pour la mission de parachèvement de l'esplanade des Cèdres, dont la réalisation est dépendante de l'achèvement des travaux du lot 4/6 par le promoteur. La surface de ce lot a dû être réduite pour permettre la reconstruction de l'école Bouge et l'élargissement de la rue Marathon.

Début 2018, une maîtrise d'œuvre a été désignée en vue de la réalisation de la traverse des Cypres et du square des Cèdres, en vue d'une consultation d'entreprise en 2019.

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 823 523 euros TTC au regard des 1 887 062 euros prévus. Au terme de la concession, les dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, à 14 104 450 euros TTC en augmentation de 38 265 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017.

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2018 s'élèvent à 1 389 188 euros TTC, au regard des 1 896 149 euros TTC attendus. Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 4 056 907 euros TTC, soit 30 % des recettes globales. Au terme de la concession, les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global de 5 402 281 euros, en baisse de 2 566 753 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier.

La Métropole versera à la Soleam une participation en numéraire à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 7 543 160 euros, en augmentation de 2 341 037 euros par rapport au précédent CRAC. 2 117 583 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2019 : 622 819 euros TTC
- 2020 : 1 000 000 euros TTC
- 2021 : 1 000 000 euros TTC
- 2022 : 1 729 765 euros TTC
- 2023 : 1 072 993 euros TTC

• La participation liée au conventionnement ANRU prévue dans la convention tripartite passée entre la Métropole/Ville/Soleam n°16/077 d'un montant de 392 147 euros TTC sera versée à l'opération en fonction de l'échéancier suivant :

- 360 000 euros TTC déjà versés en 2016
- 32 147 euros TTC en 2022

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<u>LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :</u>	5
2)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</u>	7
a.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	8
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	9
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	12
d.	<i>L'avancement des participations:</i>	14
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	16
1)	<u>LES DEPENSES</u>	16
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	16
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	17
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	18
d.	<i>Les dépenses annexes</i>	19
e.	<i>La rémunération du Concessionnaire</i>	19
2)	<u>LES RECETTES</u>	20
a.	<i>Les cessions</i>	20
b.	<i>Le poste de produits divers</i>	20
c.	<i>La participation du concédant</i>	20
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	20
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES</u>	21
1)	<u>LES DEPENSES</u>	22
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	22
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	24
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	25
d.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	26
2)	<u>LES RECETTES</u>	26
a.	<i>En ce qui concerne les Cessions foncières</i>	26
b.	<i>En ce qui concerne les subventions</i>	26
c.	<i>En ce qui concerne les participations</i>	27
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	28
VI.	<u>ANNEXES</u>	35
	Bilan prévisionnel	35
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses	36
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes	37
	Tableau des écarts-TTC dépenses	38
	Tableau des écarts-TTC recettes	39
	Ecart Année 2018-TTC	40
	Tableau des acquisitions	41
	Tableau des cessions	42

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012, transmise au Préfet le 19/12/2012, notifiée le 31/01/2013
	Avenant n°1 approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22
	Avenant n°2 approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019
	Avenant n°3 approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville
	Avenant n°4 approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cypres, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
	Avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
	Avenant n°6 approuvé par DCM AMPM URB 017-1097/16/CM du 17/10/16 : CRAC au 31/12/2015 + avenant 3 à la convention d'avance et de trésorerie + convention financière Ville/Soleam
	Avenant n°7 approuvé par DCM AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17: CRAC au 31/12/2017 extension durée concession jusqu'au 31/12/2023
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2019 (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement Rémunération forfaitaire : 300 000€ Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	3 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	25 000 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	17 %
Commercialisation :	4,63 %
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	à élaborer Délibération DUFVS 14/12346/CC du 19/12/2014 du Conseil de la Communauté Urbaine MPM : instauration du DPUR sur le Centre commercial les Cèdres et délégation à SOLEAM.

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2017 approuvé par délibérations du Conseil de la Métropole AMPM URB 050-5181/18/CM du 13/12/18
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	13 773 636 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	13 547 920 € TTC
Participation d'origine :	172 989 € TTC
Participation équilibre du CRAC 2017 :	5 202 123 €
Participation versée au 31/12/2017 :	1 500 000 €
Participation en nature versée au 31/12/2017 :	210 331 €
Participation équilibre du CRAC 2018 :	7 543 160 €
Participation versée au 31/12/2018 :	2 117 583 €
Participation en nature versée au 31/12/2018 :	210 331 €
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2017 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/17 :	360 000 € TTC
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2018 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/18 :	360 000 € TTC

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé-Cèdres-Cyprès-Lauriers-Genêts par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

L'objectif du PRU consiste à accélérer la mutabilité d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, comptant un vaste foncier non exploité, presque exclusivement constitué d'un parc social vétuste, vers un véritable quartier urbain relié à son environnement.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2012, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement du Vallon de Malpassé dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de Malpassé se développe sur un territoire d'environ 3 hectares bordé par l'avenue Raymonde Martin (U104), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont, le boulevard Bouge et la future rue des Lauriers.

Cette opération vise à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant de meilleures circulations automobiles en modes actifs et une vie sociale de meilleure qualité.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

- l'aménagement du plateau des Lauriers
- le recyclage du centre commercial des Cèdres en grande difficulté
- et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements).

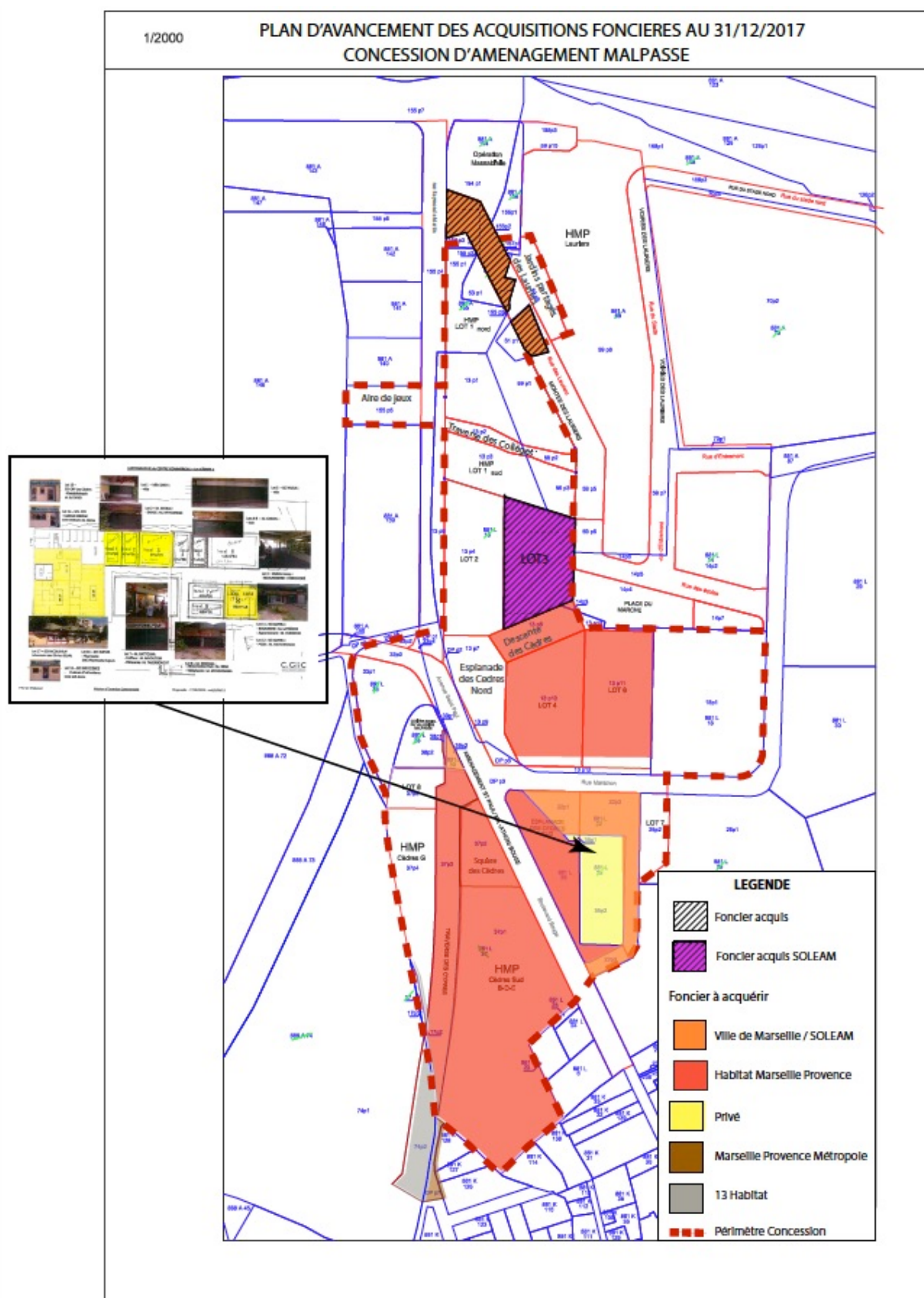


2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

Malpassé est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création et la livraison du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui relie le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service programmée d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est qui relie au nord le pôle d'échange Capitaine Gèze à la station de métro la Fourragère à l'est.

a. Les acquisitions foncières (cartographie) :



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Acquisitions Réalisées	-906 133	-906 134	100%
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	100%
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1		
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830		
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-268 272		
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816		
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200		
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000		
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000		
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000		
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000		
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-167 987	-33 482	20%
2-Budget Acquisitions	-2 905 556	-33 483	1%
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683	100%

