

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10954

■ Concession d'aménagement de la Savine à Marseille 15ème 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 8 au contrat 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 n°755 de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2011 la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site bas de la Savine à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°11/1342 d'une durée de sept ans qui a été prorogée en 2015 par avenant n°2 (+2ans) puis en 2017 par avenant n°6 (+2ans) portant son échéance au 15 décembre 2022.

Par avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement n°T1600909CO notifié à la SOLEAM le 3 juin 2016 la Métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Suite à la découverte d'amiante dans les logements qui a conduit à proposer une démolition massive des constructions, l'ensemble des partenaires ont validé un nouveau projet en 2015 et signé l'avenant 3 à la convention pluriannuelle n°755 avec l'ANRU pour mobiliser les financements de la première phase de réalisation du projet.

Cette première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à

amorcer la transformation urbaine du territoire en créant une centralité au bas du Vallon des Tuves, en améliorant la desserte viaire entre le Vallon et la lisière haute du futur Parc du Canal où vont s'implanter de nouvelles constructions.

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 :

- la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux répartie sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Le protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017 entre l'ANRU et les collectivités prévoit la cession par la LOGIREM à la collectivité ou à son aménageur des terrains nécessaires à la réalisation de cette seconde phase.

Ainsi le conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 14/12/2017 a approuvé l'avenant 6 à la concession portant sur l'extension du périmètre de la concession, sur la prorogation de la durée de la concession de 2 ans portant son échéance au 15 décembre 2022 et sur l'actualisation du bilan financier.

Enfin par avenant 7 à la convention de concession approuvé par le conseil de la Métropole du 28 Juin 2018 il a été acté le montant prévisionnel et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'opération, le montant prévisionnel des biens de retour et le montant de la rémunération sur dépenses prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2018 ainsi que l'avenant 8 à la convention de concession.

Le CRAC établi au 31 décembre 2018

En fin 2018 près de 75% des acquisitions de biens privés ont été réalisées et les acquisitions auprès des partenaires institutionnels (EPF, LOGIREM, concédant) sont réalisées à hauteur de 52%. Le solde est planifié en lien avec l'avancement des travaux et des commercialisations. Le budget « acquisitions » distingue les acquisitions au titre de la phase 1 du projet (PNRU) de celles prévues en phase 2 du projet (NPNRU).

Le projet d'aménagement de l'ensemble des voiries et espaces publics prévu dans la concession est finalisé en phase AVP ou en phase PRO et une première tranche de travaux de requalification du boulevard de la Savine est achevée. Les travaux engagés à fin 2018 représentent 55% du montant des travaux d'aménagement d'espaces publics.

Le bailleur social LOGIREM a livré 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »).

Par ailleurs sur le site bas de la Savine la société d'HLM Immobilière Méditerranée doit engager la construction de 66 logements sociaux et de commerces au second semestre 2019. La Ville de Marseille a démarré la construction de la crèche et du centre social en octobre 2018 pour une livraison prévue en Janvier 2020.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2018 a porté principalement sur :

- la finalisation des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire pour l'enquête conjointe DUP/parcellaire prévue en Avril 2019,
 - les négociations foncières à l'amiable auprès des propriétaires privés, l'acquisition par voie de préemption d'un bien sis 9 traverse Merlin et l'acquisition d'un bien sis 2 rue de la Pagode,
 - l'acquisition auprès de la Métropole de terrains situés rue de la Pagode et bd du Vallon des Tuves,
 - la poursuite des études de maîtrise d'œuvre sur le secteur du parc du canal et de la voie de maillage qui ont abouti à l'attribution d'un marché de travaux,
 - les travaux d'aménagement du boulevard de la Savine (tranche 1 et 2) et la déviation de réseaux.
- Les perspectives 2019 et années suivantes vont porter sur :

- la poursuite des acquisitions des biens nécessaires à la phase 1 et à la phase 2 du PRU, notamment ceux du plateau de la Savine haute dont la libération s'échelonnera jusqu'en 2022. Sur ce site, des études de recomposition urbaine sont à mener dans le cadre du NPNRU.

Les biens qui seront valorisés ultérieurement en fonction de leur destination finale, liée au programme du NPNRU qui n'est pas arrêté à ce jour, sont identifiés dans le bilan de l'aménageur comme biens rétrocédés intégralement à la Métropole au prix d'acquisition. Le montant restant concrètement à la charge de la Métropole sera budgétisé lorsque le programme du NPNRU permettra d'émettre des hypothèses de recettes sur ces terrains.

- la poursuite des travaux d'aménagement du boulevard et du mail de la Savine (tranche 3), de la voie de maillage et du Parc du Canal. La réception des travaux du mail et boulevard de la SAVINE est prévue en 2019 et celle de la voie de maillage et du Parc du Canal en 2020. Les travaux du chemin du vallon des Tuves, de l'entrée « Tuves-Bosphore » et du boulevard circulaire vont s'échelonner entre 2019 et 2021 en lien avec le calendrier prévisionnel des opérations de démolitions et de constructions,
- la réitération des actes authentiques de cessions des lots TU01 et TU05 (I3F) et SHL07 (SEARIM) en début 2019,
- la commercialisation du lot TU02/TU03 sur le site bas destiné à un programme de logements. En 2019, la SOLEAM se rendra propriétaire de ces emprises et lancera un appel à projet,
- la recherche d'un nouveau financement ANRU dans le cadre de l'avenant au protocole NPNRU pour notamment l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves programmé en 2020 qui pourrait bénéficier d'une subvention complémentaire à hauteur de 833 521 euros.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2018

Les dépenses :

Sur l'année écoulée, les dépenses réalisées qui s'élèvent à 1 939 919 euros TTC sont en diminution

de 6 043 449 euros TTC par rapport au bilan approuvé et se décomposent ainsi :

60 186 euros TTC d'études, poste en diminution de 37 552 euros en raison d'études de pollution et géotechniques reportées en 2019 et d'études pré-opérationnelles surestimées,

555 150 euros TTC d'acquisitions, en diminution de 337 185 euros correspondant au report des négociations dans l'attente de la finalisation des projets (- 583 185 euros), en partie compensée par la préemption du 9 traverse Merlin (+246 000 euros),

1 101 832 euros TTC de travaux et honoraires techniques, en diminution de 5 608 266 euros par rapport au budget prévisionnel en raison d'un retard de facturation d'environ 6 mois du chantier du boulevard de la Savine et du report en 2019 du démarrage des autres chantiers,

29 223 euros TTC de dépenses annexes en diminution de 24 179 euros sur les frais de communication, de commercialisation et les charges de gestion,

193 528 euros TTC de rémunération en diminution de 35 763 euros principalement sur le poste de la rémunération sur les recettes de cessions, la rémunération sur dépenses étant versée de manière anticipée et forfaitaire.

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

Les dépenses réalisées s'élèvent à 6 691 340 euros TTC (19% du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

299 202 euros TTC pour les études soit 41% du budget total prévisionnel des études,

3 548 810 euros TTC pour le foncier soit 50% du budget total prévisionnel du foncier,

1 789 879 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 7,3% du budget total de ces postes,

88 471 euros TTC pour les dépenses annexes soit 24% du budget total prévisionnel des dépenses annexes,

2 067 euros de frais financiers court terme soit 1,5% du budget prévisionnel en frais financier, et

962 911 euros de rémunération soit 51% du montant total du budget global de ce poste.

Au terme de la concession, les dépenses prévisionnelles totales de l'opération d'aménagement qui sont estimées à 32 625 377 euros TTC (y compris la TVA) sont en augmentation de 2 259 512 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Le montant des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 736 506 euros TTC pour le budget études (2,1% des dépenses totales) qui est en augmentation (+122 059 euros) par rapport au CRAC précédent, en raison de besoins complémentaires d'études diverses (levés topographiques et détections de réseaux, géotechniques, expertise commerciale),
- 7 157 842 euros TTC pour le foncier (21% des dépenses totales) ; l'augmentation de ce budget de 391 659 euros résulte d'une acquisition d'opportunité liée à la phase 2 et à l'ajustement de la valeur des biens acquis en apport foncier auprès du concédant,

- 24 388 924 euros TTC de travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (70% des dépenses totales) en augmentation de 1 815 758 euros par rapport au CRAC précédent. Cette estimation tient compte du montant à la hausse des marchés notifiés en 2018, de la réévaluation des travaux définis en phase AVP, des travaux de dévoiements de réseaux supplémentaires et d'une actualisation de la provision sur aléas,
- 363 305 euros TTC (1% des dépenses totales) pour les dépenses annexes en légère augmentation (+48 249 euros) sur l'actualisation de la taxe sur salaires et du poste assurance,
- 138 338 euros TTC de frais financiers inchangé par rapport au bilan précédent,
- 1 899 390 euros TTC de rémunération (5,5% des dépenses totales) en augmentation de 462 680 euros en lien avec l'augmentation des dépenses (+79 841 euros), l'augmentation du poste avance sur dépenses (+350 000 euros de rémunération forfaitaire), et l'actualisation de la rémunération de liquidation.

Les recettes

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2018 d'un montant de 2 238 784 euros TTC sont en diminution de 4 089 015 euros par rapport au prévisionnel, pour les raisons suivantes :

- aucune recette de commercialisation, la réitération des actes authentiques de cession des lots Tu01/TU05 et SHI07 ayant été décalée en 2019 (-944 680 euros), en raison d'une insuffisance de commercialisation du programme d'accession sociale par le promoteur, et du report en 2019 par le promoteur des mises en chantier des lots d'habitat social,
- 38 784 euros de produits de gestion locative, en légère diminution (-8 500 euros) par rapport au prévisionnel,
- 2 200 000 euros de participation concédant, en diminution de 159 030 euros d'apport foncier en nature décalé en 2019,
- le versement de la subvention de l'ANRU correspondant au 1^{er} acompte sollicité en novembre 2018 pour 2 584 038 euros est reporté en 2019 en raison des délais de paiements,
- la subvention de la Région d'un montant de 392 767 euros n'a pas été versée en 2018 comme prévu.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 8 152 664 euros TTC, soit 25% des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions encaissées pour 41 348 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 18%, et aux produits de gestion locative et produits financiers pour 75 147 euros soit un taux d'avancement de 53%,
- aux participations des collectivités, la Ville de Marseille pour 500 000 euros, et la Métropole pour 4 930 000 euros dont 330 000 euros d'apport foncier, 3 099 098 euros pour équipements publics, et 1 500 902 euros à l'équilibre du bilan, soit un total de 5 430 000 euros correspondant à un taux de versement de 39,3%,
- à la subvention de l'ANRU pour 1 292 019 euros (15% des subventions attendues de l'ANRU),
- à la subvention de la Ville de Marseille aux équipements PRU pour 1 314 150 euros (30% des subventions attendues de la Ville de Marseille),

• **Au terme de la concession** les recettes qui s'élèvent à un montant global de 32 625 377 euros TTC (en augmentation de 2 259 512 euros) reposent sur :

- les cessions à hauteur de 2 223 655 euros TTC, en diminution (-42 286 euros) par rapport au bilan précédent, établi suivant un programme de logements libres qui reste à confirmer en regard du marché,

- les cessions des biens de retour au concédant pour 2 600 844 euros TTC en 2022, en diminution (-30 480 euros) par rapport au bilan précédent. Le montant sera actualisé lors de l'élaboration de la phase 2 du projet de rénovation de la SAVINE au titre de la programmation attendue pour le NPNRU si ces biens sont commercialisés,

- les produits financiers, produits de gestion locative et divers pour un montant de 142 618 euros TTC, montant en augmentation de 58 970 euros en raison de la prolongation de l'occupation des commerces,

- la participation des différentes collectivités et de l'ANRU, à savoir :

- la Ville de Marseille, au titre de la participation d'équilibre, pour 500 000 euros versée avant le transfert de l'opération à la Métropole,

- la Métropole, pour 13 319 349 euros TTC en augmentation de 2 273 308 euros et comprenant :

9 056 109 euros TTC de participation aux équipements publics, montant inchangé,

3 646 590 euros TTC de participation à l'équilibre du bilan, en augmentation de 2 145 688 euros TTC, en raison de la hausse des dépenses de l'opération non compensée par des recettes de commercialisation ou par une augmentation de la participation de l'ANRU ou autres partenaires,

616 650 euros par apport foncier en augmentation de 127 620 euros d'ajustement de biens cédés par le concédant,

- l'ANRU pour 8 613 461 euros TTC, montant prévu dans l'avenant n°3 à la convention ANRU,

- la Ville de Marseille pour 3 942 450 euros TTC au titre du financement du programme des équipements publics y compris le parc du canal (montant inchangé) dont 1 314 150 euros déjà versés , 1 314 150 euros en 2019 et le solde en 2020.

- la Région pour 1 283 000 euros TTC au titre de l'aménagement et au titre de l'attractivité commerciale du Vallon des Tuves, montant inchangé.

La participation de la Métropole

La Métropole versera une participation de 9 056 109 euros TTC au titre des équipements publics de la manière suivante :

Déjà versé au 31 décembre 2018 : 3 099 098 euros TTC

2019 : 3 538 231 euros TTC

2020 : 2 418 780 euros TTC

La participation d'équilibre d'un montant prévisionnel de 3 646 590 euros a fait l'objet d'un premier

versement de 1 500 902 euros TTC en 2018. Le solde d'un montant prévisionnel de 2 145 688 euros qui sera à ajuster en fonction de la nouvelle subvention demandée en fin 2018 à l'ANRU, est prévu d'être versé à l'opération suivant l'échéancier ci-après :

2021 : 842 989 euros,

2022 : 1 302 699 euros.

L'apport foncier en nature (gratuit) du concédant à la Soleam est estimé à 616 650 euros TTC et se répartit au CRAC pour 330 000 euros TTC en 2017 et 286 650 euros TTC en 2020.

Le recours à l'emprunt

La Soleam prévoit de mettre en place un emprunt en 2019 d'un montant de 3 500 000 euros.

La TVA et la trésorerie

La TVA reversée à l'opération est estimée à 2 058 928 euros.

La trésorerie brute de l'opération à fin 2018 est de 1 206 861 euros en lien avec le différentiel des dépenses, recettes.

Avenant à la concession

L'avenant 8 à la concession d'aménagement de la Savine T1600909CO (ex n°11/1342) soumis à votre approbation a pour objet :

- d'acter la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, l'apport foncier en nature, la participation aux équipements publics, ainsi que l'échéancier de versement des sommes dues par la Métropole à la SOLEAM,
- de fixer le montant prévisionnel des biens de retour au concédant en fin d'opération,
- de modifier la rémunération en actant de la prise d'une rémunération forfaitaire de 350 000 euros basée sur un montant de 50 000 euros par an de 2012 à 2018 pour tenir compte de la complexité des missions de l'aménageur en complément des autres types de rémunération,
- et de modifier l'échéancier de prise de rémunération pour anticipation.

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

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 et l'avenant n°8 au contrat de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du site bas de la Savine arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2018 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole aux équipements publics d'un montant 9 056 109 euros TTC dont 3 099 098 euros déjà versés, et 5 957 011 euros restant à verser à l'opération suivant l'échéancier ci-après :

2019 : 3 538 231 euros TTC

2020 : 2 418 780 euros TTC

Article 3 :

Est approuvée la participation en nature de la Métropole par un apport foncier d'une valeur estimée à 616 650 euros dont 330 000 euros en 2017, le solde 286 650 euros en 2020.