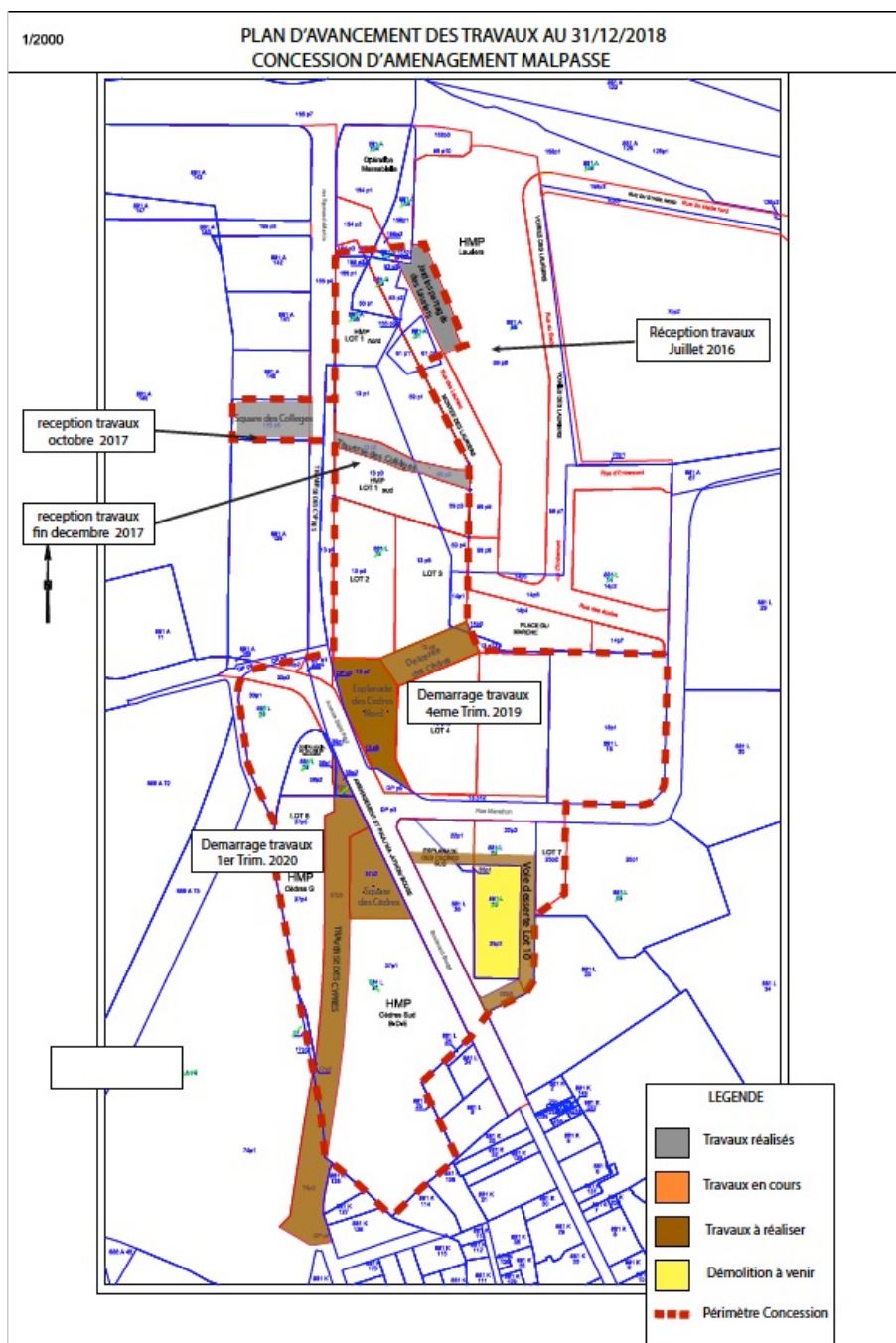
Les dernières acquisitions de locaux commerciaux du centre commercial, situé au 78 Boulevard Bouge nécessitent la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-707 428	-706 618	100%
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-331 365	100%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-253 412	-239 170	94%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200	-3 105	0%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-2 103 134		
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000		
B : 605/358-Aménagements Provisaires	-180 000		
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000		
B : 605/361-Aléas	-381 617		
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 957 139	-1 280 258	21%

La construction des 136 logements sociaux (Lot 1) par le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) érigés de part et d'autre de la Traverse des collèges, et livrés au 1^{er} semestre 2017. HMP a poursuivit sur 2018 également les relogements et les démolitions de bâtiments dans le quartier et envisage le démarrage du chantier du lot 21 (40 logements) sur le 1^{er} trimestre 2019.

La Métropole a finalisé la seconde tranche du chantier de la montée des Lauriers, rue nouvelle récemment nommée rue « Alida ROUFFE » reliant le fond du plateau des Lauriers à la rue Marathon. Ces travaux comprenaient également l'aménagement de la place fond du vallon au plateau des Lauriers récemment nommée des Ecoles.



c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	95%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	632 400		
A : 605/115-Lot 10	678 000		
A : 605/116-Lot 22	1 170 000		
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		
1-Budget Cessions	2 701 825	209 880	8%

Suite au renoncement de la société Alterna au développement du projet de creche sur le lot 3, celui-ci n'a pu être cédé et demeure la propriété de la SOLEAM, dont l'affectation est à redéfinir.

L'acquisition du lot 2 (à HMP) et sa cession à la Foncière Logement n'a pu être réalisée sur 2018, du fait de l'absence d'atteinte des objectifs en terme de géotechnique lors du remblaiement du site par HMP. Cette acquisition/cession est programmée sur 2019, une fois les attentes émanant de la Foncière atteintes par HMP.

Les négociations relatives à la commercialisation des lots 4 & 6 au profit d'Ametis ont été plus longues que prévues suite à une modification de la fiche de lot initiale. Dès lors, les échanges sur la base du nouveau projet ont eu lieu et la signature d'une promesse de vente est envisagée sur le 1^{er} semestre 2019.

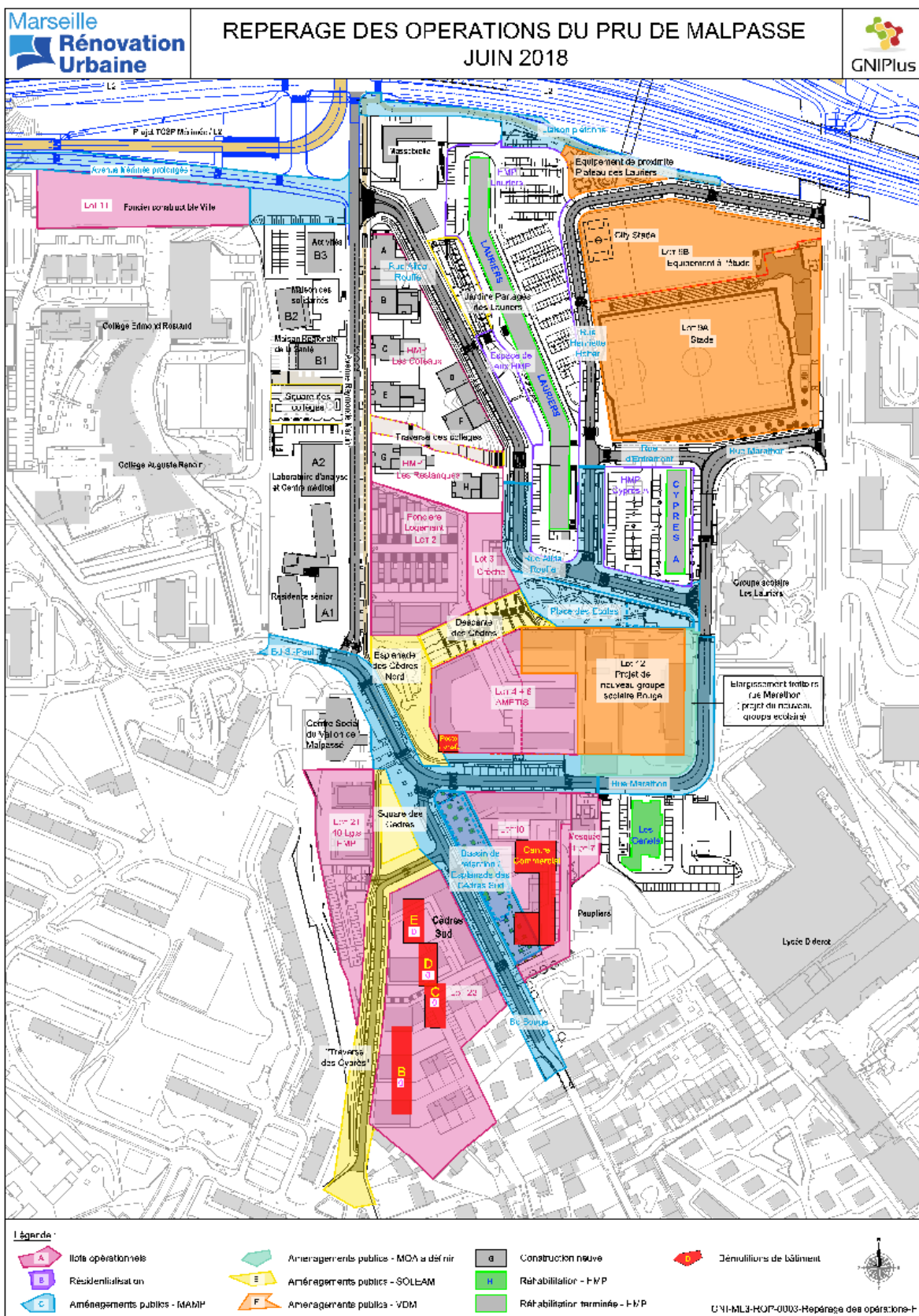
1/2000

PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2018 CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



d. L'avancement des participations:

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 160	2 117 583	28%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	360 000	92%
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 331	100%
4-Budget Participations	8 145 639	2 687 914	33%



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

1) *LES DEPENSES*

L'année 2018 est la 6ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est entrée en phase opérationnelle.

Le montant des dépenses prévues était de 1 887 062 € à comparer à 823 523 € payées.

a. *Les acquisitions foncières*

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/109-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		-388 800
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-283 608		-283 608
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-43 067	-5 301	-37 766
2-Budget Acquisitions	-1 023 122	-65 301	-957 821

L'acquisition du lot 2 auprès d'HMP n'a pu être réalisée sur l'année 2018, du fait de la non réalisation des travaux de remblaiement du site avec l'atteinte des objectifs sur les aspects géotechniques, dépollution et sécurisation, comme indiqué à l'avenant 1 au protocole foncier global HMP/SOLEAM.

L'acquisition du lot 2 est décalée au 1er trimestre 2019 si l'ensemble des conditions sont remplies.

Concernant les lot 4 & 6, destinés à être acquis par la SOLEAM à HMP, puis cédés à HMP, une réduction de la surface du lot 6 a été actée du fait de besoins fonciers du groupe scolaire Bouge, en vue de son opération de démolition/reconstruction.

Sur 2018, faute d'accord sur le prix de cession il a été envisagée une vente en direct d'HMP à Ametis, principe finalement écarté.

Dès lors, des négociations en vue de la baisse du prix d'acquisition par la SOLEAM, initialement prévu à 90€/m2 foncier, sont à entreprendre sur le 1er trimestre 2019.

L'acquisition du lot 7 auprès de Kattoum situé au 80 Bd Bouge a été effectué le 11 juin 2018.

Seules les provisions pour frais liées à cette acquisition ont été versées.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-29 284	-27 034	-2 250
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-1 292		-1 292
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-11 543	-11 543	
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-63 310		-63 310
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-13 778	-13 778	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-2 555		-2 555
B : 605/410-Ct,CSPS,OPC....	-3 697		-3 697
3-1 Budget Honoraires Techniques	-125 459	-52 355	-73 104



Descente des cèdres (entre lot2 et lots 4/6) - Artelia

Validation de la phase AVP de la mission témoin de Maitrise d'oeuvre sur le projet de liaison piétonne entre la place des écoles et le centre social. Ce projet de cheminement a été décalé dans le temps du fait de l'absence de définition précise des projets attenants au sein desquels il s'insère (abandon du projet de crèche, non formalisation du projet des lots 4&6,...). Ce projet a fait l'objet d'études complémentaires en vue de son adaptation à la situation actuelle et la phase PRO de la mission témoin dudit projet sera engagée au 1^{er} trimestre 2019.

Esplanade des Cèdres

Suite à l'étude de faisabilité réalisée sur 2017 et validée en 2018 avec un chiffrage sommaire de l'ordre de 480K€HT. La mission témoin de maitrise d'oeuvre sera engagée sur l'année 2019.

Parallèlement à ces études, la SOLEAM a lancé des études préalables. :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-9 120		-9 120
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-15 212	-14 645	-567
B : 605/202-AMO	-7 019	-10 560	3 541
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 966		-5 966
B : 605/204-Etudes Pollution	-9 608	-12 312	2 704
1-Budget Etudes	-46 925	-37 517	-9 408

Etudes géotechniques

- Mission G2 PRO descente des cèdres
- Mission G2 AVP Traverse des Cyprès
- Mission AMO géotechnique pour encadrement du remblaiement du lot 2 par HMP en vue de son acquisition par la SOLEAM.

Lot 2

-Engagement d'étude de pollution en vue de l'acquisition et de la revente du bien, initialement prévue sur 2018 et décalée à 2019.

Géomètre

- Etablissement des documents d'acquisition/vente du lots 2 .

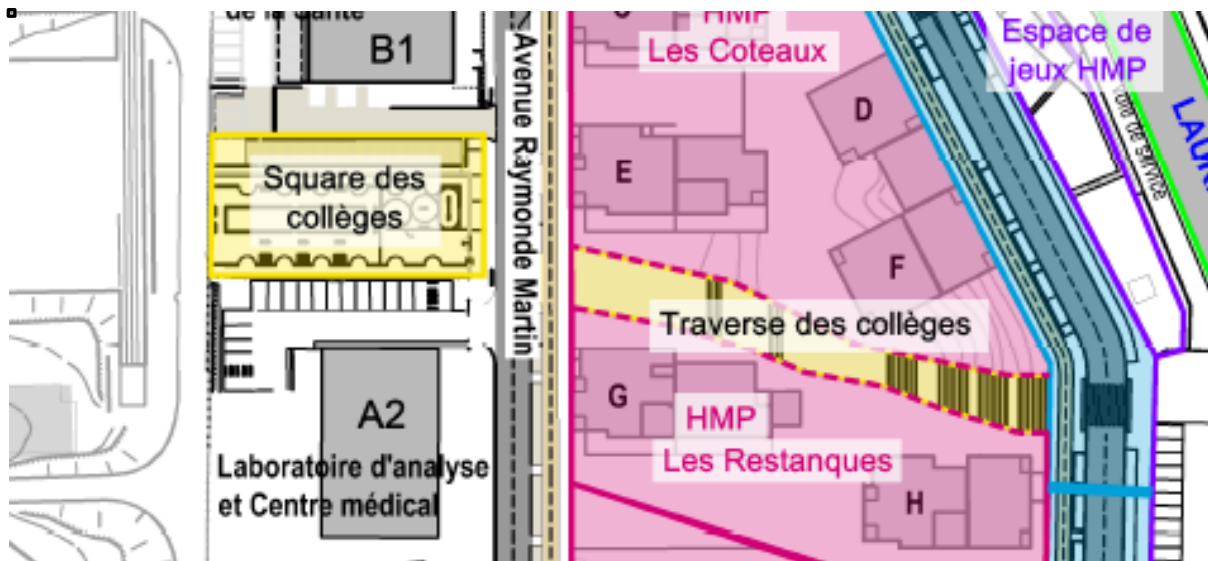
c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réal 2018	ECART
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-537 184	-545 456	8 272
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-983		-983
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-22 290	-8 579	-13 711
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-3 105	-3 105	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-12 000		-12 000
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-575 562	-557 140	-18 422

▪ Square des collèges

Suite à la réception et à la mise en service sur l'année 2017 de l'équipement situé rue Raymonde Martin, équipement réalisé pour un montant global d'environ 230 K€, la fin de la garantie de parfait Achèvement (GAPD) arrivant à son terme au dernier trimestre 2018, l'équipement est voué à une retrocession au service compétent (service des espaces verts de la Ville de Marseille).

A la demande dudit service la SOLEAM réalisera, au 1^{er} Trimestre 2019, de petits travaux complémentaires non initialement compris au marché, telle que la mise en place d'une lisse de protection de la zone de jeux pour enfants.



▪ Traverse des collèges

Livraison au premier trimestre 2018 de l'équipement permettant de faire une liaison piétonne entre la voie A. Rouffe et la rue raymonde Martin.

Opération constituée des marchés de travaux répartis en 2 lots:

- Un lot génie civil/terrassement : GTM SUD (ex Campenon Bernard Sud Est) – 478 K€
- Un lot réseaux : Bouygues Energies services – 98K€

Travaux engagés au mois d'aout 2017 pour une réception au premier trimestre 2018.

Des demandes complémentaires issues de réunions (Pré OPR)(s) avec les services futurs gestionnaires, et non initialement intégrées au marché, ont dû être mises en œuvre en vue de s'assurer la prise en gestion de l'équipement tels que la mise en œuvre de garde corps pour les zones laterales de gradins etc, ...travaux justifiant du surcôt entre le previsionnel et le réalisé.

Des petits travaux (traitement des joints de dilatations et marquage des marches) sont à réaliser au 1^{er} trimestre 2019, avant une prise en gestion du service compétent et la retrocession de l'ouvrage.

Sont associées à ces travaux toutes les prestations annexes et obligatoires telles que :

- Maitrise d'œuvre
- OPC,
- Contrôleur Technique.

d. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/500-Charges de Gestion	-8 635	-6 110	-2 525
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-1 799	-899	-900
B : 605/502-Assurance	-411	-204	-207
B : 605/503-Taxes Foncières	-12 000	-18 007	6 007
B : 605/504-Charges de Copropriété	-8 194	-2 234	-5 960
4-Budget Dép. Annexes	-31 039	-27 454	-3 585

Le budget des taxes foncieres est plus important que prévu, notamment du fait de la non cession du lot 3 suite à l'abandon du projet de crèche.

e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-3 958	-2 759	-1 199
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-80 997	-49 571	-31 426
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%		-31 426	31 426
6-Budget Remuneration	-84 955	-83 756	-1 199

-Avenant n° 7 : pour les missions liées à la signature de protocole avec le concédant et les partenaires institutionnels,le concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3% du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit , la base de calcul sera de 90€/m2 acquis.

En 2018, seul le protocole HMP a été signé pour une surface de 1 022 m2.

-Rémunérations sur dépenses : cette rémunération est prise de manière forfaitaire. Il était prévu 80 997€ en 2018.

Si ce système n'avait pas été mis en place, la rémunération de l'année perçue aurait été de 31 426€ (proportionnelle au montant des dépenses réalisées).