Article 4 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 146 590 euros en augmentation de 2 145 688 euros dont 500 000 euros versés par la Ville de Marseille en 2015, et 3 646 590 euros à la charge de la Métropole décomposé en :

- 1 500 902 euros versés en 2018

- 2 145 688 euros restant à verser suivant l'échéancier prévisionnel ci-après :

2021 : 842 989 euros,

2022 : 1 302 699 euros.

Article 5

Est approuvée la rétrocession à la Métropole des biens de retour en 2022 pour un montant prévisionnel de 2 600 844 euros.

Article 6

Est approuvé l'avenant 8 à la convention d'aménagement T1600909CO (N° Ville n°11/1342) ci-annexé ayant pour objet :

- d'actualiser et de préciser l'échéancier de paiement de la participation du concédant à l'opération en apport foncier, à l'équilibre du bilan et aux équipements publics,
- d'actualiser le montant des biens de retour,
- d'actualiser les rémunérations sur dépenses versées annuellement de manière forfaitaire à la Soleam et intégrer une rémunération forfaitaire complémentaire de 350 000 euros.

Article 7

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération et à signer les documents y afférant.

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 DE LA SAVINE À MARSEILLE 15ÈME 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 8 AU CONTRAT DE CONCESSION

La mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux. L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 :

- la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux répartie sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2018 ainsi que l'avenant 8 à la convention de concession.

En fin 2018 près de 75% des acquisitions de biens privés ont été réalisées et les acquisitions auprès des partenaires institutionnels (EPF, LOGIREM, concédant) sont réalisées à hauteur de 52%. Le solde est planifié en lien avec l'avancement des travaux et des commercialisations. Le budget « acquisitions » distingue les acquisitions au titre de la phase 1 du projet (PNRU) de celle prévues en phase 2 du projet (NPNRU). Le projet d'aménagement de l'ensemble des voiries et espaces publics prévu dans la concession est finalisé en phase AVP ou en phase PRO et une première tranche de travaux de requalification du boulevard de la Savine est achevée. Les travaux engagés à fin 2018 représentent 55% du montant des travaux d'aménagement d'espaces publics. Le bailleur social LOGIREM a livré 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »).

Par ailleurs sur le site bas de la Savine la société d'HLM Immobilière Méditerranée doit engager la construction de 66 logements sociaux et de commerces au second semestre 2019. La Ville de Marseille a démarré les travaux de la crèche et le centre social en octobre 2018 pour une livraison prévue en Janvier 2020.

Sur l'année écoulée, les dépenses réalisées qui s'élèvent à 1 939 919 euros TTC sont en diminution de 6 043 449 euros TTC par rapport au bilan approuvé.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées s'élèvent à 6 691 340 euros TTC (19% du montant total des dépenses prévisionnelles).

Au terme de la concession, les dépenses prévisionnelles totales de l'opération d'aménagement qui sont estimées à 32 625 377 euros TTC (y compris la TVA) sont en augmentation de 2 259 512 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2018 d'un montant de 2 238 784 euros TTC sont en diminution de 4 089 015 euros par rapport au prévisionnel.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 8 152 664 euros TTC, soit 25% des recettes globales.

Au terme de la concession les recettes qui s'élèvent à un montant global de 32 625 377 euros TTC (en augmentation de 2 259 512 euros).

La Métropole versera une participation de 9 056 109 euros TTC au titre des équipements publics de la manière suivante ; dont déjà versé au 31 décembre 2018 : 3 099 098 euros TTC

La participation en nature de la Métropole par un apport foncier d'une valeur est estimée à 616 650 euros dont 330 000 euros en 2017, le solde en 2020.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 146 590 euros en augmentation de 2 145 688 euros dont 500 000 euros versés par la Ville de Marseille en 2015, et 3 646 590 euros à la charge de la Métropole décomposé en :

- 1 500 902 euros versés en 2018

- 2 145 688 euros restant à verser suivant l'échéancier prévisionnel ci-après :

2021 : 842 989 euros,

2022 : 1 302 699 euros.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
SAVINE**

**Ex 11/1342
N°T 1600909CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	4
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	5
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	6
1)	LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :	6
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	7
a.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	7
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	11
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	15
d.	<i>L'avancement des dossiers de subventions:</i>	16
e.	<i>L'avancement des participations:</i>	17
f.	<i>L'avancement des rétrocessions (cartographie):</i>	17
III.	RAPPEL DES GRANDS ÈVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	18
1)	LES DEPENSES	18
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	18
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	19
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	20
d.	<i>Le poste Dépenses diverses</i>	21
e.	<i>Le poste Rémunération</i>	22
f.	<i>Le poste Frais financiers</i>	22
2)	LES RECETTES	23
a.	<i>Les commercialisations</i>	23
b.	<i>Le poste produits divers</i>	23
c.	<i>La participation du concédant</i>	24
d.	<i>Les subventions</i>	24
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	24
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES	25
1)	LES DEPENSES	25
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	25
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	27
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	28
d.	<i>En ce qui concerne les missions d'assistance</i>	28
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	29
2)	LES RECETTES	30
a.	<i>En ce qui concerne les commercialisations</i>	30
b.	<i>En ce qui concerne les subventions</i>	31
c.	<i>En ce qui concerne les produits de gestion locative</i>	31
d.	<i>En ce qui concerne les participations</i>	31
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	32
VI.	ANNEXES	39
	Bilan previsionnel au 31/12/18	40
	Echeancier de tresorerie previsionnelle études	41
	Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier	42
	Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux	43
	Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers	44

Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions	44
Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres.....	45
Tableau des ecarts TTC.....	46
Ecart sur le réalisé 2018-TTC.....	47
Etats des acquisitions et cessions	50

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 11/0839/DEVD du 17/10/2011, transmise au Préfet le 27/10/2011, et notifiée à la SOLEAM le 07/12/2011

Avenant 1 du 07/11/14 approuvé par DCM 14/0579/UAGP du 10 octobre 2014, notifié à la SOLEAM le 13/11/2014 : approbation participation Ville + démarche optimisation fiscale

Avenant 2 du 02/07/15 approuvé par DCM 15/0478/UAGP du 29 juin 2015, notifié à la SOLEAM le 20/07/2015: élargissement périmètre concession + CRAC au 31/12/2014

Avenant 3 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant et le numéro T1600909CO (ex 11/1342) de la concession

Avenant 4 n° 16/0767 signé le 14 décembre 2016 approuvé par délibération URB 023-1103/16/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17/10/16 (exécutoire à compter du 13 janvier 2017) : CRAC au 31/12/2015 + convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM

Avenant 5 n° 17/0945 signé le 6 Novembre 2017 approuvé par délibération URB 001-2759/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 19/10/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016

Avenant 6 n° 17/0945 signé le 27 Décembre 2017 approuvé par délibération URB 013-3287/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 14/12/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016 extension périmètre

Avenant 7 n°18/0542 signé le 18 Juillet 2018 approuvé par délibération URB 036-4194/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28/06/18 (exécutoire à compter du 3 Aout 2018) : CRAC au 31/12/2017

Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	2+2 ans – échéance actuelle : 15/12/2022
Mode de rémunération :	Forfait général: 350 000€
	Forfait de prorogation : 100 000€
	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 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 :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	97 193 m ²
Commercialisation :	TU01 & TU05 : actes de cession au profit d'I3F signés le 28/02/2019 TU02/03 : MàJ fiche lot & commercialisation en cours SHL07 : cession en cours auprès de SEARIM
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	Dossier finalisé déposé en préfecture le 06/02/2019 Enquête publique : du 11/04 au 29/04/2019

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2017 approuvé par DCM Métropole URB n° 036-4194/18 du 28 Juin 2018
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	32 625 377 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € (versé en 2015)
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2018 :	3 646 590 €
Participation aux équipements de la Métropole :	9 056 109 € TTC inchangé
Participation aux équipements versée au 31/12/2017 :	2 400 000 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2018 :	3 099 098 €

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

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

La Ville a approuvé le programme et la convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille par délibération du 1^{er} février 2008, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 30 mars 2009.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé :

- Une première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire. Il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.
- La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, une concession publique pour la réalisation des aménagements d'espaces publics de la Savine.

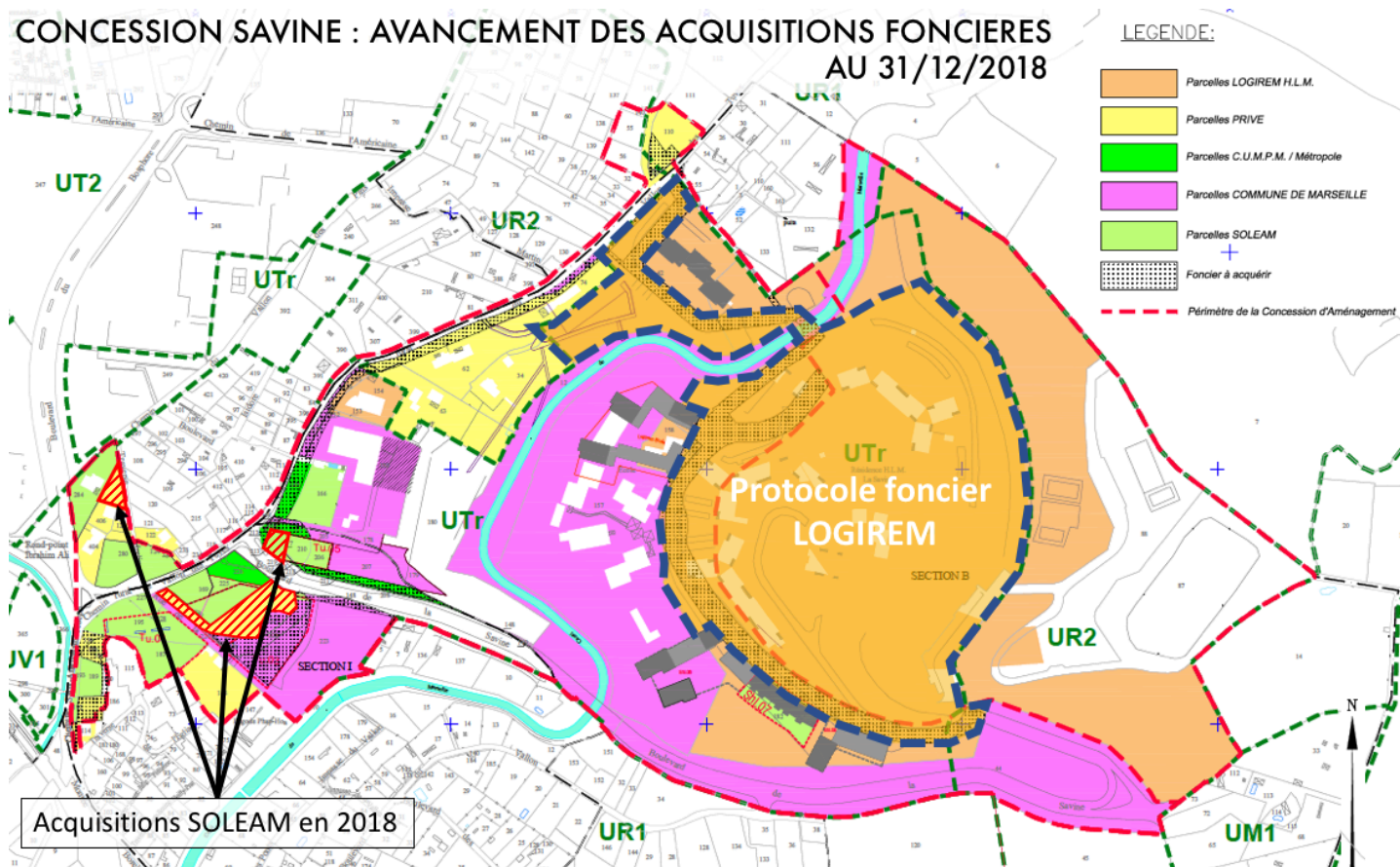
Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, et la Traverse Bérenger, et englobant désormais l'entier plateau de la Savine haute.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

Par avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération de la Savine du 7 décembre 2011.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. Les acquisitions foncières (cartographie) :



Pour mémoire :

Par délibération du 09/02/2009, et par convention du 24/02/2009, la Ville de Marseille a confié une mission d'intervention foncière sur le site de la Savine Bas à l'EPF PACA pour obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain.

Ainsi, depuis 2015, la SOLEAM concessionnaire s'est substituée à la Ville de Marseille pour le rachat des terrains et immeubles acquis par l'EPF PACA et a repris l'ensemble des négociations foncières, y compris les fonds de commerce.

A noter que le CRAC au 31/12/2017 distingue les acquisitions foncières prévues au titre de la phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU), de celles prévues dans le cadre de la phase 2 du projet (NPNRU). Ces biens constituent des réserves foncières ainsi que des terrains à aménager en prévision du NPNRU.

Au 31/12/2018, 52% des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées.

Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et 12 décembre 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-526 213	-526 214	100%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251		
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	0%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495		
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-102 773	-28 870	28%
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 319 965	-686 514	52%
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-121 446	-121 446	100%
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119	100%
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	100%
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	100%
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-69 506	32%
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 948 071	-1 538 888	52%
TOTAL PARTENAIRES INSTITUTIONNELS	-4 268 036	-2 225 402	52%

Au 31/12/2018, 75% des acquisitions « privés » ont été réalisées, après l'acquisition à l'amiable le 26 novembre 2018, de la parcelle bâtie cadastrée 898 i 2 (propriété KIPTIOGLOU), sur laquelle plusieurs immeubles sont à démolir en vue de la poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics (Pôle bus, secteur « Entrée Tuves/Bosphore »).

Est également intervenue en 2018, le versement chez notaire du prix d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK), dont l'acte authentique interviendra le 09/01/2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-13 800		
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-46 320		
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-12 000		
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	100%
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-318 120	-246 000	77%
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-32 400		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400		
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	100%
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400		
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-16 200		
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-165 069	-24 011	15%
2-Acquisitions Privés	-983 889	-737 011	75%
TOTAL ACQUISITIONS PRIVES	-1 302 009	-983 011	75%

Au 31/12/2018, 51% des acquisitions « Concédant» ont été réalisées.

Elles correspondent aux terrains inclus dans les emprises des lots TU01 (898 i 117), TU02/03 (898 i 225), et TU05 (898 i 206, 210 et 219).

La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05, au termes de longues phases de régularisation d'actes antérieurs (parcelles 215 & 219 sur TU05) en vue de la cession à Immobilière Méditerranée (I3F), avant le démarrage des chantiers de construction, retardés à septembre 2019.

A présent, la maîtrise foncière des emprises concernées par le lot TU02/03 se poursuivra en 2019 et 2020, en parallèle des démarches de commercialisation de ce lot.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 261	-7 572	16%
2b-Protocole Foncier Concédant	-664 911	-337 572	51%

Au 31/12/2018, les indemnisations des fonds de commerce restent à acter d'ici à mi-2020.