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 896 149 € à comparer à 1 389 188 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	13 000		-13 000
1-Budget Cessions	24 544		-24 544

Il était également prévu d'encaisser la régularisation de la TVA sur le dossier HMP sur le lot 1 sur l'année 2018 car celle-ci est désormais rattachée à l'acquisition du lot 2 par SOLEAM auprès d'HMP, acquisition programmée courant 2019.

b. Le poste de produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 605/300-Subventions Anru	289 187	289 187	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	482 417	-482 417
A : 605/501-Produits Divers	1	1	
3-Budget Divers	1 254 022	771 605	-482 417

Le montant de la subvention Ville a été appelé le 8 novembre 2017, les fonds ont été perçus le 31 janvier 2018 (1^{er} acompte).
Le montant de la subvention Ville a été appelé le 10 octobre 2018, les fonds n'ont pas encore été reçus (solde).

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	617 583	617 583	
4-Budget Participations	617 583	617 583	

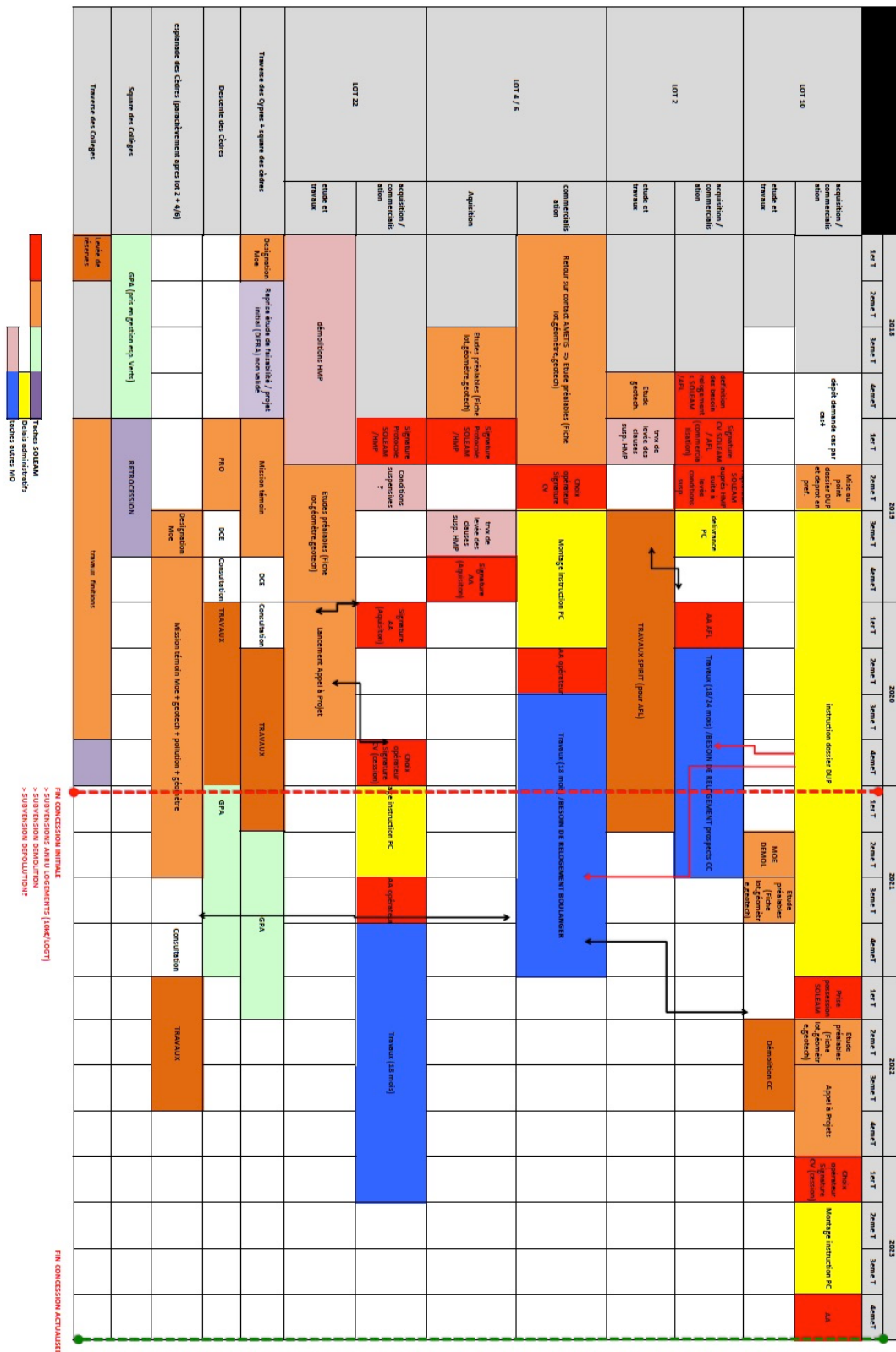
Conforme au montant appelé

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

	Solde de T à fin 2017	560 347
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		593 454
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		1 161 613

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Planning opérationnel théorique actualisé



1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

LOT 10/DUP

Les dernières acquisitions amiables ayant été réalisées sur l'année 2018, l'acquisition des lots restants nécessite le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'une expropriation.

Cette démarche engagée en 2017 n'a pu faire l'objet d'un dépôt de dossier en préfecture du fait de l'incertitude de la programmation du Lot 10. Dès lors une redéfinition du projet a été réalisée par l'architecte conseil au dernier trimestre 2018

Le retard du dépôt du dossier de DUP en préfecture décalera d'au moins 2 ans la prise de possession des locaux (après l'ordonnance d'expropriation), voire dans le cas d'espèce une temporalité estimée à 2ans ½. De plus, le sujet de la voie publique de desserte de la résidence des peupliers est apparu lors de la redéfinition du projet du lot 10. Dès lors une demande d'étude au « cas par cas » a été déposée au mois de décembre 2018 en vue d'éviter un point de fragilité au futur dossier DUP.

L'impact de ce calendrier est non négligeable avec une fin de concession programmée au 31 janvier 2023. Si on vise un dépôt du dossier de DUP en préfecture au 1^{er} trimestre 2019 alors la prise de possession des locaux ne pourra être avant le 3^{ème} trimestre 2021, dès lors :

- Perte des subventions de création de logements sur le lot 10 du fait de l'impossibilité de prendre possession des locaux, procéder à la démolition du centre commercial et signer un CV puis un AA avant fin janvier 2021. Le montant des subventions ANRU est de 10K€/logements
- Nécessité d'avoir les locaux devant accueillir les relogements, élaborés à la date d'éviction. Or, une partie des relogements (ex : boulanger) étant envisagée sur les lots 4/6 ne seront pas aménagés/construits d'ici là.

Dès lors, cette problématique impacte plus largement l'opération que le simple périmètre du lot 10. En effet, la volonté de relogement au sein du quartier, des activités évincées du centre commercial (LOT10) implique que les bâtiments devant les accueillir soient préalablement élaborés, or le lot 4/6 concerné par ces relogements n'est toujours pas acquis par la SOLEAM, au même titre que le lot 2.



LOT 4/6

Le protocole foncier d'acquisitions réciproques du 31/12/2014, prévoit l'acquisition par la SOLEAM auprès d'HMP des lots 4 et 6 respectivement d'une contenance de 3 600m² et 3 739m².

L'estimation de France Domaines faisant état d'un prix de 90€/m² foncier, soit un prix de 324K€ pour le lot 4 et 336K€ pour le lot 6, pour un montant cumulé de 660K€.

Or, pour les besoins du projet de démolition reconstruction du groupe scolaire bouge, une modification de projet a été rendue nécessaire (baisse de superficie du lot 6).

Cette modification de la surface d'assiette a impliqué une reprise du projet à développer sur ces lots avec une baisse effective de la densité programmée et par conséquent des recettes attendues.

La volonté de réalisation d'un appel à projet a été écartée du fait du positionnement d'un prospect avec la validation de principe de l'autorité compétente, du fait de la faible attractivité du quartier à ce stade sur cette commercialisation malgré une valorisation moins importante que celle attendue (100 €HT/m² SDP en lieu et place de 150€HT/m² SDP) . Dès lors, les accords fonciers devront être engagés sur 2019, avec dans un premier temps l'acquisition par SOLEAM de l'assiette foncière réduite ainsi que la commercialisation auprès dudit prospect après réalisation des études d'usage (géomètre, pollution, géotechnique,...).

LOT2 :

L'acquisition du lot 2 (4 923m²) était programmée sur 2018 auprès d'HMP, selon les conditions décrites dans l'avenant 1 au protocole foncier HMP/SOLEAM ; qui concernent essentiellement :

- Le remblaiement du site en matériaux nobles selon la côte définie, afin de respecter les demandes de la Foncière Logement en termes de géotechnique (portance) et de qualité des sols (non restriction d'usage du à la pollution des sols),
- La sécurisation du lot selon un bardage métallique, de manière imperméable afin d'éviter toutes intrusions anarchiques et/ou dépôts sauvages

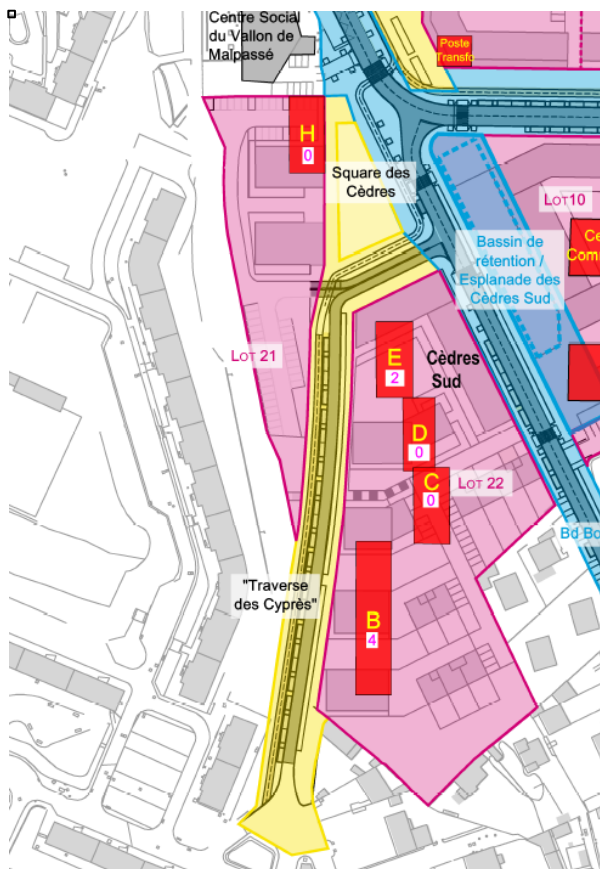
Dans le cas présent, la volonté est de s'assurer du respect des demandes de la foncière logement sur la nature des sols préalablement à l'acquisition du foncier auprès d'HMP, en vue de le céder au plus tôt à la foncière sans y intervenir.