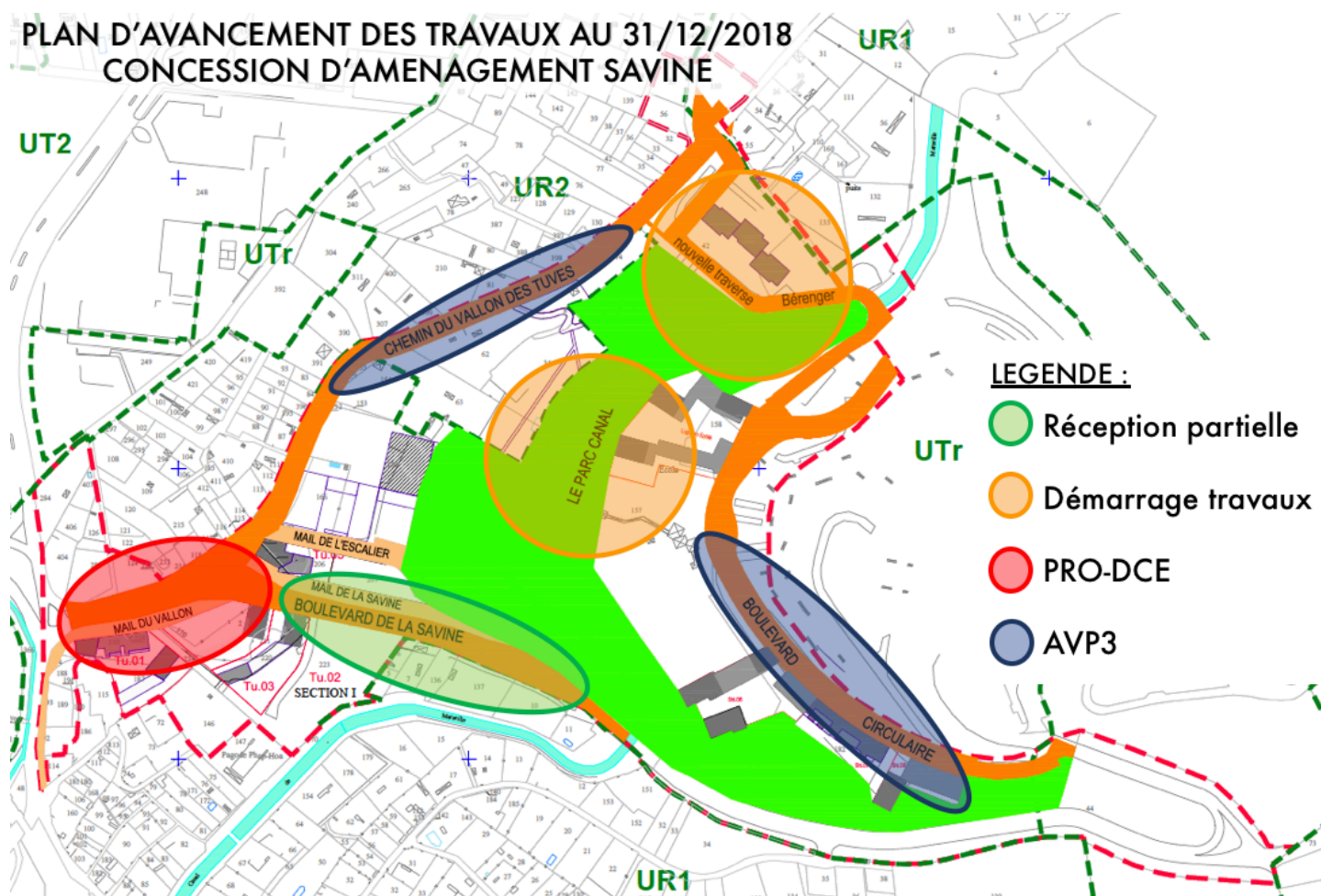
Les études de programmation commerciale complémentaires réalisées en fin d'année 2017, ont permis de valider le scenario de transfert des activités commerciales dans le futur immeuble « Bosphore / TU01 », plutôt que de prévoir leur évictions.

Ainsi, la seule éviction commerciale, concerne l'indemnisation partielle du fonds de commerce Tabac-PMU (Zidat), laquelle devrait permettre la réduction d'activité de ce commerce avant transfert, ainsi que l'inclusion de la parcelle « terrain de boules » (904 I 280) dans l'aménagement du secteur « entrée Tuves/Bosphore ».

Cependant, le montant d'indemnisation n'est pour l'heure pas encore arrêté, malgré que deux expertises commerciales aient été diligentées par SOLEAM en fin d'année 2018, après que l'avis des domaines n'ait permis d'aboutir à un accord amiable avec les gérants du fonds de commerce.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-389 760		
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760		
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-113 606	-2 825	2%
2c-Fonds de Commerce	-922 886	-2 825	0%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



Afin d'intégrer les multiples évolutions du projet d'ensemble, la SOLEAM a commandé une mise à jour de l'AVP (AVP3), présentée aux services gestionnaires des ouvrages et concessionnaires réseaux, le 23 novembre 2017. La SOLEAM a ainsi sollicité et collecté les différents avis des services compétents, en vue de leur intégration future en phase PRO sur les différents secteurs concernés.

En 2018, les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics (rendu du PRO sur le secteur « Entrée Tuves/Bosphore », démarrage PRO sur le secteur « Bd Circulaire ») ainsi que la préparation chantier des secteurs « nouvelle voie de maillage » et « parc du canal » se sont poursuivis, en parallèle de l'exécution du chantier du « Bd de la Savine », amorcé dès la fin d'année 2017.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 770	-10 537	14%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-200 055	-163 396	82%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 152		
B : 604/404-MOE Parc Canal	-170 389	-71 057	42%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-265 052	-128 720	49%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 221		
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	100%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-168 000	-48 051	29%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-540 722	-62 545	12%
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 604/411-Aléas	-36 000		
3-Budget Honoraires Techniques	-1 965 774	-708 719	36%

Au 31/12/2018, 36% des honoraires techniques ont été réalisés.

Pour les honoraires de MOE, ils correspondent à

- l'AVP initial,
- la mise à jour de l'AVP (AVP3),
- les études PRO-DCE, puis une partie des phases VISA et DET sur le secteur « Bd de la Savine »,
- ainsi que les études PRO-DCE, ainsi qu'une partie de la phase VISA sur les secteurs « Voie de maillage & parc du canal ».
- Egalement, une partie des études PRO sur le secteur « Entrée Tuves/Bosphore »

A noter par ailleurs, la notification le 27/11/2017, d'un marché d'accord-cadre (MAC 17.93) à GNI PLUS, pour les missions d'OPC-U sur les chantiers SOLEAM, et inter-chantiers ; et dont les missions ont démarré en décembre 2017, après notification d'un premier marché subséquent, pour le périmètre du « Bd & mail de la Savine » (MS 17.97). En 2018, un second marché subséquent sur le secteur « voie de maillage / petite Savine » & « parc canal » a été notifié le 14/02/2018 (MS 18.02) ; ainsi qu'un troisième pour les missions de coordination sur le secteur « Entrée Tuves/Bosphore » (MS 18.97), notifié le 19/12/2018.

- Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics

Pour mémoire :

En juillet 2015, la SOLEAM a lancé un accord-cadre de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics et du Parc Canal. Ce dernier a été attribué au Groupement Laverne (paysagiste)/Safege (bureau d'études) et In Strada (architecte).

Il s'agit de l'Accord-cadre n°15.58 avec un montant minimum fixé en quantité et sans maximum, d'une durée de 4 ans à compter de sa notification, soit jusqu'au 28 juillet 2019.

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

- Marché subséquent n°15.75 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Mail et du Boulevard de la Savine d'un montant total HT de 145 819,83 €.
- Marché subséquent n°15.76 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR de la nouvelle Traverse Béranger d'un montant total HT de 195 899,20 €.

Sur l'année 2017, un marché subséquent a été lancé :

- Marché subséquent n°17.24 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Parc Canal, d'un montant total HT de 141 991,23 €.

Egalement, plusieurs avenants aux marchés subséquents en cours, ont été notifiés au groupement de maîtrise d'œuvre :

- Sur le marché d'accord-cadre n°15.58
avenant n°2 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation, et ainsi permettre le paiement à l'avancement pour les missions AVP & PRO
avenant n°3 ayant pour objet de fixer les modalités de variation et révision des prix prévus au marché
avenant n°4 afin d'adapter le cadre (CCTP) des missions dévolues au marché de missions complémentaires (MS 15.63)
- MS 15.63 – Missions complémentaires
Avenant n°1 : adaptations financières suite à l'avenant n°4 au MAC 15.58
Avenant n°2 : ajustement des quantités prévues au DQE dont le total prévisionnel passe de 113 550 € à 130 600 € HT
- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »
avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 19 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 145 819,83 € HT à 165 419,83 € HT (+13,44%)
avenant n°2 : modifie la répartition des honoraires entre LAVERNE et INSTRADA, pour délégation à INSTRADA des missions de DET
- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Bérenger – voie de maillage »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 24 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 193 099,20 € HT à 217 699,20 € HT (+12,74%)
Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
- MS 17.24 – PRO à AOR secteur « Parc du Canal »
Avenant n°1 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
-
- **Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles**

Au 31/12/2018, 41 % des études pré-opérationnelles ont été réalisées.

En 2018, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies en parallèle des études de maîtrise d'œuvre :

Ont été poursuivis les détections de réseaux, levés topographiques et études exploratoires et de dévoiement des réseaux ENEDIS ; la mise à jour des fiches lots TU02/03, plusieurs analyses de pollution de sols (centre social, travaux du Bd de la Savine, parcelle 189), ainsi que deux expertises concernant la valeur d'indemnisation partielle en réduction d'activité du bar-tabac-PMU ZIDAT.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-123 712	57%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-84 000	-26 220	31%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-129 587	-41 167	32%
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 919	-29 389	23%
B : 604/204-Etudes Géotechniques	-180 000	-78 714	44%
1-Budget Etudes	-736 506	-299 202	41%

- Travaux

Les travaux d'aménagement se sont poursuivis en 2018 sur le secteur « Bd & Mail de la Savine ». La facturation de ces travaux ayant pris du retard pour des questions essentiellement administratives, l'avancement physique de ce chantier au 31/12/2018 correspond à 75% (au lieu de 25% dans le tableau ci-dessous).

Egalement, plusieurs dévoiements de réseaux non prévus ont dû être réalisés en 2018. Ils concernent le réseau GRDF sur le Bd de la Savine, ainsi qu'aux abords de la Petite Savine (pour les besoins du chantier LOGIREM en cours) où les réseaux Télécom et ENEDIS (déplacement du transformateur HTA) ont dû être repris.

Egalement, l'année 2018 aura connu le démarrage de la période de préparation du plus important chantier du programme d'aménagement des espaces publics, sur le secteur « Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal ». Les marchés n° 18.67, 18.68, et 18.69, ont été respectivement attribués à GAGNERAUD CONSTRUCTION (Lot 1), à ESPACES VERTS DU LITTORAL (lot 2), et à CEGELEC (lot 3) par notifications des 1^{er}, 18 et 2 octobre 2018. Le démarrage des travaux, après période de préparation est ainsi prévu pour mi-février 2019.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 214 520		
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 295 014	-564 276	25%
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-8 993 681		
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077		
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-779 776	-466 016	60%
B : 604/358-Aléas	-1 096 614		
3c-Budget Travaux	-21 219 682	-1 030 292	5%

- Démolitions

L'immeuble de la parcelle i 117 (NEKAI) a été démoli en 2017, en vue de la vente du lot TU01 à I3F puis démarrage des travaux.

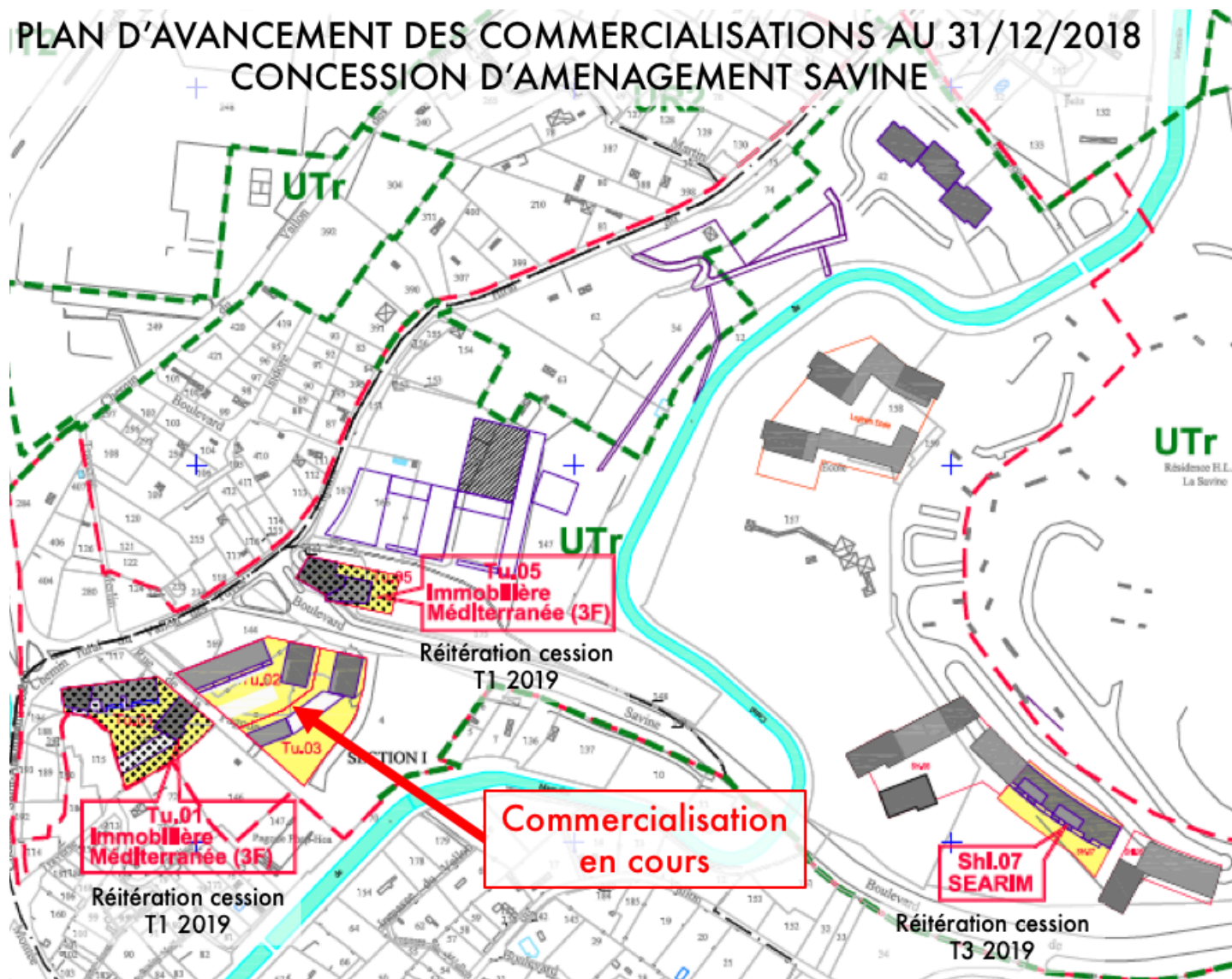
La démolition des immeubles sur la parcelle 898 i 2, acquise par la SOLEAM en fin d'année 2018, sera mise en œuvre au premier trimestre 2019.

Les autres démolitions, concernant l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie & boulangerie), ne pourra être mise en œuvre qu'après transfert des commerces, une fois l'immeuble TU01 construit (fin 2020).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-168 000		
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-96 000	-11 400	12%
3a-Budget Démolitions	-471 468	-50 868	11%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

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



Les permis de construire des lots TU01 « Bosphore » et TU05 « Proue » ont été accordés en 2017 et purgés en 2018. Cependant, Immobilière Méditerranée n'a pu engager les travaux de construction en 2018, retardant de ce fait la signature des actes de cession pour ces lots. Les mises en chantier de TU01 et TU05 devaient cependant démarrer entre avril et septembre 2019, laissant augurer une réitération des actes de vente au premier trimestre 2019.

Concernant TU01, la proposition faite par SOLEAM à I3F pour la prise en charge d'une partie du coût des travaux de dépollution du terrain TU01, a fait l'objet d'un accord de principe en fin d'année 2018. Egalement, les négociations conduites avec I3F concernant la relocalisation des commerces Savinois, ont fait l'objet d'un accord avec SOLEAM (prix des loyers, engagements de location). Ces engagements ont ainsi été transcrits dans le projet d'acte de cession.

Concernant TU05, les régularisations foncières restant à opérer afin que SOLEAM acquière la totale maîtrise foncière du terrain d'assiette du lot, ont pu aboutir en 2019.

Concernant le lot SHL07, la SOLEAM est intervenue en vue de permettre le transfert foncier entre le bailleur social LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM ; pour la réalisation, d'un programme de 33 logements en accession sociale. L'instruction du permis de construire, tout comme la pré-commercialisation du programme sont en cours ; pour un démarrage travaux prévu au second semestre 2019.

Le chantier de construction du centre social & crèche, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille (DGAVE), a démarré à l'été 2018, pour une livraison attendue en 2020. Les travaux d'aménagement du Bd & Mail de la Savine reprendront en septembre 2019, à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment.

Le bailleur social LOGIREM poursuit également ses opérations :

- Désamiantage/Réhabilitation de la résidence Petite Savine : En cours pour une livraison mi-2020
- Désamiantage puis Démolition des bâtiments J1-J2-J3-J4-J5 & G2 : achevé en juillet 2019 pour les bâtiments J, +7 mois pour le bâtiment G2 par suite.

Au 31/12/2018, seuls 1% des cessions des commerces et 4,50 % des cessions locatifs sociaux sont réalisés, présentant un avancement identique à celui présenté au 31/12/2017.

Cela tient au fait que les réitérations d'actes au profit d'I3F pour les immeubles Proue (TU05) et Bosphore (TU01), n'ont pu aboutir avant fin 2018 pour les raisons évoquées ci-dessus.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 604/110-Tu02	147 000		
A : 604/111-Tu03	630 000		
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000		
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130		
A : 604/133-Tu02	387 712		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	446 842		
A : 604/130-Tu05-Proue	332 325	15 750	5%
A : 604/131-Tu01-Bosphore	451 488	21 398	5%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	783 813	37 148	5%
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 600 844		
1-Budget Cessions	2 600 844		
A : 604/160-Tu01-Bosphore	72 000	3 000	4%
A : 604/161-Tu05-Proue	28 800	1 200	4%
A : 604/162-Tu02	115 200		
1a-Budget Cessions "Commerces"	216 000	4 200	2%
TOTAL CESSIONS	4 824 499	41 348	1%

d. L'avancement des dossiers de subventions:

Au 31/12/2018, 19 % des subventions ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	1 292 019	15%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000		
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	1 314 150	33%
3-Budget Subventions	13 838 911	2 606 169	19%

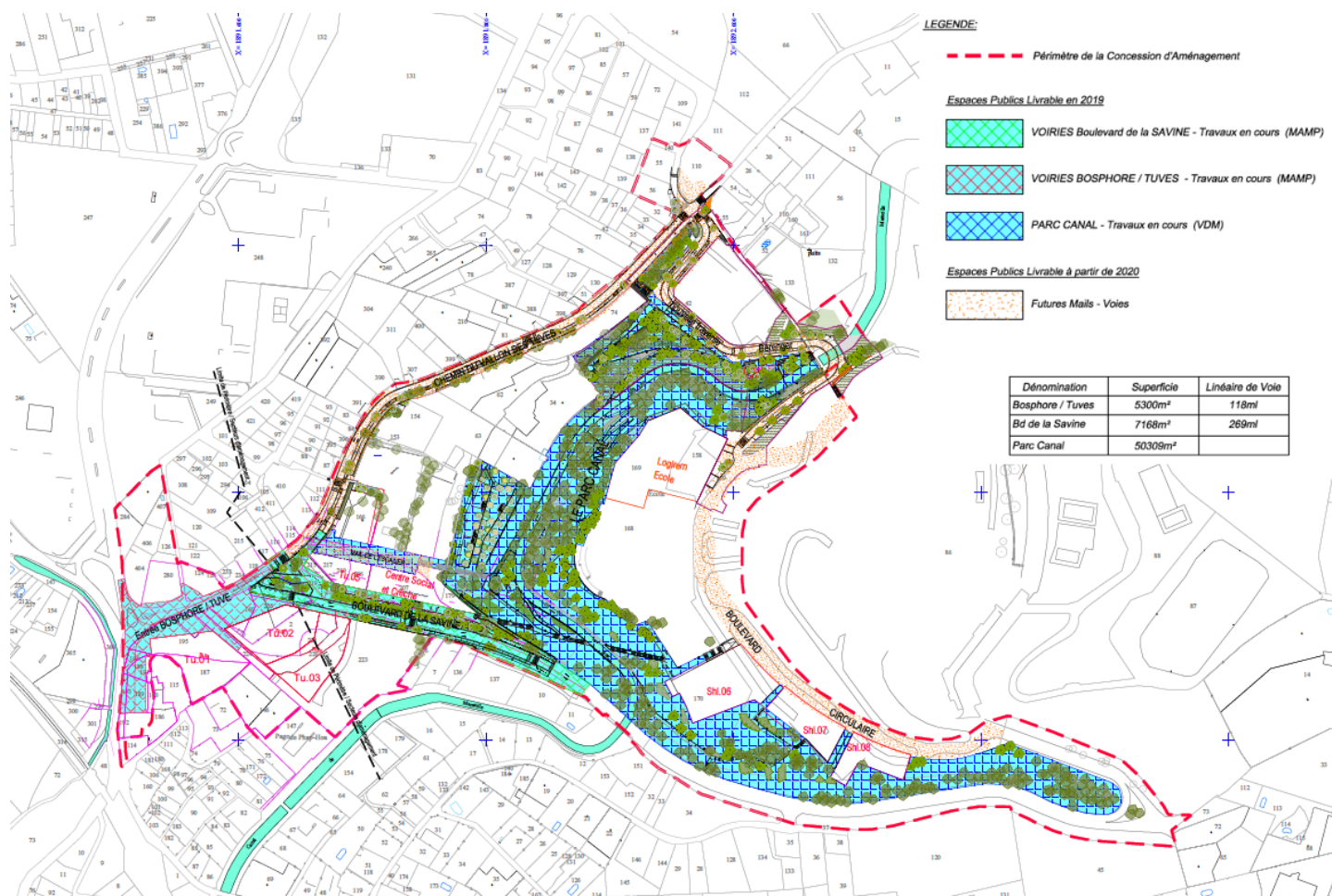
En complément, un premier acompte sur la subvention ANRU a pu être déposé le 8 novembre 2018, bien avant le terme butoir de mi-2019. Egalement, un premier acompte sur la subvention du Conseil Régional sera déposé au premier trimestre 2019.

e. L'avancement des participations:

Au 31/12/2018, 39% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	1 500 902	41%
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	3 099 098	34%
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000	54%
2-Budget Participations	13 819 349	5 430 000	39%

f. L'avancement des rétrocessions (cartographie):



En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession, aucune rétrocession des ouvrages n'a encore été réalisée.

La réception du Bd de la Savine (TF) est prévue au dernier trimestre 2019, permettant d'opérer les premières démarches de rétrocession des ouvrages dès la fin d'année 2019.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 7 983 368 € à comparer à 1 939 919 € payées soit un écart de -6 043 449€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek		-246 000	246 000
2-Acquisitions Privés Biens de Retour		-246 000	246 000

A la demande du concédant MAMP, la SOLEAM a procédé en 2018 à l'acquisition par voie de préemption, d'un bien sis 9 traverse Merlin. Cette dépense n'avait jusqu'alors pas été prévue au bilan de la concession (CRAC 2017).

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240		-3 240
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-54 600		-54 600
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180		-6 180
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400		-32 400
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/106-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280		-32 280
B : 604/107-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960		-3 960
B : 604/108-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600		-18 600
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-7 200		-7 200
B : 604/110-Anru Phase 2-904 K 68-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-4 920		-4 920
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-70 087	-12 174	-57 913
2-Acquisitions Privés	-526 467	-305 174	-221 293

Les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du chemin du vallon des tuves (parcelles 8-62-63-74-110-68), n'ont pu être engagées en 2018 du fait de plusieurs modifications apportées au projet d'aménagement visant à réduire l'alignement sur les riverains impactés. Néanmoins, le plan masse mis à jour ayant reçu l'avis favorable de l'ensemble des services, les négociations foncières amiables seront engagées en 2019 sur la base des projets de division issus du plan masse définitif.

L'acquisition des parcelles 188-191-194 (mail du Bosphore) seront formalisées au premier trimestre 2019 après qu'un travail de redécoupage foncier et adaptation à la marge du projet d'aménagement a permis l'obtention d'un accord de principe avec les propriétaires concernés en fin d'année 2018.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/132-898 B 5 et 42-Traverse Béranger-Logirem	-150 885		-150 885
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495		-3 495
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-27 720	-3 976	-23 744
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-182 100	-3 976	-178 124

Les acquisitions foncières auprès de LOGIREM ont été repoussées à 2019 du fait des négociations tripartites sur le protocole foncier LOGIREM/VDM-SOLEAM, lequel a été voté en Conseil Municipal de la Ville De Marseille puis en CA de LOGIREM en fin d'année 2018. Ce protocole étant à présent en voie de signature sur le premier trimestre 2019, les promesses de vente des parcelles 5-42-152-155 seront formalisées en suivant. Un projet de PSV a obtenu l'accord de principe de LOGIREM en janvier 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/151-898 I 4-Rue de la Pagode	-152 400		-152 400
B : 604/155-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-7 080		-7 080
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-24 288		-24 288
2b-Protocole Foncier Concédant	-183 768		-183 768

Les principes de transferts de fonciers VDM-AMP-SOLEAM ont été précisés en 2018, au terme d'un travail commun avec les services fonciers de MAMP & VDM. Aussi, SOLEAM ne se verra transférer que les emprises correspondant aux lots à commercialiser. Les emprises qui se verront à terme affectées au DP voirie ne seront pas transférées à la SOLEAM. Ainsi, sur cette base redéfinie, les transferts fonciers à l'échelle de la concession d'aménagement, se poursuivront en 2019 & 2020. Idem concernant les parcelles nécessaires à l'emprise du futur lot à bâtir TU02/03 (4-144-170), qui a connu quelques adaptations en 2018 (intégration d'une aire de retournement entre autres).

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

o Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-21 336	-4 116	-17 220
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-13 498	-18 480	4 982
B : 604/202-Etudes Géomètre	-17 298	-11 004	-6 294
B : 604/203-Etudes Pollution	-24 330	-5 988	-18 342
B : 604/204-Etudes Géotechniques	-21 276	-20 598	-678
1-Budget Etudes	-97 738	-60 186	-37 552

Sur le poste 200, seules des détections de réseaux complémentaires ont été nécessaires en 2018. Par ailleurs la reprise de la fiche lot du TU02/03 ayant été finalement confiée à un autre prestataire, la dépense associée a été imputée sur le poste 408 (marché de missions complémentaires MOE).

Sur le poste 201, plusieurs expertises juridiques et financières visant à déterminer la valeur d'éviction partielle du fonds de commerce ZIDAT, ont été nécessaires afin de poursuivre les démarches de transfert des commerces Savinois.

Sur le poste 203, les études pollutions prévues en 2018 n'ont pu être réalisées du fait de l'acquisition de l'immeuble KIPTIOGLOU (budget 104) en fin 2018. Ces études seront programmées en 2019.

o Etudes sur travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-28 863	-10 537	-18 326
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-44 177	-66 439	22 262
B : 604/404-MOE Parc Canal	-87 977	-71 057	-16 920
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-83 169	-79 576	-3 593
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-79 524		-79 524
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-8 355	-8 355	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-17 586	-39 291	21 705
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS....	-121 743	-61 383	-60 360
B : 604/411-Aléas	-9 261		-9 261
3-Budget Honoraires Techniques	-480 655	-336 638	-144 017

401 : La phase PRO ayant démarré en fin d'année 2018, pour un rendu définitif fin janvier 2019, le solde de cette mission, ainsi que les phases ACT puis VISA-DET-AOR seront facturées sur l'exercice 2019 puis 2020.

402 : Les dépenses de MOE sont ici corrélatives à l'avancement des travaux du Bd de la Savine.

404 & 405 : Le décalage à début 2019 du démarrage des travaux sur ce secteur a reporté mécaniquement sur 2019 une partie des honoraires de VISA & DET.

406 : Report des missions PRO à AOR en 2019 du fait du retard pris par LOGIREM sur les démolitions attendues des bâtiments J.

408 : Un avenant au marché subséquent de MOE (missions complémentaires) a permis de confier au groupement de MOE des missions plus adaptées aux besoins de l'opération (synthèse réseaux, notice PMR, reprises de fiches lots, suivi architectural ...). Le MOE a également été fortement sollicité via ce budget, sur des missions de concertation afin de présenter les projets à venir aux habitants.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

- Les travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-20 574		-20 574

La démolition sur cette parcelle (emprise du lot TU02/03) a été retardée du fait de la maîtrise foncière de la parcelle adjacente (2 rue de la pagode « KIPTIOGLOU »), intervenue en fin 2018. Ces démolitions seront néanmoins opérées au 1^{er} semestre 2019.

- Les travaux de dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/305-Dépollution	-240 000		-240 000

Les travaux de dépollution sur le terrain d'emprise du lot TU01 seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'Immobilier Méditerranée (I3F). Les échanges ont abouti en fin 2018 à un arbitrage sur une clé de répartition des coûts afférents entre SOLEAM et I3F (170 K€ à charge de SOLEAM).

La convention financière entérinant ces accords sera signée concomitamment aux actes de cession des lots TU01 & TU05, prévue au 1^{er} trimestre 2019.

- Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/320-Aléas	-154 287		-154 287
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-532 874		-532 874
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 251 495	-564 276	-1 687 219
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-1 551 329		-1 551 329
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage	-1 343 307		-1 343 307
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-135 577	-200 918	65 341
3c-Budget Travaux	-5 968 869	-765 194	-5 203 675

351 : Du fait du retard pris par I3F pour le démarrage des travaux de construction des lots TU01 & TU05 (mars-avril 2019), le démarrage des travaux sur ce secteur est prévu pour juillet-septembre 2019.

352 : le chantier du Bd de la Savine accuse un retard de facturation d'environ 6 mois (environ 600 K€), du fait de l'entreprise titulaire du lot 1. Cette situation sera régularisée en janvier 2019. D'autre part, un avenant au marché de travaux signé en 2018 a permis de réduire le montant global des travaux sur ce secteur, reportés d'une part dans le « parc canal », d'autre part sur le secteur « Bosphore ». Enfin, le phasage du chantier a été affiné. Une 3^{ème} phase de travaux viendra parachever l'aménagement, après la phase gros œuvre du centre social en cours de construction.