L'acquisition est programmée selon un montant de 247 K€ HT acté à l'avenant 1 du protocole foncier entre SOLEAM et HMP, signé en date du 05/07/17.

Préalablement à son acquisition ont été réalisées des études de sols complémentaires ainsi que la mise en place d'un suivi AMO pendant le remblaiement du site par HMP, remblaiement engagé a la mi-novembre 2018 et non terminé.

Signature d'une promesse de vente avec AFL nécessaire en vue de s'assurer du relogement d'actifs (Kiné + infirmier) du lot 10 (centre commercial), avec une réitération en Acte Authentique programmée en fin d'année suite à l'obtention PC par AFL.

LOT 22



La définition du lot 22 est liée à la mission de maîtrise d'oeuvre du projet de voie nouvelle de la Traverse des Cyprès et du square des Cèdres.

En effet, la définition des limites de ce lot résultera du découpage des emprises nécessaires à la réalisation de la voie et des espaces publics attenants en partie Nord et Est.

Les Etudes de maîtrise d'œuvre (en mission témoins) seront ré-engagées par la SOLEAM au premier trimestre 2019 avec, selon le calendrier d'études prévisionnel, une formalisation/validation de l'AVP au 1^{er} semestre 2019. Un fois le projet de voie définie, les limites de lot pourront être définies et les documents d'acquisitions établis par le géomètre.

Il est à noter que le site est aujourd'hui encore occupé par plusieurs bâtiments (B,C,D,E) devant faire l'objet de démolitions par HMP, rendant impossible la réalisation des études préalables (géotechnique, pollution,...).

Il est également à noter d'un point de vue administratif que cet ilot ainsi que le terrain d'emprise de la future voie des Cyprès et du square des Cèdres ne sont pas identifiés dans le protocole foncier entre SOLEAM et HMP du 31/12/2014 ainsi que dans l'avenant dudit protocole du 05/07/2017. Dès lors, l'élaboration d'un nouveau protocole (ou avenant) est nécessaire.

L'acquisition de fonciers appartenant à la Ville de Marseille sera nécessaire pour la formalisation du projet de traverse des Cyprès et du square associé (square des Cèdres).

En conséquence, l'acquisition par la SOLEAM du lot 22 et des emprises nécessaires à la réalisation de la voie des Cyprès et du square des Cèdres, ne pourra se faire que courant 2019 voire début 2020 au même titre que l'acquisition auprès de 13 habitat pour le bouclage de la voie des Cyprès.

Préalablement à l'acquisition les études préalables telles que diagnostics pollution et géotechnique, fiche de lot, découpage foncier,...devront être réalisées. Ces données étant nécessaires au lancement d'un éventuel Appel à projets sur cet ilot sur 2020.

Il est important de noter l'existence dans le cadre de cette opération, d'une subvention ANRU à destination des futurs acquéreurs visant à faciliter la commercialisation des logements, subvention d'un montant de 10K€/logement vendu. Ces subventions viennent notamment appuyer la production des logements sur les Lots 10 et 4/6, or le calendrier actuel ne permet pas de réaliser ces constructions en temps et en heure ce qui implique un risque fort de perte de subventions ANRU.

b. En ce qui concerne les études

- Etudes pré-opérationnelles

Études d'Urbanisme : Reprise des différentes fiches de lots (reste à consommer 18K€)

Études Géotechniques : Avant cession des différents lots (reste à consommer 20K€)

Études Pollution : Avant cession des différents lots (reste à consommer 8K€)

Études Géomètre : Avant cession des différents lots (reste à consommer 18K€)

AMO : reste 3K€ sur 2019

- Etudes opérationnelles

Traverse des Cyprès et Square des Cèdres

Désignation au premier trimestre 2018, d'une équipe de Maitrise d'œuvre pour la réalisation de la voie des Cyprès et de l'espace public (Square) des Cèdres et déroulement de la mission en coactivité avec l'instruction du PC et le démarrage des travaux du LOT 21. L'objectif est de pouvoir engager la consultation des entreprises en début d'année 2019, puis la réalisation des travaux.

La validation des éléments de constitution de projet permettra de délimiter l'emprise du lot 22.

Concomitamment au déroulement de la mission témoin sur le projet de la traverse des Cyprès et du square des cèdres, seront réalisées en fonction de la réalisation par HMP des démolitions, les études préalables du lot 22 (fiche lot, études géotechnique, études pollution,..) en vue de la réalisation d'un appel à projets.

APPELS A PROJET

LOT 22: le déroulement de la mission témoin du projet de traverse des Cyprès devrait permettre de procéder au découpage foncier en vue de la création de l'ilot 22 sur le premier semestre 2019 et par la suite réaliser les études préalables nécessaires à la signature d'une acquisition du lot créé, auprès d'HMP par la SOLEAM. Sur ce calendrier théorique, un appel à projet pourrait être engagé sur l'année 2020, en visant une signature d'une promesse de vente avec un opérateur pour le début d'année 2021. Il est aujourd'hui envisagé au vu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet du lot 22 et des conditions de commercialisation constatées sur le secteur, d'abaisser la densité previsionnelle de ce lot en vue d'assurer un traitement qualitatif du projet et une meilleure insertion dans son environnement direct. Dès lors des discussions de baisse du prix d'achat du foncier devront être entreprises entre SOLEAM et HMP au 1^{er} trimestre 2019.

Descente des Cèdres

Selon la réalisation de l'étude géotechnique (G2) sur le premier trimestre 2018, la mission étude phase PRO sera engagée sur le premier semestre 2019 en visant un AO pour le 3eme trimestre 2019 et un engagement des travaux fin d'année 2019.

Esplanade des Cèdres Nord

Lancement d'une mission de maitrise d'œuvre complète pour la réalisation du parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord. La réalisation de cette esplanade étant liée à l'élaboration préalable des programmes des lots 2 et 4/6, le choix d'une équipe de maitrise d'œuvre est programmée sur 2019, pour une réalisation des travaux sur 2021.

c. En ce qui concerne les travaux

Descente des Cèdres

Démarrage fin 2019 sur 2 ans pour un montant de 966 000€ HT

Sous réserve des études géotechniques et de la validation de la phase PRO de la mission témoin, le lancement d'un AO est programmé pour le second semestre 2019 ainsi qu'un démarrage des travaux.

=> le démarrage des travaux est tributaire de la définition du projet des lots 4/6, et du démarrage des travaux du groupe scolaire du Bd. Bouge, pour s'affranchir autant que faire se peut de la coactivité.

Esplanade des Cèdres Nord

Démarrage 2021 sur 2 ans pour un montant de 350 000€ HT

Ici, le démarrage des travaux de parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord est conditionné par la réalisation des travaux du BD bouge par la DIFRA, la réalisation du programme du LOT 2 par l'AFL du fait des surfaces d'activités en RDC et pour les mêmes raisons de la réalisation du programme des lots 4/6.

L'idée est de ne pas procéder au parachèvement avant la livraison du bâtiment attendant pour ne pas détériorer la place ainsi créée. Selon le calendrier théorique actualisé, ces travaux pourraient être engagés sur l'année 2020.

Raccordements Réseaux LOT 2

Aucun budget prévu actuellement, une ligne d'aménagements provisoires est inscrite pour un montant de 150K€.

L'amenée des réseaux nécessaires à l'alimentation du projet de l'AFL sur le LOT 2 est aujourd'hui envisagée par la DIFRA en charge des travaux de réaménagement du Bd Bouge sur 2018/2019. En cas d'impossibilité d'intervention par la DIFRA, SOLEAM aura à sa charge la réalisation de cette amenée des réseaux nécessaires.

Traverse des Cyprès

Ligne fusionnée avec square des cèdres

Démarrage 2019 sur 2 ans pour un montant de 1 752 612€ HT

Selon le déroulement de la mission de Maitrise d'œuvre afin de permettre un raccordement du projet du lot 21, le démarrage des travaux de réalisation de la voie nouvelle et de l'espace public associé est programmé pour la fin du second semestre 2019 pour une durée aujourd'hui estimée à environ 10 mois. En fonction de l'avancement du programme immobilier, seront scindés en 2 interventions les travaux de raccordements aux réseaux viaires ainsi que la réalisation des travaux de surface.

Démolition LOT 10

Suite à la procédure d'expulsion résultant de l'obtention de l'ordonnance d'utilité publique, une prise de possession des locaux peut être envisagée sur l'année 2022.

Dès lors, seront nécessaires tous les travaux de dé-raccordements et les études de Maitrise d'œuvre de démolition. Ensuite seulement pourront être engagés les travaux de démolition de l'ancien centre commercial (Lot 10).