355 : démarrage effectif des travaux reporté à début 2019.

357 : plusieurs dévoiements de réseaux, non prévus, ont dû être réalisés sur le Bd de la Savine (AEP, GRDF). De plus, des travaux de sécurisation et entretien sur les biens acquis en 2018, ont également dû être réalisés.

d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/500-Charges de Gestion	-25 837	-9 657	-16 180
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-4 051	-4 051	
B : 604/502-Assurance	-711	-1 647	936
B : 604/503-Taxes Foncières	-7 926	-13 436	5 510
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-4 950	-432	-4 518
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-9 927		-9 927
4-Budget Dép. Annexes	-53 402	-29 223	-24 179

Les écarts sur ces postes de dépenses diverses sont essentiellement corrélés aux aléas de l'activité opérationnelle sur l'année 2018.

e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-3 528	3 528
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	120 783	-112 835	233 618
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-310 783	-77 165	-233 618
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 943		-28 943
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348		-10 348
6-Budget Remuneration	-229 291	-193 528	-35 763

La rémunération SOLEAM se décompose en :

- Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles 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 (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.
Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 3 528€ en 2018 et porte sur le protocole LOGIREM du 29/3/18.
- Avenant n°7 : Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire et il était prévu 190 000€ pour l'année 2018, toutefois il apparaît que si nous n'avions pas pris la rémunération de manière anticipée, la rémunération aurait été de 77 165€ au lieu de 310 783€ (prévision de dépenses).
- Avenant n°2 : Pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2e) : 7 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des cessions de terrains au Concédant, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et à la Foncière Logement, qui ne donneront pas lieu à rémunération pour l'Aménageur.

L'imputation au compte de l'opération de la rémunération des tâches de commercialisation se fera selon l'échéancier suivant :

- 50 % à la signature de l'acte sous seing privé
- 50 % à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes HT, base d'application du taux de 7%, tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier compte-rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

Pour l'année 2018, il était prévu la cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée. Celle-ci interviendra le 28 Février 2019.

Concernant la rémunération sur recettes particulières, il était prévu la réitération Shl07 avec SEARIM , celle-ci n'a pas pu aboutir en 2018. La réitération de l'acte de cession est attendue au premier semestre 2019.

f. Le poste Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-504		-504

RAS

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 6 327 799 € à comparer à 2 238 784 € reçues soit un écart de -4 089 015€.

a. Les commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130		-59 130
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	59 130		-59 130
A : 604/130-Tu05-Proue	359 100		-359 100
A : 604/131-Tu01-Bosphore	430 090		-430 090
1-Budget Cessions "Locatif Social"	789 190		-789 190
A : 604/160-Tu01-Bosphore	69 000		-69 000
A : 604/161-Tu05-Proue	27 360		-27 360
1a-Budget Cessions "Commerces"	96 360		-96 360
TOTAL CESSIONS	944 680		-944 680

La cession du lot SHL07 n'a pu être réitérée en 2018 car l'avancement de la commercialisation de ce programme, bien qu'encourageant (30% à fin 2018), n'était pas encore suffisant pour envisager un démarrage opérationnel (50%). Néanmoins, le démarrage chantier de SHL07, tout comme la réitération de l'acte de cession sont attendus pour 2019.

La cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilier Méditerranée n'a pu se concrétiser en 2018. Cependant, les blocages fonciers rencontrés en 2017 et les arbitrages financiers attendus, ont pu être solutionnés en 2018. La réitération des actes authentiques interviendra le 28 février 2019.

NB : le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 aura pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement en 2021, en dehors des calendriers ANRU. Une demande de report de solde sera vraisemblablement à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier trimestre 2020.

b. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	47 284	38 784	-8 500

Aucun écart notable à signaler sur ce poste budgétaire.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 500 902	1 500 902	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	699 098	699 098	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	159 030		-159 030
2-Budget Participations	2 359 030	2 200 000	-159 030

420 : La participation en nature du concédant prévue en 2018 n'a pas été sollicitée, car corrélée à des acquisitions foncières sur protocole foncier, non réalisées en 2018.

d. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 604/300-Subventions Anru	2 584 038		-2 584 038
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	392 767		-392 767
3-Budget Subventions	2 976 805		-2 976 805

300 : la recette de subvention attendue en 2018 correspondait au 1^{er} acompte dont le dépôt était impératif avant le 30/06/2019. Cet acompte a été déposé en novembre 2018, pour environ 1,5M€ attendus. Ce montant correspond à l'exécution des dépenses éligibles ANRU au 30/06/2018. Le délai de paiement étant d'environ 6 mois, cette recette est attendue en 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

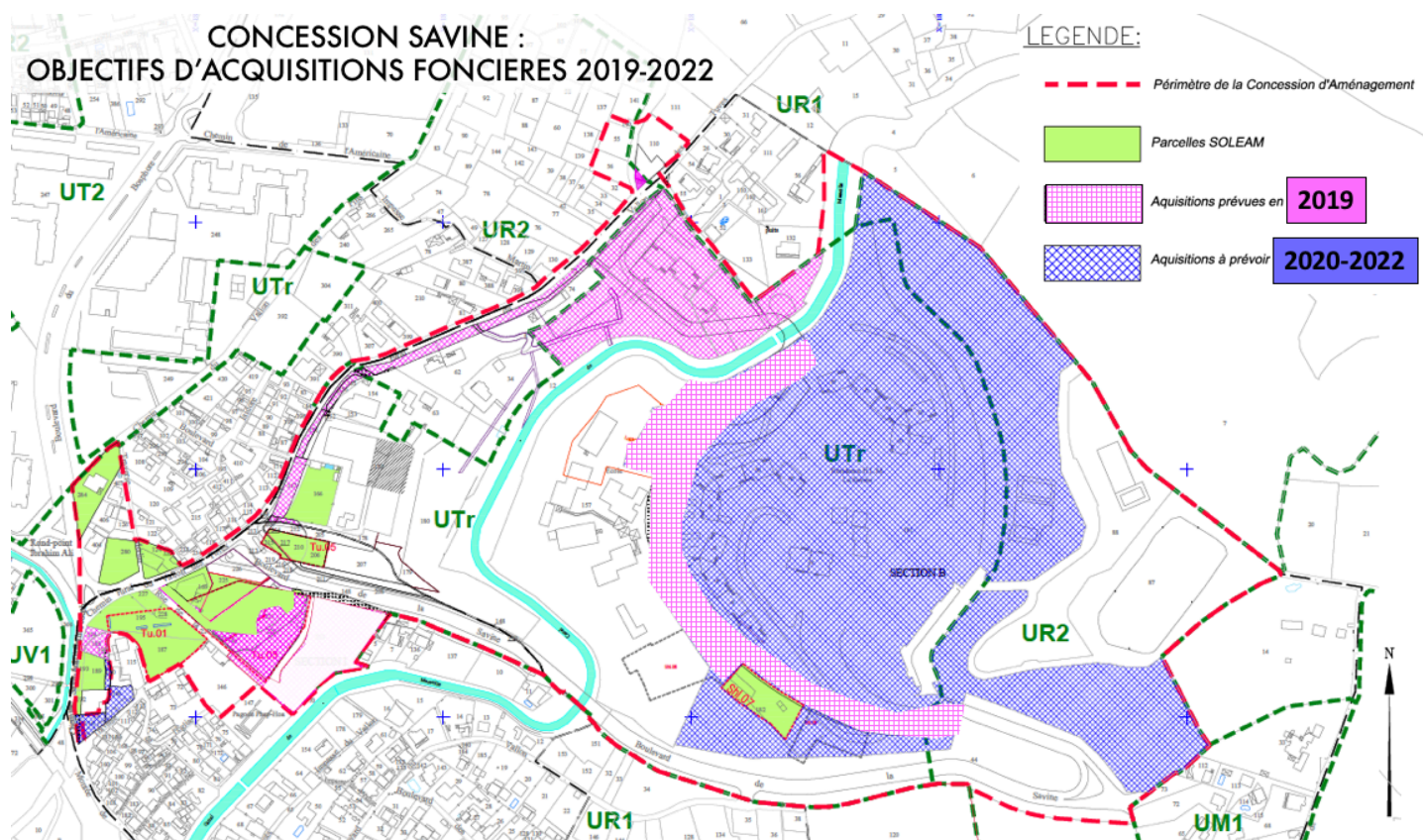
Solde de T à fin 2017	848 984	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		-395 213
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		1 206 861

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières



- **Foncier Ville**

Les transferts des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement & commercialisations (lots TU02/03) appartenant à la Ville, sont pour partie toujours en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2019-2020.

Par ailleurs, il a été convenu entre les services fonciers MAMP, VDM et SOLEAM que les emprises VDM à destination finale de voirie publique seraient acquises/transférées directement à la Métropole AMP, facilitant ainsi les procédures foncières.

Le montant prévisionnel des transferts fonciers restant à réaliser en 2019 & 2020 est de 320 315 € HT.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
14-Acquisitions Concédant	Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650,00	3 185,00	90	31/12/2020
			Total	286 650,00	3 185,00		

10% notaire

autres

Cout

28 665,00

5 000,00

320 315,00

Foncier EPF

Les acquisitions des derniers terrains appartenant à l'EPF et nécessaires pour l'opération ont eu lieu en 2016.

Foncier privé & Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés seront acquis en 2019 (pour 15 400 € HT) et 2020 (pour 90 420 € HT). Plusieurs dossiers sont en cours :

- Parcelles privées impactées par l'aménagement du chemin du vallon des tuves, résultant du projet finalisé en 2018 (parcelles 8, 62, 63, 68, 74) : le projet d'aménagement a connu plusieurs adaptations en 2018, visant à réduire l'impact sur les propriétés privées riveraines. La présentation du projet aux riverains et CIQ a été amorcée dès le début d'année 2019. Les négociations amiables seront lancées au second semestre 2019.
- Egalement, l'acquisition à l'amiable de trois parcelles bordant l'entrée du quartier (898 I 188-191-194) est en voie de formalisation au premier trimestre 2019, avant lancement des phases travaux sur ce secteur.
- L'instruction du dossier de DUP se poursuit en 2019. La SOLEAM a complété le dossier suite aux avis remis au terme de la concertation inter-administrative. L'ouverture de l'enquête publique devrait être prononcée en février 2019.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	3 240,00	12	90	31/12/2020
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	32 400,00	423	30	31/12/2020
46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 180,00	34	90	31/12/2020
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	32 400,00	270	120	31/12/2020
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 188-191-194	MOCKERS	15 400,00	269	0	31/12/2019
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	16 200,00	135	120	31/12/2020
		Total	105 820,00	1 143,00		

Foncier privé & Biens de retour

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	898 I Parcelle 114	TASHAN	13 800,00	115	120	31/12/2021
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	898 I 186		46 320,00	386	120	31/12/2021
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 190		12 000,00	100	120	31/12/2021
		Total	72 120,00	601,00		

Partenaires institutionnels

L'extension du périmètre de la concession d'aménagement, telle qu'actée dans l'avenant n°6, implique le rachat par la SOLEAM & Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM. Ces acquisitions, dont un phasage est prévu jusqu'en 2022, concerne :

- En 2019 et 2020 : l'emprise des aménagements qui seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU (voie de maillage, Bd circulaire, Vallon des Tuves), ainsi que l'emprise du lot SHL07, pour un montant prévisionnel de 231 252 € HT en 2019 et 328 296 € HT en 2020 (hors frais d'acquisition).

- En 2022 : le cœur de la Savine haute, au gré des démolitions opérées par LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recomposition future du quartier. Cette acquisition représente un montant prévisionnel de 1 258 200 € HT.

Un protocole foncier a été validé en 2018 entre les différents acteurs concernés. A présent signé par LOGIREM & SOLEAM, la signature de la Ville de Marseille viendra entériner l'entrée en vigueur de ce document au premier trimestre 2019.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
16-Acq Partenaires institutionnels	Bd Circulaire-sh107	898 B 86 P	SEARIM	1	0	17	31/12/2019
16-Acq Partenaires institutionnels	42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	231 251,00	13 603,00	17	31/12/2019
16-Acq Partenaires institutionnels	Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802,00	19 106,00	17	31/12/2020
16-Acq Partenaires institutionnels	38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	3 495,00	26	134	31/12/2020
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200,00	41 940,00	30	31/12/2022
Total				1 817 749,00	74 675,00		

Fonds de commerce

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1B-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	389 760,00	0		2019-2020
1B-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	209 760,00	75	0	31/12/2020
1B-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	209 760,00	210	0	31/12/2020
Total				809 280,00	285,00		

b. En ce qui concerne les études

- **Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO à AOR) sur les espaces publics et le parc urbain**

Les marchés subséquents des éléments de missions de maîtrise d'œuvre « PRO à AOR » seront déclenchés en fonction des secteurs identifiés sur lesquels les travaux pourront démarrer.

L'AVP global, sur l'ensemble des secteurs d'aménagement, a reçu l'avis des services en fin 2017. Ces derniers seront ensuite intégrés aux études PRO sectorielles.

Rappel des secteurs en AVP au 31/12/2018 :

- Chemin du Vallon des Tuves
- Bd Circulaire (lancement phase PRO à AOR en février 2019, puis travaux au 4^{ème} trimestre 2019)

Rappel des secteurs en phase PRO validé (AO Travaux à lancer d'ici à la fin du premier semestre 2018) :

- Entrée Tuves/Bosphore (démarrage travaux en 2019)

Rappel des secteurs en phase Travaux (marchés notifiés & démarrés) :

- Mail & Bd de la Savine (réception totale en 2019)
- Parc Canal (réception attendue en 2020)
- Nouvelle Voie de Maillage (réception attendue en 2020)

Le prochain marché subséquent de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR sera celui du « Bd Circulaire » pour 169 351 € HT. Le démarrage du PRO est prévu dès février 2019 (marché & OS de démarrage notifiés). Le lancement des travaux sur ce secteur est également prévu en 2019.

Le lancement des phases PRO à AOR des secteurs restants, est soumis à quelques préalables :

pour le « Vallon des Tuves », selon l'avancement des négociations et acquisitions foncières avec les propriétaires impactés par le projet.

- **Mission d'ordonnancement, de pilotage et coordination du projet**

La SOLEAM a souhaité mandater un OPC-Urbain afin de s'assurer de la bonne coordination des interventions des différents acteurs concourant au projet, en interface avec les aménagements portés par SOLEAM. L'OPC a pour mission d'alerter au plus tôt en cas d'écart constaté et éviter la perte des subventions en respectant au mieux les plannings prévisionnels, via la mise en place d'outils de gestion des délais, des coûts, d'outils documentaires de gestion des différents volets (foncier, travaux..), de la mise en place de rapports d'avancement de la concession d'aménagement qui s'inscrit dans le PRU.

Ainsi, un marché d'accord-cadre d'OPC inter-chantiers (MAC 17.93) a été notifié en fin d'année 2017. Le démarrage des missions de coordination a eu lieu en 2018 sur le Bd de la Savine, et se sont progressivement étendues aux secteurs « Voie de Maillage & Parc Canal » puis « Entrée Bosphore », afin de cadrer les phasages prévisionnels en amont du démarrage des travaux.

- **Mission de Médiation Chantier**

Considérant l'importance que revêt l'aménagement de la nouvelle voie de maillage, pièce centrale des objectifs urbains poursuivis sur le quartier, et face aux oppositions, réticences et manifestations ; la SOLEAM a souhaité être accompagnée par un médiateur chantier afin d'assurer le lien avec les habitants et prévenir les situations de blocage et tensions, durant toute la durée des travaux. Le marché de médiation (M19.00), d'un montant de 70 600 HT a ainsi été attribué en janvier 2019, pour un démarrage des missions en amont de celui du chantier.

c. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux de VRD et d'espaces publics**

Au-delà du démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine en février 2018, pour une réception des ouvrages prévue en 2019 ; le démarrage chantier de la nouvelle voie de maillage et parc canal est programmé début février 2019 pour 16 mois.

Le lancement de l'appel d'offres travaux du secteur « Entrée Bosphore » est prévu en avril 2019. Celui du secteur « Bd Circulaire » est prévu en juillet 2019. Les autres travaux d'aménagement seront lancés entre 2018 et 2020 (Entrée Tuves/Bosphore, Vallon des tuves et Bd Circulaire).

- Concernant le secteur « chemin du vallon des tuves », la phase PRO est prévue au 1^{er} semestre 2020, pour un lancement des appels d'offres travaux à l'été 2020. Le démarrage chantier sur ce secteur sera phasé en correspondance avec la fin des travaux de la nouvelle voie de maillage.

Aléas : la provision sur aléas a été réévaluée proportionnellement au montant global des travaux restant à réaliser.

d. En ce qui concerne les missions d'assistance

La mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement de la Savine impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- **Missions étendues confiées au groupement de MOE LAVERNE-SAFEGE-INSTRADA**

Afin de pouvoir mener à bien l'ensemble des missions confiées à la SOLEAM, et nécessaires au bon développement du projet Savinois ; le groupement de MOE s'est vu confier des missions complémentaires, actées par avenant au marché 15.63.

Ces missions comprennent entre autres :

- les synthèses réseaux
- l'élaboration des dossiers de demande de dérogations PMR
- le suivi architectural des lots restant à commercialiser (missions d'architecte conseil)
- L'assistance aux séances de concertation

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles 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 (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est diminuée de 72 175 € à 38 814 € pour tenir compte des modifications sur les m2.

	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition	BASE	REM		PRIS	2019	2020
16-Acq Partenaires institutionnels	898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995,03	3 036,00	0	30/09/2015	08/10/2015	ANTERIEUR					
16-Acq Partenaires institutionnels	904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules		EPF	127 892,58	930	0	31/03/2017	21/12/2016	ANTERIEUR					
16-Acq Partenaires institutionnels	898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	0	27	0	29/09/2017	05/12/2018	2 700,00	81,00		81,00		
16-Acq Partenaires institutionnels	898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1	1 149,00	0	08/11/2017	29/03/2018	114 900,00	3 447,00		3 447,00		
16-Acq Partenaires institutionnels	42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	231 251,00	13 603,00	17	31/12/2019	00/00/00	231 251,00	6 937,53			6 937,53	
16-Acq Partenaires institutionnels	Bd Circulaire-shl07	898 B 86 P	SEARIM	1	0	17	31/12/2019	00/00/00	0,00	0,00			0,00	
16-Acq Partenaires institutionnels	38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154,155	LOGIREM	3 495,00	26	134	31/12/2020	00/00/00	3 495,00	104,85				104,85
16-Acq Partenaires institutionnels	Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802,00	19 106,00	17	31/12/2020	00/00/00	324 802,00	9 744,06				9 744,06
			Total	1 210 437,61	37 877,00				677 148,00	20 314,44	0,00	3 528,00	6 937,53	9 848,91
Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition	BASE	REM		PRIS	2019	2020
14-Acquisitions Concédant	Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650,00	3 185,00	90	31/12/2020	00/00/00	286 650,00	8 599,50				8 599,50
14-Acquisitions Concédant	898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374,00	947	150,34	16/11/2017	16/11/2017	142 374,00	4 271,22		4 271,22		
14-Acquisitions Concédant	898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424,00	362	150,34	16/11/2017	16/11/2017	54 424,00	1 632,72		1 632,72		
14-Acquisitions Concédant	898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine		AMP	72 014,00	479	150,34	16/11/2017	16/11/2017	72 014,00	2 160,42		2 160,42		
14-Acquisitions Concédant	898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695,00	131	150,34	16/11/2017	16/11/2017	19 695,00	590,85		590,85		
14-Acquisitions Concédant	Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKAI	41 043,00	273	150,34	16/11/2017	16/11/2017	41 043,00	1 231,29		1 231,29		
14-Acquisitions Concédant	898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450	3	150,34	16/11/2017	16/11/2017	450,00	13,50		13,50		
			Total	616 650,00	5 439,00				616 650,00	18 499,50	0,00	9 900,00	0,00	8 599,50
							TOTAL			38 813,94	0,00	13 428,00	6 937,53	18 448,41

Nouvelle demande avenant n°8 :

Pour tenir compte de la complexité des missions de l'aménageur en lien étroit avec les partenaires institutionnels, il a été demandé au concédant de pouvoir maintenir une rémunération de 350 000€ soit 50 000€/an de 2012 à 2018 à titre de rémunération forfaitaire antérieure.

- Avenant n°7 : Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire et il était prévu 148 438€ pour l'année 2019, toutefois il apparaît que le besoin 2019 (CRAC 2018) ne sera que de 46 566€.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les commercialisations

La réitération des actes authentiques pour les lots TU01 & TU05 est à présent acquise pour le premier trimestre 2019. L'ensemble des préalables bloquants ont été levés (régularisations foncières, arbitrages dépollution, accords sur transferts des commerces, limites de prestations d'I3F et niveaux de loyers).

Concernant le lot SHL07 (programme de logements en accession sociale, Savine haute), dont le compromis de vente a été signé avec SEARIM en 2017 ; la commercialisation se poursuit en 2019 et le démarrage des travaux est programmé pour le second semestre 2019. Un avenant au compromis de vente SOLEAM-SEARIM sera néanmoins à prévoir en vue de régulariser les délais (dépôt et obtention du PC, avancement de la commercialisation ...) prévus au contrat initial.

La commercialisation des îlots TU02 et TU03, dont le report en NPNRU est confirmé, est programmée entre 2019 et 2020. Le lancement d'un appel à projets est prévu en 2019, consécutivement aux travaux de démolition à opérer au 1^{er} trimestre 2019, puis réalisation d'études de sol (géotechniques et pollution) au second semestre 2019. Ces études seront jointes en annexe de l'appel à candidatures promoteurs.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
7-Cess logements neufs libre	TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)		Commerces	60 000,00	500	120	15/12/2015
7-Cess logements neufs libre	TU03-30 logements libre			525 000,00	2 100,00	250	31/12/2019
7-Cess logements neufs libre	TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500,00	490	250	31/12/2019
7-Cess logements neufs libre	TU02-35 logements			367 500,00	2 450,00	150	31/12/2019
7-Cess logements neufs libre	TU02-Commerces			96 000,00	800	120	31/12/2019
Total 7-Cess logements neufs libre				1 171 000,00	6340		
25-Cessions Locatif Social	Tu01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)		38 logements	427 950,00	2 853,00	150	15/12/2015
25-Cessions Locatif Social	TU05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)			315 000,00	2 100,00	150	15/12/2015
Total 25-Cessions Locatif Social				742 950,00	4953		
7-Cess logements neufs libre	Tu05-Immobilier Méditerranée			24 000,00	200	120	15/12/2015
7-Cess logements neufs libre	SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1 971,00	0	02/06/2017
Total 7-Cess logements neufs libre				24 001,00	2171		

Biens de retour :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac-Copie	904 L 124	EPF	244 229,65	654	0	31/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)-Copie		EPF	457 851,66	1 512,00	0	31/12/2022
904 L 284-Epf Paca (Deleria)-Copie	904 L 284	EPF	446 996,15	1 416,00	0	31/12/2022
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)-Copie	898 I 186		46 320,00	380	120	31/12/2022
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)-Copie	898 I 190		12 000,00	99	120	31/12/2022
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)-Copie	898 I Parcelle 114		13 800,00	376	120	31/12/2022
Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	LOGIREM	1 258 200,00	41 586,00	30,25	31/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Copie	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446,48	705	0	31/12/2022
			2 600 843,94	46728		

b. En ce qui concerne les subventions

-**REGION** : SOLEAM a reçu un arrêté de subvention en 2018 pour un montant de 1 283 000€.

Un premier acompte de 20% est prévue sur 2019, 30% en 2020, le solde en 2021.

Il serait possible de demander un complément sur le Vallon des Tuves au titre du NPNRU.

-**ANRU** : un acompte de 1,5M€ a été sollicité en 2018, son versement devrait intervenir en 2019.

NB : le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 aura pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement en 2021, en dehors des calendriers ANRU. Une demande de report de solde sera vraisemblablement à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier trimestre 2020.

Le solde de la subvention après accord par l'ANRU pourra être encaissé entre fin 2020 et fin 2021.

Il n'est pas fait mention de la subvention ANRU complémentaire qui pourrait bénéficier à l'opération dans le cadre de l'avenant au protocole NPNRU (aménagement du chemin du vallon des Tuves transféré d'ADA en OPPC). A ce titre une FAT laissant apparaître une subvention prévisionnelle 833 521€ à verser aux recettes de l'opération pourrait être envisagée. Cette dernière a été transmise à la DDTM en fin d'année 2018.

-**VDM (PRU)** : Il a été versé sur la base du PEP initial 2,6M€ de subventions par la VDM.

Un solde de 1,3M€ est prévu en 2019.

c. En ce qui concerne les produits de gestion locative

Actuellement, nous disposons de 3 locataires qui devraient rester jusqu'au 2^{ème} semestre 2020.

Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M.CHEHBI / Pharmacie Mme GERIN.

d. En ce qui concerne les participations

-**Ancien concédant**: une participation à l'équilibre d'un montant de 500K€ a été versée par la Ville de Marseille.

-**Apport en nature**: 286 950€ en 2020 (rue de la pagode) .

-**Aux équipements viaires**: cette participation d'un montant de 7,5M€HT tient compte des travaux réalisés sur la voie de maillage et le boulevard circulaire.

Il a été versé à fin 2018 de 3M€, son solde est réparti sur 2020-2021 , le montant attribué en 2019 ayant été décalé par le concédant.

-**A l'équilibre**: il est prévu une participation de 1,5M€ déjà versée à fin 2018.

Les ajustements de programme porte son montant à 3,7M€ soit une augmentation de 2,2M€.

Ces versements pourraient se décliner sur les années 2021-2022.

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

I - DEPENSES :

1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-162 380	-180 000	17 620
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-41 350	-70 000	28 650
B : 604/202-Etudes Géomètre	-92 995	-107 995	15 000
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-105 766	
B : 604/204-Etudes Géotechniques	-109 560	-150 000	40 440
1-Budget Etudes	-512 051	-613 761	101 710

L'augmentation du budget résulte principalement de besoins complémentaires identifiés pour les chantiers en cours et à venir. En effet, plusieurs compléments de détections de réseaux, études ENEDIS, levés topographiques, études géotechniques, ainsi que des prestations d'AMO commerce, ont été révélées nécessaires en 2018, et le seront certainement jusqu'au terme de la concession.

1.2. Budget Foncier

- Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-45 120	-13 800	-31 320
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-45 600	-46 320	720
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-11 880	-12 000	120
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek		-246 000	246 000
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-102 600	-318 120	215 520
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240	-3 240	
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-54 600	-32 400	-22 200
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180	-6 180	
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400	-32 400	
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-32 280	-15 400	-16 880
B : 604/107-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960		-3 960
B : 604/108-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600		-18 600
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-7 200	-16 200	9 000
B : 604/110-Anru Phase 2-904 K 68-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-4 920		-4 920
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-136 966	-140 541	3 575
2-Acquisitions Privés	-1 013 346	-959 361	-53 985

Le budget « acquisitions privés » a été ventilé afin de distinguer les acquisitions prévues au titre de la phase 1 (PNRU), et celles prévues au titre de la phase 2 du projet (NPNRU), identifiées dans la catégorie « biens de retour ».

Un travail continu entre SOLEAM et les services fonciers de VDM et MAMP a permis d'affiner les emprises à affecter à l'opération, ainsi que leurs modalités de transfert à la SOLEAM.

Au vu des contraintes foncières pesant sur les propriétés privées du Vallon des Tuves, la SOLEAM a pu valider avec l'ensemble des services gestionnaires, un aménagement moins impactant sur l'emprise des propriétés riveraines. En ce sens, des ajustements budgétaires ont été opérés, ainsi que sur les prix d'acquisition au m2.

Cette même approche a permis d'envisager une solution d'acquisition amiable avec les consorts MOCKERS (CB106) sur le secteur « Entrée Tuves/Bosphore ».

De ce fait, outre l'acquisition par préemption du 9 traverse Merlin à la demande du concédant (+246 000 €), il est à noter une diminution de 84 465 € sur les acquisitions privées (phases 1 & 2).

• Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours

Les biens de retour sont les parcelles acquises et/ou à acquérir dans le cadre de la concession d'aménagement mais qui ne sont pas valorisées en phase 1 du projet d'aménagement, et constituent des réserves foncières pour la phase 2 (NPNRU).

A l'exception du plateau du cœur Savine haute, restant à acquérir auprès de LOGIREM en 2022 (protocole foncier intégré à l'opération au CRAC 2017), l'intégralité des acquisitions sur ce poste a été réalisée auprès de l'EPF.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200	
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-194 695	-192 695	-2 000
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 723 419	-2 721 419	-2 000

• Acquisitions partenaires institutionnels

Les acquisitions partenaires institutionnels sont les parcelles à acquérir auprès de l'EPF ou LOGIREM dans le cadre de la Phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU).

Suite à la signature du protocole foncier LOGIREM/VDM/SOLEAM en 2018, les emprises à acquérir auprès de LOGIREM pour l'aménagement de la nouvelle voie de maillage et Bd circulaire, ont fait l'objet de projets de division foncière avant signature des promesses de vente sur le premier semestre 2019. Ainsi en résultent les variations budgétaires sur ces postes.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-150 885	-231 251	80 366
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-382 170	-324 803	-57 367
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495	-3 495	
B : 604/135-898 B 158, 159-Bd Circulaire-Logirem	-3 720		-3 720
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-82 627	-88 999	6 372
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 273 786	-1 299 437	25 651

- Acquisitions Collectivités (foncier et fonds de commerce)**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-152 400	-286 650	134 250
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	
B : 604/155-898 I 170p-Ch Vallon des Tuves-Tu02/03	-7 080		-7 080
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-27 812	-40 714	12 902
2b-Protocole Foncier Concédant	-517 292	-657 364	140 072
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-331 800	-389 760	57 960
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760	-209 760	
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760	-209 760	
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-90 106	-94 742	4 636
2c-Fonds de Commerce	-841 426	-904 022	62 596

Le poste « protocole foncier concédant » présente une augmentation de 140 072 € du fait de la réévaluation du montant d'acquisition prévisionnel des parcelles 4p, 144p et 170p du fait de l'augmentation des surfaces à acquérir sur le lot TU02/03, dont l'emprise a sensiblement évolué en 2018, suite à la reprise de la fiche de lot.

Le poste « fonds de commerce » est également en hausse du fait des négociations en cours en vue de la relocalisation du Bar-Tabac-PMU-Snack. En effet, plusieurs expertises commerciales ont été mandatées par la SOLEAM afin de déterminer la valeur d'éviction partielle correspondant aux activités bar et snack.