Il a été acté que SOLEAM devra porter les travaux de réalisation de la future voie de desserte du Lot 10 selon le profil et les caractéristiques définies par les services de la Métropole.

L'approche financière de la réalisation de cette voie définit une enveloppe travaux de l'ordre de 350 K€ HT hors honoraires techniques et prestations associées de type CSPC, études de sols,... soit un montant global approché de 400K€ HT.

Aléas : reste 318 000€ environ

Dépollution

Poste lissé de 2019 à 2022 et mis en œuvre concomitamment aux acquisitions (lot 4/6, lot 22, lot 10)

Poste évalué à 396 000€ TTC

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. Sur acquisitions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition	Base REM	Déjà pris	2020
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1	1 022,00	1	30/06/2017	05/07/2017	91 980,00	2 759,40	
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)			1	1 315,00	0	31/12/2020	00/00/00	118 350,00		3 550,50
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1	259	0	31/12/2020	00/00/00	23 310,00		699,30
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)			1	3 073,00	0	31/12/2020	00/00/00	276 570,00		8 297,10
		Total	4	5 669,00					2 759,40	12 546,90

-Rém. Sur dépenses : prise de manière forfaitaire

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les Cessions foncières

- Lot 1 : Réitération avec HMP ; la TVA de 11 543€ due sera versée (concomitamment avec l'acquisition du lot 2)
- Lot 2 : Vente à l'AFL
- Lot 3 : Abandon du projet avec Alterna
- Lot 4 et 6 : prévision d'un CV en 2019 avec AMETIS (projection basse)
- Lot 10 et 22 : estimé en 2023

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Lot 2 - AFL		Cession à l'AFL	1	4 923,00	1	31/12/2019
Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR		AMETIS	527 000,00	5 765,00	91,41	31/12/2019
Lot 10		Accession prix maîtrisé	465 000,00	3 100,00	150	31/12/2023
Lot 10		Commerces	100 000,00	1 000,00	100	31/12/2023
Lot 22		Prix maitrise	975 000,00	6 500,00	150	31/12/2023
		Total	2 276 881,00	23 620,00		

b. En ce qui concerne les subventions

- ANRU : le montant a été revu ; 1M€ a été provisionné
Concernant l'aménagement du lot 10 (centre commercial), le recours à une DUP avec son calendrier prévisionnel amènent les travaux à une temporalité supérieure à la durée de la concession impactant la subvention sur des postes identifiés comme subventionnés (démolition, dépollution, aménagements)
- REGION : 200K€ était prévu en 2019 ; à décaler sur 2020
Idem pour le solde de 458K€

Convention tripartite n°16/0677 du 5/12/16 approuvé par délib. n°16/0785/UAGP en date du 3/10/16
Participation aux Equipements Vdm(Pru) : le solde devrait être versé en 2019 (facture d'octobre 2018)
Ce montant pourrait être revu (cf tableau d'avancement ci-joint) :

Libellé	Taux TVA	Prévision initiale HT	Budget HT CRAC 2018	Engagé HT	Réglé HT	Réglé TTC	Avancement
Traverse des Collèges-En8	20	423 163	589 523	589 523	144 664	706 619	livré 22/12/17
Jardins Partagés-Ec12	20	190 028	276 957	276 957	83 865	332 049	livré 14/6/16
Square des Collèges-En5	20	295 900	211 177	208 177	81 484	239 170	
Descente des Cèdres-En7	20	717 750	966 000	4 312	2 587	3 105	Tvx fin 2019-2020
Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	20	1 606 561	1 752 612	0	0	0	Tvx fin 2019-2020
Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	20	97 659	350 000	0	0	0	Tvx fin 2019-2020
Aménagements Provisoires	20	137 500	150 000	0	0	0	au fil de l'eau
TOTAL		3 468 561	4 296 269	1 078 969	312 600	1 280 943	
		Prév. Initiale	Simulation	Ecart			
SUBVENTION			à % constant				
		TTC	TTC	TTC			
VILLE DE MARSEILLE	23,18%	964 834	1 195 074	230 240			
AMP	9,42%	392 147	485 726	93 579			
REGION	17,59%	732 139	906 850	174 711			
ANRU	49,81%	2 073 153	2 567 873	494 720			

Soit une augmentation de 993 250 € TTC qui pourrait diminuer le montant de la participation à l'équilibre

c. En ce qui concerne les participations

- 326K€ HT - Equipements Métropole liés aux travaux de la traverse des Cyprès et au parachèvement de la place des cèdres Nord : décalage du solde en 2022 après réalisation
- Participation à l'équilibre : elle augmente de 2,3M€ pour tenir compte des arbitrages pris par le concédant sur les constructibilités.

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

I - LES DEPENSES

1.1. Budget études

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-28 166	-28 166	
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-53 375	-53 375	
B : 605/202-Etudes Pollution	-22 800	-29 457	6 657
B : 605/203-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	
B : 605/204-AMO	-22 503	-22 890	387
1-Budget Etudes	-149 788	-156 832	7 044

Le total du budget « études » est en augmentation du fait des besoins en études géotechniques et AMO pollution. En effet, l'enveloppe prévisionnelle a déjà été entièrement consommée alors même que des besoins sont d'ores et déjà identifiés sur les projets. En effet, en vue de s'assurer du respect des conditions de pollution et géotechniques, émanant de la Foncière Logements sur le lot 2 devant être remblayé par HMP, la SOLEAM a pris le parti d'avoir recours à des missions de « contrôle » de ces travaux de remblaiements, afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Ces prestations n'étaient pas identifiées préalablement, d'où la nécessité de provisions supplémentaires sur ces postes.

1.2. Budget foncier

- Acquisitions privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Acquisitions Réalisées	-894 480	-894 480	
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-206 372	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-324 000	
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-236 340	-223 560	-12 780
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-143 193	-142 554	-639
2-Budget Acquisitions	-2 559 119	-2 545 700	-13 419

Le budget Acquisitions est moindre du fait de la baisse de la surface foncière allouée au lot 6 que la SOLEAM devra acquérir auprès d'HMP. Cette réduction résulte des besoins de foncier supplémentaire pour l'opération de démolition-reconstruction du groupe scolaire du Bd Bouge.

- Acquisitions fonds de commerce et protocoles**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Mo)	-1	-1	
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Traverse des Cypres)	-1		-1
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-4 846	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 178	-215 177	-1

RAS

1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-51 094	
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-12 068	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-52 156	-61 389	9 233
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cypres	-175 861	-175 861	
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord	-47 000	-47 000	
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-78 000	-239 288	161 288
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10		-21 000	21 000
B : 605/411-Ct,CSPS,OPC....	-110 914		-110 914
3-Budget Honoraires Techniques	-567 093	-647 700	80 607

Le poste « Budget honoraires » est en augmentation du fait de la modification du projet global, avec notamment le désistement de l'opérateur en charge du projet de crèche initialement localisé sur le lot 3. Dès lors, les études relatives à la Descente des cèdres ont dues être adaptées.

D'autre part la ligne relative aux prestations obligatoires annexes aux marchés de travaux (Contrôle technique, PC, CSPS,...) a été intégrée à la ligne honoraires Aléas et Divers et réévaluée (+50K€) en fonction des derniers marchés de travaux sur l'opération.

L'augmentation du poste résulte également de la nécessité de réaménagement de la voie de desserte de l'ilot 10 non initialement prévue, et par conséquent du besoin d'une mission de maîtrise d'œuvre sur ce sujet.

1.4. Budget travaux

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-581 901	-589 523	7 622
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 957	-276 957	
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-208 677	-211 177	2 500
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-966 000	-966 000	
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-83 612	-1 752 612	1 669 000
B : 605/356-Traverse des Cyprès	-1 669 000		-1 669 000
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-350 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	
B : 605/361-Aléas	-318 014	-318 014	
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 954 161	-4 964 283	10 122

Le total du budget Travaux est en augmentation.

Les montants de travaux de la traverse et du square des collèges ont été augmentés pour tenir compte des adaptations réalisées en cours de réalisation de travaux et lors des phases de réception en lien avec les futurs services gestionnaires de la métropole. Certains services gestionnaires ayant émis des demandes conditionnant la prise en gestion future.

Les postes « square des Cèdres » et « traverse des cypres » ont été mutualisés en vue d'un marché de travaux unique visé sur fin 2019 début 2020.

- Autres Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	

1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/500-Charges de Gestion	-20 000	-20 000	
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-20 586	-34 196	13 610
B : 605/502-Assurance	-1 648	-1 648	
B : 605/503-Taxes Foncières	-91 552	-103 643	12 091
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-30 000	
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-40 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 664	
4-Budget Dép. Annexes	-691 450	-717 151	25 701

Le total des Dépenses Annexes est en augmentation, essentiellement du fait de l'explosion du poste « taxes foncières ». Initialement 15K€ provisionné pour l'ensemble de la durée de l'opération, or ce montant s'apparente au versement annuel, d'où la nécessité d'un provisionnement supplémentaire pour les années futures.

Le montant de la Taxe sur Salaires est beaucoup plus important que prévu et est conditionné à l'augmentation de la participation à l'équilibre.

1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653	-15 306	-10 347
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-549 821	-554 644	4 823
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-246 517	-159 382	-87 135
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-4 550	4 550
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-40 809	-42 111	1 302
6-Budget Rémunération	-1 162 800	-1 075 993	-86 807

Rémunérations sur dépenses : elle est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Rémunérations sur recettes : elle est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération. Le poste est en baisse notamment du fait de la non cession du lot 3 suite à l'abandon du projet de crèche et au décalage dans le temps de la commercialisation des lots 2, 4 et 6.