1.3. Budget travaux

- Démolitions**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-40 000	-140 000	100 000
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	
B : 604/302-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian)	-120 000		-120 000
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-130 000	-140 000	10 000
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-80 000	-80 000	
3a-Budget Démolitions	-403 114	-393 114	-10 000

Le poste « démolitions » présente une diminution de 10 000 € du fait de regroupement de lignes budgétaires (300 & 302). A noter que la démolition du 2 rue de la pagode (KIPTIOGLOU) fera l'objet d'un marché de démolition distinct de celle de l'immeuble TROIN.

- **Dépollution**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
3b-Budget Dépollution	-610 000	-610 000	

Aucune variation sur ce poste. A noter cependant, que concernant la dépollution sur le lot TU01, a été acté avec I3F une participation maximale de SOLEAM pour un montant de 170 K€. Les études de pollution se poursuivront en 2019 sur le lot TU02/03, après la démolition des bâtiments existants (parcelle 2 rue pagode – KIPTIOGLOU) au 2^{ème} trimestre 2019.

- **Travaux VRD**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 332 187	-2 678 767	1 346 580
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 966 023	-1 912 512	-1 053 511
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-930 903	-1 200 000	269 097
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-2 585 548	-7 494 734	4 909 186
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage	-4 664 261		-4 664 261
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 833 398	-2 833 398	
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-450 000	-650 000	200 000
B : 604/358-Aléas	-500 000	-913 845	413 845
3c-Budget Travaux	-16 262 320	-17 683 256	1 420 936

Le poste Travaux est en augmentation du fait :

- De la réévaluation des budgets de travaux estimés sur la base de la mise à jour de l'AVP (secteurs Chemin du Vallon des Tuves et Bd Circulaire)
- De l'exécution des travaux sur le secteur Bd et Mail de la Savine (réduction de périmètre), faisant émerger quelques difficultés de mise en œuvre du chantier dû au contexte local sur le quartier)
- Des nombreuses modifications apportées au projet de la nouvelle voie de maillage et parc du canal, dont les marchés de travaux ont été notifiés en 2018
- Du rendu du PRO sur le secteur « entrée Bosphore », intégrant la tranche optionnelle prévue sur le Bd de la Savine (pôle bus), ainsi que des aménagements complémentaires (aires de jeux)
- De plusieurs dévoiements de réseaux imprévus dûs au phasage général et coactivités avec des MOA tiers
- De la réévaluation de la provision sur aléas à 5% du montant des travaux y compris dévoiements

- **Honoraires techniques**

Le poste Honoraires technique est en augmentation du fait de l'ajout des missions de médiation dont le marché a été notifié en fin d'année 2018 après accord du concédant. Egalement, un avenant au marché de maîtrise d'oeuvre n°15.63, portant sur des missions complémentaires, a permis d'intégrer plusieurs missions non initialement prévues, telles que le montage des dossiers de dérogations PMR, la synthèse des réseaux, ainsi que le suivi architectural des lots à commercialiser (en continuité avec les missions d'architecte conseil confiées au cabinet Germe & Jam, dont le marché est arrivé à échéance en fin d'année 2018).

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-61 475	-61 475	
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-165 766	-166 713	947
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-70 126	-70 126	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-141 991	-141 991	
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-218 077	-220 877	2 800
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-169 351	-169 351	
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-113 600	-140 000	26 400
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-380 000	-450 600	70 600
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	
B : 604/411-Aléas	-30 000	-30 000	
3-Budget Honoraires Techniques	-1 537 396	-1 638 143	100 747

1.4. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/500-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-21 619	-64 560	42 941
B : 604/502-Assurance	-4 700	-10 000	5 300
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 104	
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 000	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-40 000	-40 000	
4-Budget Dép. Annexes	-282 784	-331 025	48 241

Le Budget Dépenses annexes augmente sur les postes « taxes sur les salaires » et « assurance » en appliquant les montants annuels moyens déjà versés, à la durée de l'opération.

1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-72 176	-38 814	-33 362
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-100 000	-450 000	350 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 071 666	-1 151 507	79 841
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 696	-20 696	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-36 515	-102 716	66 201
6-Budget Remuneration	-1 436 710	-1 899 390	462 680

Le Budget Rémunérations a légèrement augmenté, corrélativement à l'augmentation du budget général en dépenses.

L'avance sur « rém. Sur dépenses » est liée à la prise en compte de l'avenant n°6 qui permet à la SOLEAM de porter ses missions pendant la période prorogée et de percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2021 : 50 000 €
- 2022 : 50 000 €

Le calcul des « rémunérations sur dépenses » est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Le calcul des « rémunérations sur recettes » est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

Le calcul de la 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 ».

Enfin, une modalité de rémunération a été créée afin de prendre en compte le travail fourni pour aboutir à la signature des différents protocoles. Elle correspond à 3% des protocoles concédant et partenaires institutionnels sur la base de 100€/m² pour les terrains valorisés à 1€.

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-6 110	-6 111	1
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts	-132 227	-132 227	
5-Budget Frais Financiers	-138 337	-138 338	1

Le Budget Frais financiers reste stable.

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 : 604/110-Tu02	122 500	122 500	
A : 604/111-Tu03	525 000	525 000	
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
A : 604/132-Shl07-Searim	1	1	
A : 604/133-Tu02	367 500	367 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
A : 604/130-Tu05-Proue	315 000	315 000	
A : 604/131-Tu01-Bosphore	427 950	427 950	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 631 324	2 600 844	-30 480
1-Budget Cessions	2 631 324	2 600 844	-30 480
A : 604/160-Tu01-Bosphore	60 000	60 000	
A : 604/161-Tu05-Proue	24 000	24 000	
A : 604/162-Tu02	96 000	96 000	
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	

Le Budget Cessions reste stable.

Le montant des biens de retour correspond à celui de leur acquisition.

Néanmoins, la SOLEAM tient à alerter le concédant sur le montant des recettes attendues pour le lot TU02/03 (1 111 000 €), qui apparait largement surévalué au vu des contraintes physiques du terrain d'emprise (topographie, pollution probable des sols), ainsi que des contraintes programmatiques (77 logements prévus, dont la moitié en accession libre, non subventionnée par l'ANRU). Une réflexion sur l'optimisation de ce lot, sera à conduire en 2019, en parallèle du lancement d'un appel à projets.

2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	60 000	115 500	55 500
A : 604/501-Produits Divers	1	10	9
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers	80 612	136 121	55 509

Du fait du retard pris pas I3F dans le planning de construction du lot TU01, les commerces ne pourront être transférés avant fin 2020. Par conséquent, les recettes locatives sont ici majorées car prolongation de l'occupation de 16 mois.

2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	8 613 461	
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 069 167	1 283 000	213 833
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285 375	3 285 375	
3-Budget Subventions	12 968 003	13 181 836	213 833

Le CRAC2017 prévoyait une recette de 1 283 000 € TTC, soit 1 069 167 € HT. Or, la subvention CR a été notifiée en 2018 pour un montant de 1 283 000 € hors TVA. Le budget est ainsi réajusté.

2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 500 902	3 646 590	2 145 688
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	7 546 758	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	489 030	616 650	127 620
2-Budget Participations	10 036 690	12 309 998	2 273 308

Afin de compenser l'augmentation du budget des dépenses globales, la participation MAMP à l'équilibre du bilan et en nature, est ici présenté en hausse.

* *

*

VI. ANNEXES

Bilan previsionnel au 31/12/18

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/18		
1-Budget Etudes	-613 761	-122 745	-736 506
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-318 120		-318 120
2-Acquisitions Privés	-959 361	-24 528	-983 889
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 299 437	-20 528	-1 319 965
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-226 652	-2 948 071
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-7 547	-664 911
2c-Fonds de Commerce	-904 022	-18 864	-922 886
3-Budget Honoraires Techniques	-1 638 143	-327 631	-1 965 774
3a-Budget Démolitions	-393 114	-78 354	-471 468
3b-Budget Dépollution	-610 000	-122 000	-732 000
3c-Budget Travaux	-17 683 256	-3 536 426	-21 219 682
4-Budget Dép. Annexes	-331 025	-32 280	-363 305
5-Budget Frais Financiers	-138 338		-138 338
6-Budget Remuneration	-1 899 390		-1 899 390
Sous-total dépenses	-30 166 750	-4 517 555	-34 684 305
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	129 500	777 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	79 341	446 842
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	40 863	783 813
1-Budget Cessions	2 600 844		2 600 844
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	36 000	216 000
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590		3 646 590
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	1 509 351	9 056 109
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	500 000		500 000
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650		616 650
2-Budget Participations	12 309 998	1 509 351	13 819 349
3-Budget Subventions	13 181 836	657 075	13 838 911
4-Budget Divers	136 121	6 497	142 618
Sous-total recettes	30 166 750	2 458 627	32 625 377
Sous-total TVA			2 058 928

Echeancier de tresorerie previsionnelle études

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-déc
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-123 712	-46 144	-46 144		
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-84 000	-26 220	-34 800	-22 980		
B : 604/202-Etudes Géomètre	-129 587	-41 167	-27 149	-22 950	-22 950	-15 371
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 919	-29 389	-31 614	-31 614	-34 302	
B : 604/204-Etudes Géotechniques	-180 000	-78 714	-41 286	-24 000	-36 000	
1-Budget Etudes	-736 506	-299 202	-180 993	-147 688	-93 252	-15 371

Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 15-déc
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-13 800				-13 800	
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-46 320				-46 320	
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-12 000				-12 000	
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000				
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-318 120	-246 000			-72 120	
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240			-3 240		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-32 400			-32 400		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180			-6 180		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400			-32 400		
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000				
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000				
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400		-15 400			
B : 604/107-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)						
B : 604/108-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)						
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-16 200			-16 200		
B : 604/110-Anru Phase 2-904 K 68-Ch Vallon des Tuves-Touzaline						
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-165 069	-24 011	-31 157	-109 901		
2-Acquisitions Privés	-983 889	-737 011	-46 557	-200 321		
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 214				1
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251		-231 251			
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1		-324 802		
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495			-3 495		
B : 604/135-898 B 158, 159-Bd Circulaie-Logirem						
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		-1			
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-102 773	-28 870	-27 288	-46 615		
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429				
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 319 965	-686 514	-258 540	-374 912		1
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446				
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119				1
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422				
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395				
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200					-1 258 200
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-69 506				-150 984
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 948 071	-1 538 888				-1 409 183
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650			-286 650		
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043				
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374				
B : 604/155-898 I 170p-Ch Vallon des Tuves-Tu02/03						
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424				
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014				
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145				
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 261	-7 572	-291	-40 398		
2b-Protocole Foncier Concédant	-664 911	-337 572	-291	-327 048		
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-389 760		-180 000	-209 760		
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760			-209 760		
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760			-209 760		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-113 606	-2 825	-18 000	-92 781		
2c-Fonds de Commerce	-922 886	-2 825	-198 000	-722 061		

Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-déc
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483				
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 770	-10 537	-27 233	-18 000	-18 000	
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-200 055	-163 396	-36 659			
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 152			-36 151	-48 001	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-170 389	-71 057	-63 086	-36 246		
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-265 052	-128 720	-91 153	-45 179		
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 221		-84 000	-96 000	-23 221	
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850				
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-168 000	-48 051	-62 640	-48 000	-9 309	
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-540 722	-62 545	-218 433	-187 687	-72 057	
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080				
B : 604/411-Aléas	-36 000			-18 000	-18 000	
3-Budget Honoraires Techniques	-1 965 774	-708 719	-583 204	-485 263	-188 588	
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-168 000		-168 000			
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468				
B : 604/302-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian)						
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		-168 000			
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-96 000	-11 400	-24 960	-29 820	-29 820	
3a-Budget Démolitions	-471 468	-50 868	-360 960	-29 820	-29 820	
3b-Budget Dépollution	-732 000		-204 000	-180 000	-180 000	-168 000
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 214 520		-394 520	-1 980 000	-840 000	
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 295 014	-564 276	-1 730 738			
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000			-240 000	-1 200 000	
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-8 993 681		-4 563 275	-4 078 363	-352 043	
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage						
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077		-240 000	-3 160 077		
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-779 776	-466 016	-37 990	-275 770		
B : 604/358-Aléas	-1 096 614		-420 000	-480 000	-196 614	
3c-Budget Travaux	-21 219 682	-1 030 292	-7 386 523	-10 214 210	-2 588 657	

Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 15-déc
B : 604/500-Charges de Gestion	-127 633	-40 959	-41 269	-19 814	-14 814	-10 777
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-64 560	-21 619	-10 661		-20 000	-12 280
B : 604/502-Assurance	-10 000	-2 639	-1 640	-1 968	-1 968	-1 785
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 111	-13 436	-15 000	-15 000	-24 717	-26 958
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-18 000	-432	-12 000	-5 568		
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes.)	-48 001	-9 386	-14 614	-18 000	-6 001	
4-Budget Dép. Annexes	-363 305	-88 471	-95 184	-60 350	-67 500	-51 800
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-6 111	-2 067		-4 044		
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts	-132 227			-44 076	-44 076	-44 075
5-Budget Frais Financiers	-138 338	-2 067		-48 120	-44 076	-44 075
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-38 814	-13 428	-6 938	-18 448		
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-450 000	-770 946	420 946		-50 000	-50 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 151 507	-139 246	-467 512	-421 451	-115 151	-8 147
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-28 943	-64 293	-42 421		
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 696	-10 348	-10 348			
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 716					-102 716
6-Budget Remuneration	-1 899 390	-962 911	-128 145	-482 320	-165 151	-160 863
Sous-total dépenses	-34 684 305	-6 691 340	-9 442 397	-13 272 113	-3 429 164	-1 849 291

Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 15-déc
A : 604/110-Tu02	147 000		14 700	132 300		
A : 604/111-Tu03	630 000		63 000	567 000		
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000		77 700	699 300		
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130		59 130			
A : 604/133-Tu02	387 712		38 771	348 941		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	446 842		97 901	348 941		
A : 604/130-Tu05-Proue	332 325	15 750	316 575			
A : 604/131-Tu01-Bosphore	451 488	21 398	430 090			
1-Budget Cessions "Locatif Social"	783 813	37 148	746 665			
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 600 844					2 600 844
1-Budget Cessions	2 600 844					2 600 844
A : 604/160-Tu01-Bosphore	72 000	3 000	69 000			
A : 604/161-Tu05-Proue	28 800	1 200	27 600			
A : 604/162-Tu02	115 200		11 520	103 680		
1a-Budget Cessions "Commerces"	216 000	4 200	108 120	103 680		

Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-déc
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	1 500 902			842 989	1 302 699
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	3 099 098	3 538 231	2 418 780		
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000				
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000		286 650		
2-Budget Participations	13 819 349	5 430 000	3 538 231	2 705 430	842 989	1 302 699
A : 604/300-Subventions Annu	8 613 461	1 292 019	1 449 875	2 800 000	3 071 567	
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000		256 600	384 900	641 500	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	1 314 150	1 314 150	1 314 150		
3-Budget Subventions	13 838 911	2 606 169	3 020 625	4 499 050	3 713 067	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	121 997	54 535	54 562	12 900		
A : 604/501-Produits Divers	10	1	9			
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611				
4-Budget Divers	142 618	75 147	54 571	12 900		
Sous-total recettes	32 625 377	8 152 664	7 643 813	8 369 301	4 556 056	3 903 543
C : 604/A610-Emprunts Encaissements	3 500 000		3 500 000			
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé		136 853	-39 100	-46 920	-46 920	-3 913
D : 604/A520-TVA Reversée	2 058 928	-391 316	700 070	840 084	840 084	70 006
D : 604/A610-Remboursement Emprunts	-3 500 000			-1 166 664	-1 166 664	-1 166 672
Sous-total trésorerie transitoire	2 058 928	-254 463	4 160 970	-373 500	-373 500	-1 100 579
Trésorerie brute		1 206 861	3 569 247	-1 707 065	-953 673	