Rémunération sur dossiers : Elle correspond à 3% des protocoles sur acquisition sur la base de 90€/m² pour les terrains destinés à des ouvrages publics, valorisés à 1€.

Rémunération de liquidation : est basé sur les modalités suivantes : « 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération, à l'exclusion des frais financiers, de sa propre rémunération et des participations du concédant à l'équilibre financier de l'opération.

1.7. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	

RAS

II - LES RECETTES

2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	130 000		-130 000
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	871 750	527 000	-344 750
A : 605/115-Lot 10	821 750	565 000	-256 750
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	975 000	-513 300
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	3 521 682	2 276 882	-1 244 800

L'ensemble des montants des charges foncières des cessions envisagées sur l'opération ont été actualisés selon un prix moyen de 100€HT, prix issus des négociations pour la commercialisation des lots 4/6 et ayant reçues la validation de l'autorité concédante.

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	1 000 160	-1 072 993
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	804 028	804 028	
A : 605/501-Produits Divers	62	62	
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	3 612 643	2 539 650	-1 072 993

Anticipation sur la perte probable d'une partie de la subvention ANRU qui ne serait pas appelée dans les délais du fait de l'allongement de la durée de la concession et de la nécessité de mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'acquisition des lots restants du centre commercial du lot 10.

Compte tenue du décalage des délais sur plusieurs opérations du projet global de Malpassé, une demande de dérogation sera effectuée auprès de l'ANRU en vue du maintien des sommes allouées sur différents postes de subventions tels que la démolition, la dépollution,...etc.

2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 202 123	7 543 160	2 341 037
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	5 739 244	8 080 281	2 341 037

La « participation à l'équilibre du bilan » a augmenté du fait des pertes de recettes attendues sur la totalité des projets immobiliers à commercialiser t(Lots 4, 6, 10 et 22), et également de l'intégration de nouveaux travaux à réaliser tels que la voie de desserte de l'ilot 10.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-156 832	-29 018	-185 850
2-Budget Acquisitions Abandonnées			
2-Budget Acquisitions Réalisées	-894 480	-11 653	-906 133
2-Budget Acquisitions	-2 545 700	-359 856	-2 905 556
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		-948 588
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-507	-215 684
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-80 000	-480 000
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-66 000	-396 000
3-Budget Honoraires Techniques	-647 700	-129 540	-777 240
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 964 283	-992 856	-5 957 139
4-Budget Dép. Annexes	-717 151	461 793	-255 358
5-Budget Frais Financiers	-909		-909
6-Budget Rémunération	-1 075 993		-1 075 993
Sous-total dépenses	-12 896 813	-1 207 637	-14 104 450
1-Budget Cessions	2 276 882	424 943	2 701 825
3-Budget Divers	2 539 650	160 806	2 700 456
4-Budget Participations	8 080 281	65 358	8 145 639
Sous-total recettes	12 896 813	651 107	13 547 920
Sous-total TVA			556 531

Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 31-déc
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-15 800	-500	-6 000	-6 000	-5 500	1
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-43 055	-6 804	-6 787	-7 404		
B : 605/202-Etudes Pollution	-35 348	-26 840	-2 430	-2 916	-2 916	-243	-3
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 443	-9 079	-5 630	-6 108	-6 108	-509	-9
B : 605/204-AMO	-25 210	-21 850	-3 360				
1-Budget Etudes	-185 850	-116 624	-18 724	-21 811	-22 428	-6 252	-11
2-Budget Acquisitions Réalisées	-906 133	-906 134					1
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1					
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1			-1			
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1			-1			
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1			-1			
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830		-115 830				
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647				
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800			-388 800			
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-268 272			-268 272			
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816				-1 101 816		
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200				-115 200		
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000				-140 000		
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000				-35 000		
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000				-75 000		
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000				-250 000		
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-167 987	-33 482	-18 201	-58 117	-58 185		-2
2-Budget Acquisitions	-2 905 556	-33 483	-381 678	-715 192	-1 775 201		-2
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588				-948 588		
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683					-1
3-2 Budget Démolitions	-480 000					-480 000	
3-3 Budget Dépollution	-396 000			-88 000	-132 000	-132 000	-44 000
B : 605/400-Honoraires Techniques VRD et Esp. Publics							
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-59 064	-2 250				2
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-13 190	-1 292				
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-73 667	-13 583	-17 170	-20 604	-20 604	-1 717	11
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cypres	-211 033		-79 601	-44 502	-86 930		
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400	-13 778		-34 096	-8 524		-2
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000				-4 800	-43 200	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-287 146	-1 603		-95 180	-114 216	-76 144	-3
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-25 200					-25 200	
3-Budget Honoraires Techniques	-777 240	-101 218	-100 313	-194 382	-235 074	-146 261	8
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-707 428	-706 618	-809				-1
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-331 365	-983				
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-253 412	-239 170	-14 242				
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200	-3 105	-231 840	-924 255			
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cypres	-2 103 134		-210 313	-1 682 508	-210 313		
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000				-336 000	-84 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000			-55 000	-60 000	-60 000	-5 000
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000					-336 000	-84 000
B : 605/361-Aléas	-381 617			-127 200	-127 200	-127 200	-17
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 957 139	-1 280 258	-458 187	-2 788 963	-733 513	-607 200	-89 018
B : 605/500-Charges de Gestion	-23 952	-17 689	-2 248	-3 012	-1 004		1
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-34 196	-17 886	-4 310	-3 773	-4 116	-4 116	5
B : 605/502-Assurance	-1 648	-448	-340	-408	-408	-34	-10
B : 605/503-Taxes Foncières	-103 643	-30 895	-20 790	-24 948	-24 948	-2 079	17
B : 605/504-Charges de Copropriété	-32 621	-10 676	-6 990	-6 408	-6 408	-2 136	-3
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-14 536	-9 560	-11 472	-11 472	-956	-4
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-4 348	-3 860	-3 088			-2
4-Budget Dép. Annexes	-255 358	-96 478	-48 098	-53 109	-48 356	-9 321	4
5-Budget Frais Financiers	-909	-909					
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000					
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 306	-2 759		-12 547			
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-149 036		67 750	81 300		-14
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-554 644	-112 418	-43 262	-166 948	-168 057	-61 565	-2 394
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-159 382	-14 692	-18 445	-18 445			-107 800
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550					
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-42 111						-42 111
6-Budget Rémunération	-1 075 993	-583 455	-61 707	-130 190	-86 757	-61 565	-152 319
Sous-total dépenses	-14 104 450	-3 334 242	-1 068 707	-3 991 647	-3 981 917	-1 442 599	-285 338

Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 31-déc
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	11 543				
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		1				
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	632 400		63 240	569 160			
A : 605/115-Lot 10	678 000						678 000
A : 605/116-Lot 22	1 170 000						1 170 000
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1						1
1-Budget Cessions	2 701 825	209 880	74 784	569 160			1 848 001
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	600 160			400 000		
A : 605/320-Subventions Region	732 139	73 214		200 000	458 925		
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	482 417	482 417				
A : 605/501-Produits Divers	62	62					
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260					1
3-Budget Divers	2 700 456	1 159 113	482 417	200 000	858 925		1
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 160	2 117 583	622 819	1 000 000	1 000 000	1 729 765	1 072 993
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	360 000				32 147	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 331					1
4-Budget Participations	8 145 639	2 687 914	622 819	1 000 000	1 000 000	1 761 912	1 072 994
Sous-total recettes	13 547 920	4 056 907	1 180 020	1 769 160	1 858 925	1 761 912	2 920 996
C : 605/A620-Avances Encaissements	400 000	400 000					
C : 605/A520-Crédit de TVA Remboursé		47 263	-13 500	-16 200	-16 200	-1 350	-13
D : 605/A520-TVA Reversée	556 531	-8 315	161 380	193 656	193 656	16 138	16
D : 605/A620-Remboursement Avances	-400 000						-400 000
Sous-total trésorerie transitoire	556 531	438 948	147 880	177 456	177 456	14 788	-399 997
Trésorerie brute		1 161 613	1 420 806	-624 225	-2 569 761	-2 235 660	1

Tableau des écarts-TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-33 799	
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-64 050	
B : 605/202-Etudes Pollution	-24 746	-35 348	10 602
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 443	-27 443	
B : 605/204-AMO	-27 360	-25 210	-2 150
1-Budget Etudes	-177 398	-185 850	8 452
B : 605/114-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1		-1
B : 605/115-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1		-1
B : 605/116-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1		-1
2-Budget Acquisitions Abandonnées	-3		-3
2-Budget Acquisitions Réalisées	-906 133	-906 133	
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647	-247 647	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800	-388 800	
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-283 608	-268 272	-15 336
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816	-1 101 816	
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-169 514	-167 987	-1 527
2-Budget Acquisitions	-2 922 419	-2 905 556	-16 863
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 685	-215 684	-1
3-2 Budget Démolitions	-480 000	-480 000	
3-3 Budget Dépollution	-396 000	-396 000	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-61 312	
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-14 482	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-62 587	-73 667	11 080
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cypres	-211 033	-211 033	
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400	-56 400	
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000	-48 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-93 600	-287 146	193 546
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10		-25 200	25 200
B : 605/411-Ct,CSPS,OPC....	-133 097		-133 097
3-Budget Honoraires Techniques	-680 511	-777 240	96 729
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-698 347	-707 428	9 081
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-332 348	
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-250 412	-253 412	3 000
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200	-1 159 200	
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cypres	-100 334	-2 103 134	2 002 800
B : 605/356-Traverse des Cypres	-2 002 800		-2 002 800
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000	-420 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000	-180 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000	-420 000	
B : 605/361-Aléas	-381 617	-381 617	
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 945 058	-5 957 139	12 081
B : 605/500-Charges de Gestion	-23 952	-23 952	
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-20 586	-34 196	13 610
B : 605/502-Assurance	-1 648	-1 648	
B : 605/503-Taxes Foncières	-91 552	-103 643	12 091
B : 605/504-Charges de Copropriété	-33 645	-32 621	-1 024
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-48 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-11 298	
4-Budget Dép. Annexes	-230 681	-255 358	24 677
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653	-15 306	-10 347
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-549 821	-554 644	4 823
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-246 517	-159 382	-87 135
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-4 550	4 550
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-40 809	-42 111	1 302
6-Budget Rémunération	-1 162 800	-1 075 993	-86 807
Sous-total dépenses	-14 066 185	-14 104 450	38 265

Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	221 423	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	156 000		-156 000
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 046 100	632 400	-413 700
A : 605/115-Lot 10	986 100	678 000	-308 100
A : 605/116-Lot 22	1 785 960	1 170 000	-615 960
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	4 195 585	2 701 825	-1 493 760
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	1 000 160	-1 072 993
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	964 834	
A : 605/501-Produits Divers	62	62	
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	3 773 449	2 700 456	-1 072 993
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 202 123	7 543 160	2 341 037
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	392 147	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	5 804 602	8 145 639	2 341 037
Sous-total recettes	13 773 636	13 547 920	-225 716
Sous-total TVA	292 550	556 531	-263 981

Ecart Année 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-9 120		-9 120
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-15 212	-14 645	-567
B : 605/202-AMO	-7 019	-10 560	3 541
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 966		-5 966
B : 605/204-Etudes Pollution	-9 608	-12 312	2 704
1-Budget Etudes	-46 925	-37 517	-9 408
B : 605/109-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		-388 800
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-283 608		-283 608
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-43 067	-5 301	-37 766
2-Budget Acquisitions	-1 023 122	-65 301	-957 821
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-29 284	-27 034	-2 250
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-1 292		-1 292
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-11 543	-11 543	
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-63 310		-63 310
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-13 778	-13 778	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-2 555		-2 555
B : 605/410-Ct,CSPS,OPC....	-3 697		-3 697
3-1 Budget Honoraires Techniques	-125 459	-52 355	-73 104
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-537 184	-545 456	8 272
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-983		-983
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-22 290	-8 579	-13 711
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-3 105	-3 105	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-12 000		-12 000
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-575 562	-557 140	-18 422
B : 605/500-Charges de Gestion	-8 635	-6 110	-2 525
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-1 799	-899	-900
B : 605/502-Assurance	-411	-204	-207
B : 605/503-Taxes Foncières	-12 000	-18 007	6 007
B : 605/504-Charges de Copropriété	-8 194	-2 234	-5 960
4-Budget Dép. Annexes	-31 039	-27 454	-3 585
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-3 958	-2 759	-1 199
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-80 997	-49 571	-31 426
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%		-31 426	31 426
6-Budget Remuneration	-84 955	-83 756	-1 199
Sous-total dépenses	-1 887 062	-823 523	-1 063 539
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	13 000		-13 000
1-Budget Cessions	24 544		-24 544
A : 605/300-Subventions Annu	289 187	289 187	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	482 417	-482 417
A : 605/501-Produits Divers	1	1	
3-Budget Divers	1 254 022	771 605	-482 417
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	617 583	617 583	
4-Budget Participations	617 583	617 583	
Sous-total recettes	1 896 149	1 389 188	-506 961
C : 605/A520-Crédit de TVA Remboursé	9 694	35 601	25 907
D : 605/A520-TVA Reversée	14 326		-14 326
Sous-total trésorerie transitoire	24 020	35 601	11 581

Trésorerie brute	33 107	601 266
------------------	--------	---------

Solde de T à fin 2017 560 347

Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018

593 454

Situation de trésorerie cumulée fin 2018

1 161 613

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	881 L 35 Lot 3	SCI YAEIIS	52 000,00	92	0	29/05/2015	05/06/2015
881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	881 L 35 Lot 17-	Sci Nicole Guy	98 000,00	165	0	29/05/2015	02/06/2015
881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	881 L 35	SCI AMYRA	185 000,00	204	0	31/03/2016	06/06/2016
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	881 L 35 Lot 14	Sci Dye	121 212,00	100	0	31/03/2016	18/04/2016
881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	881 L 35 Lot 16	Sci Dupuis	200 000,00	165	0	31/03/2016	15/04/2016
35 Bd Bouge	881 L 35 Cc Lot 2	Cecilia (Snack)	60 000,00	45	0	31/03/2017	11/05/2017
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1	1 022,00	1	30/06/2017	05/07/2017
881 L53 L51 A259 A260 (Lot 3)	881 L53 L51 A259 A260	HMP	58 267,80	1 390,00	41,92	30/06/2017	05/07/2017
881 L 35-lot 1- 78 bd bouge	881 L 35 Lot 1	Sakhi (Snack)	60 000,00	48	0	30/09/2017	21/12/2017
80 Bd Bouge lot 7	881L35	M et Mme KATTOUM (Coiffeur/Pâtissier)	60 000,00	44	0	31/05/2018	11/06/2018
881 L 13 HMP (lot2)	881 L 13	devait céder à la foncière	206 372,16	4 923,00	0	31/12/2019	00/00/00
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)			115 830,00	1 287,00	90	31/12/2019	00/00/00
881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	881 L13 P10	HMP	324 000,00	3 600,00	90	31/12/2020	00/00/00
881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	881 L 13 P11	HMP	223 560,00	2 484,00	90	31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)			1	1 315,00	0	31/12/2020	00/00/00
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1	259	0	31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)			1	3 073,00	0	31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)			918 180,00	10 202,00	90	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral			115 200,00	96	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)			140 000,00	147	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)			75 000,00	48	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)			35 000,00	25	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)			250 000,00	212	0	31/12/2021	00/00/00
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)			948 588,00	1 264,00	0	31/12/2021	00/00/00
		Total	4 246 213,96	32 210,00			

Tableau des cessions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
2L-Cessions Logements	Lot 1 Nord - HMP		logement social	209 880,00	2 332,00	90	29/12/2015	22/12/2015
2L-Cessions Logements	Lot 2 - AFL		Cession à l'AFL	1	4 923,00	1	31/12/2019	00/00/00
2L-Cessions Logements	Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR		AMETIS	527 000,00	5 765,00	91,41	31/12/2019	31/12/2020
2L-Cessions Logements	Lot 10		Accession prix maîtrisé	465 000,00	3 100,00	150	31/12/2023	00/00/00
2L-Cessions Logements	Lot 10		Commerces	100 000,00	1 000,00	100	31/12/2023	00/00/00
2L-Cessions Logements	Lot 22		Prix maîtrise	975 000,00	6 500,00	150	31/12/2023	00/00/00
			Total	2 276 881,00	23 620,00			

METROPOLE



SOLEAM



**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N°T1600908CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 13/00019**

AVENANT N°9

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa présidente Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018

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 A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Vallon de Malpassé (13^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m2 de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- La diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- La création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- La création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- La création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- La diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- La reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- Le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- L'accompagnement social des interventions,
- L'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site

Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFSV 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition

commercialisation Lot 22..) en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

Par délibération du 23 octobre 2015 n°FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la 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 28/12/2015.

L'**avenant n°5** signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'**avenant n°2** à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 017-1097/16/CM, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°6** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 12 413 691 € TTC.

Par délibération du 19 octobre 2017 n°URB 003-2761/17/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°7 (17/0947)** à la concession d'aménagement et notifié le 15 décembre 2017 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2016 avec un prix de revient total de 13 662 386 € TTC.

Par délibération du 13 Décembre 2018 n°URB 050-5181/18/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°8** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2017 avec un prix de revient total de 13 773 636 € TTC et modifie :

- La durée de la concession soit une nouvelle échéance au 31/01/2023
- l'échéancier de versement de la participation financière de la Méropole au coût de l'opération
- les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation.
- l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2018, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL).

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

La constructibilité a été revue à la baisse et engendre une baisse des recettes de 1,4M€TTC ; la prolongation de la durée de la concession quant à elle engendre un risque sur la perception de la subvention ANRU à hauteur de 1M€.

Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 13 547 920 € TTC et la participation totale du concédant à 8 145 639 € TTC, en augmentation de 2 341 037 € par rapport au dernier bilan approuvé (montant de 5 804 602 € TTC arrêté au CRACL au 31/12/2017).

Le montant de la participation de la METROPOLE à l'équilibre de l'opération est fixé à 7 753 492 €, tel qu'arrêté au CRACL au 31/12/2018 dont 210 332 € sous forme d'apport foncier et 7 543 160 € en numéraire.

Conformément au CRACL au 31/12/2018, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de 7 753 492 € TTC est fixé comme suit :

- déjà versés :	2 117 583 € en numéraire et 210 332 € en foncier
- 2019 :	622 819 €
- 2020 :	1 000 000 €
- 2021 :	1 000 000 €
- 2022 :	1 729 765 €
- 2023 :	1 072 993 €

Le versement de la participation de la Métropole d'un montant de 392 147 € dans le cadre du conventionnement ANRU s'établit selon l'échéancier suivant :

- 2016	360 000 €
- 2022	32 147 €

ARTICLE 2 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 549 821 € à 554 644 €.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

– Déjà pris fin 2018 :	261 454 €
– 2019 :	43 262 €
– 2020 :	99 198 €
– 2021 :	86 757 €
– 2022 :	61 565 €
– 2023 :	2 408 €

Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

ARTICLE 3:

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 4 :

Le concédant 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 trois exemplaires originaux

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--