Tableau des ecarts-TTC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Etudes	-614 447	-736 506	122 059
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-102 600	-318 120	215 520
2-Acquisitions Privés	-1 038 770	-983 889	-54 881
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 293 640	-1 319 965	26 325
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 950 471	-2 948 071	-2 400
2b-Protocole Foncier Concédant	-521 340	-664 911	143 571
2c-Fonds de Commerce	-859 362	-922 886	63 524
3-Budget Honoraires Techniques	-1 842 915	-1 965 774	122 859
3a-Budget Démolitions	-483 468	-471 468	-12 000
3b-Budget Dépollution	-732 000	-732 000	
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 598 624	-3 214 520	1 615 896
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-3 559 228	-2 295 014	-1 264 214
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 117 083	-1 440 000	322 917
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-3 102 658	-8 993 681	5 891 023
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage	-5 597 113		-5 597 113
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077	-3 400 077	
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-540 000	-779 776	239 776
B : 604/358-Aléas	-600 000	-1 096 614	496 614
3c-Budget Travaux	-19 514 783	-21 219 682	1 704 899
B : 604/500-Charges de Gestion	-127 633	-127 633	
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-21 619	-64 560	42 941
B : 604/502-Assurance	-4 700	-10 000	5 300
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 111	7
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-18 000	-18 000	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-48 000	-48 001	1
4-Budget Dép. Annexes	-315 056	-363 305	48 249
5-Budget Frais Financiers	-138 337	-138 338	1
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-72 176	-38 814	-33 362
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-100 000	-450 000	350 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 071 666	-1 151 507	79 841
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 696	-20 696	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-36 515	-102 716	66 201
6-Budget Remuneration	-1 436 710	-1 899 390	462 680
Sous-total dépenses	-31 843 899	-34 684 305	2 840 406
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000	777 000	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	446 844	446 842	-2
1-Budget Cessions "Locatif Social"	826 337	783 813	-42 524
1-Budget Cessions	2 631 324	2 600 844	-30 480
1a-Budget Cessions "Commerces"	215 760	216 000	240
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 500 902	3 646 590	2 145 688
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	489 030	616 650	127 620
2-Budget Participations	11 546 041	13 819 349	2 273 308
3-Budget Subventions	13 838 911	13 838 911	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	63 036	121 997	58 961
A : 604/501-Produits Divers	1	10	9
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers	83 648	142 618	58 970
Sous-total recettes	30 365 865	32 625 377	2 259 512
Sous-total TVA	1 478 034	2 058 928	580 894

Ecart sur le réalisé 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-21 336	-4 116	-17 220
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-13 498	-18 480	4 982
B : 604/202-Etudes Géomètre	-17 298	-11 004	-6 294
B : 604/203-Etudes Pollution	-24 330	-5 988	-18 342
B : 604/204-Etudes Géotechniques	-21 276	-20 598	-678
1-Budget Etudes	-97 738	-60 186	-37 552
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek		-246 000	246 000
2-Acquisitions Privés Biens de Retour		-246 000	246 000
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240		-3 240
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-54 600		-54 600
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180		-6 180
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400		-32 400
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/106-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280		-32 280
B : 604/107-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960		-3 960
B : 604/108-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600		-18 600
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-7 200		-7 200
B : 604/110-Anru Phase 2-904 K 68-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-4 920		-4 920
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-70 087	-12 174	-57 913
2-Acquisitions Privés	-526 467	-305 174	-221 293
B : 604/132-898 B 5 et 42-Traverse Béranger-Logirem	-150 885		-150 885
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495		-3 495
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-27 720	-3 976	-23 744
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-182 100	-3 976	-178 124
B : 604/151-898 I 4-Rue de la Pagode	-152 400		-152 400
B : 604/155-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-7 080		-7 080
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-24 288		-24 288
2b-Protocole Foncier Concédant	-183 768		-183 768
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-28 863	-10 537	-18 326
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-44 177	-66 439	22 262
B : 604/404-MOE Parc Canal	-87 977	-71 057	-16 920
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-83 169	-79 576	-3 593
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-79 524		-79 524
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-8 355	-8 355	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-17 586	-39 291	21 705
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS....	-121 743	-61 383	-60 360
B : 604/411-Aléas	-9 261		-9 261
3-Budget Honoraires Techniques	-480 655	-336 638	-144 017
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-20 574		-20 574
3a-Budget Démolitions	-20 574		-20 574

Désignation lignes budgétaires	Prév.	Réel	ECART
En Euros	2018	2018	

B : 604/305-Dépollution	-240 000		-240 000
3b-Budget Dépollution	-240 000		-240 000
B : 604/320-Aléas	-154 287		-154 287
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-532 874		-532 874
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 251 495	-564 276	-1 687 219
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-1 551 329		-1 551 329
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage	-1 343 307		-1 343 307
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-135 577	-200 918	65 341
3c-Budget Travaux	-5 968 869	-765 194	-5 203 675
B : 604/500-Charges de Gestion	-25 837	-9 657	-16 180
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-4 051	-4 051	
B : 604/502-Assurance	-711	-1 647	936
B : 604/503-Taxes Foncières	-7 926	-13 436	5 510
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-4 950	-432	-4 518
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-9 927		-9 927
4-Budget Dép. Annexes	-53 402	-29 223	-24 179
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-504		-504
5-Budget Frais Financiers	-504		-504
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-3 528	3 528
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	120 783	-112 835	233 618
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-310 783	-77 165	-233 618
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 943		-28 943
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348		-10 348
6-Budget Remuneration	-229 291	-193 528	-35 763
Sous-total dépenses	-7 983 368	-1 939 919	-6 043 449
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130		-59 130
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	59 130		-59 130
A : 604/130-Tu05-Proue	359 100		-359 100
A : 604/131-Tu01-Bosphore	430 090		-430 090
1-Budget Cessions "Locatif Social"	789 190		-789 190
A : 604/160-Tu01-Bosphore	69 000		-69 000
A : 604/161-Tu05-Proue	27 360		-27 360
1a-Budget Cessions "Commerces"	96 360		-96 360
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 500 902	1 500 902	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	699 098	699 098	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	159 030		-159 030
2-Budget Participations	2 359 030	2 200 000	-159 030
A : 604/300-Subventions Anru	2 584 038		-2 584 038
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	392 767		-392 767
3-Budget Subventions	2 976 805		-2 976 805
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	47 284	38 784	-8 500
4-Budget Divers	47 284	38 784	-8 500
Sous-total recettes	6 327 799	2 238 784	-4 089 015
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé	431 388	59 012	-372 376
D : 604/A520-TVA Reversée	-20 016		20 016
Sous-total trésorerie transitoire	411 372	59 012	-352 360

Etats des acquisitions et cessions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves	898 I 169	TROIN	420 000	667	0	29/09/2017	22/12/2017
1-Acquisitions	Rue de la Pagode/ch vallon tuves maisons en ruine	898 I 2	Kiptioglou Marguarian- DOUHAIRE AVAZERI BONETTI	293 000	1 716	170	31/05/2018	26/11/2018
1-Acquisitions	9 Traverse Merlin	904L407	SISEK	246 000	132	0	15/12/2018	09/01/2019
1-Acquisitions	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 188-191-194	MOCKERS	15 400	269	0	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 191		0	33	120	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	898 I 194		0	155	120	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	904 K Parcelle 68	TOUZALINE	0	41	120	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	3 240	12	90	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	32 400	423	30	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 180	34	90	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	32 400	270	120	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	16 200	135	120	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)			0	21	120	00/00/00	00/00/00
Total 1-Acquisitions				1 064 820	3 908			
14-Acquisitions Concédant	898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374	947	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424	362	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine	AMP	AMP	72 014	479	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695	131	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKA I	41 043	273	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450	3	150,34	16/11/2017	16/11/2017
14-Acquisitions Concédant	Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650	3 185	90	31/12/2020	00/00/00
14-Acquisitions Concédant	Ch Vallon des Tuves	898 I 170	AMP	0	59	120	00/00/00	00/00/00
Total 14-Acquisitions Concédant				616 650	5 439			
16-Acq Partenaires institutionnels	898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995	3 036	0	30/09/2015	08/10/2015
16-Acq Partenaires institutionnels	904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules		EPF	127 893	930	0	31/03/2017	21/12/2016
16-Acq Partenaires institutionnels	898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	0	27	0	29/09/2017	05/12/2018
16-Acq Partenaires institutionnels	898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1	1 149	0	08/11/2017	29/03/2018
16-Acq Partenaires institutionnels	Bd Circulaire-shl07	898 B 86 P	SEARIM	1	0	17	31/12/2019	00/00/00
16-Acq Partenaires institutionnels	42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	231 251	13 603	17	31/12/2019	00/00/00
16-Acq Partenaires institutionnels	38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154, 155	LOGIREM	3 495	26	134	31/12/2020	00/00/00
16-Acq Partenaires institutionnels	Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2020	00/00/00
16-Acq Partenaires institutionnels	Bd de la Savine-Logirem	898 B 158, 159	variable fusionnée	0	0	15	00/00/00	00/00/00
Total 16-Acq Partenaires institutionnels				1 210 438	37 877			
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446	705	0	30/09/2015	08/10/2015
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	904 L 124	EPF	244 230	654	0	31/03/2017	21/12/2016
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)		EPF	457 852	1 512	0	31/03/2017	21/12/2016
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	904 L 284-Epf Paca (Deleria)	904 L 284	EPF	446 996	1 416	0	31/03/2017	21/12/2016
17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour	Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2022	00/00/00
Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour				2 528 724	46 227			
18-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M. Zidat)	904 L 124	ZIDAT	389 760	0	200 000,00	31/12/2019	00/00/00
18-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	209 760	75	0	31/12/2020	00/00/00
18-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	209 760	210	0	31/12/2020	00/00/00
Total 18-Acq Fonds de Commerce				809 280	285			
1g-Acq Biens de retour	3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	898 I Parcelle 114	TASHAN	13 800	115	120	31/12/2021	00/00/00
1g-Acq Biens de retour	9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	898 I 186		46 320	386	120	31/12/2021	00/00/00
1g-Acq Biens de retour	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 190		12 000	100	120	31/12/2021	00/00/00
Total 1g-Acq Biens de retour				72 120	601			
			Total	6 302 032	94 337			

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
25-Cessions Locatif Social	Tu01 BOSPHORE -Immobilière Méditerranée (3F)		38 logements	427 950	2 853	150	15/12/2015	31/03/2019
25-Cessions Locatif Social	TU05 PROUE -Immobilière Méditerranée (3F)			315 000	2 100	150	15/12/2015	31/03/2019
Total 25-Cessions Locatif Social				742 950	4 953			
7-Cess logements neufs libre	TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)		Commerces	60 000	500	120	15/12/2015	31/03/2019
7-Cess logements neufs libre	TU05-Immobilière Méditerranée			24 000	200	120	15/12/2015	31/03/2019
7-Cess logements neufs libre	SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1 971	0	02/06/2017	31/03/2019
7-Cess logements neufs libre	TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500	490	250	31/12/2019	31/12/2020
7-Cess logements neufs libre	TU03-30 logements libre			525 000	2 100	250	31/12/2019	31/12/2020
7-Cess logements neufs libre	TU02-35 logements			367 500	2 450	150	31/12/2019	31/12/2020
7-Cess logements neufs libre	TU02-Commerces			96 000	800	120	31/12/2019	31/12/2020
Total 7-Cess logements neufs libre				1 195 001	8 511			
9-Cessions biens de retour Concédant	3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)-Copie	898 I Parcelle 114		13 800	376	120	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)-Copie	898 I 186		46 320	380	120	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)-Copie	898 I 190		12 000	99	120	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac-Copie	904 L 124	EPF	244 230	654	0	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)-Copie		EPF	457 852	1 512	0	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	904 L 284-Epf Paca (Deleria)-Copie	904 L 284	EPF	446 996	1 416	0	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 586	30,25	31/12/2022	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Copie	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446	705	0	31/12/2022	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant				2 600 844	46 728			
			Total	4 538 795	60 192			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAVINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**EX N° 11/1342
T1600909CO**

AVENANT N°8

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame 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 :

La cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) appartient à la SA HLM Logirem. Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, elle se situe dans un site isolé, sur une colline, éloigné des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1 386 logements, 456 logements ont été démolis entre 1993 et 2002.

Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspectives d'évolution résidentielle.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 28 Juin 2007, un projet de renouvellement urbain concernant la cité de la Savine dont le pilote général est le GIP-GPV. La convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 30/03/2009.

Le projet de renouvellement doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Aygalades avec des activités économiques (commerces et services) ainsi qu'avec un habitat diversifié et nécessitera l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, de quelques parcelles privées. Il prévoit aussi de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « la Savine » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 08/0127/EHCV du 1er Février 2008.

L'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine est conduit par le GIP Marseille Rénovation urbaine (MRU) dont les attributions sont les suivantes :

- Management général du projet assuré par le chef de projet du GIP MRU dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 à 2 CS par trimestre) + travail au fil de l'eau dans le cadre de réunions d'opérations
- Gestion des flux financiers des partenaires locaux (subventions CG, CR, VdM)
- Maîtrise d'ouvrage des actions de concertation et de communication liées au projet
- Maîtrise d'ouvrage de la charte de Gestion Urbaine de Proximité, annexée à la convention ANRU (en cours d'élaboration)
- Respect de l'article 5 de la convention relatif aux clauses d'insertion (en lien avec le maître d'œuvre : PLIE)
- Maîtrise d'ouvrage de l'étude urbaine portant sur le site haut de La Savine (même convention ANRU)
- Liaison avec les partenaires du PRU, en premier lieu de l'ANRU, mais également des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage divers, de la Foncière Logement, de l'Ingénierie Sociale (équipe du CUS, travailleurs sociaux).

Le programme du PRU Savine porte notamment sur le « site bas » à l'intersection du boulevard de la Savine, du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore. L'aménagement du « site bas » vise à créer une petite centralité (commerces, services, équipements, logements) qui participera à la continuité urbaine avec le site haut de la Savine.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du « site bas » de la Savine, 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°11/0839/DEVD du 17 octobre 2011, 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) « Savine Bas » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 7 décembre 2011 sous le n°11-1342.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

L'objectif actuel est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé.

Une première phase du projet à échéance de 2018 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Son plan de financement prévu initialement à 82,7 millions d'Euros est porté à 131,2 millions d'Euros répartis entre les différents partenaires.

Par **avenant n°1** adopté par délibération n°14/0579/UAGP du 10 Octobre 2014 ont été approuvés le nouveau montant de la participation de la Ville à l'équilibre et son échancier ainsi que les incidences

de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la SOLEAM par voie de concession.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Par délibération n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2**, qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **07/12/2020**, modifie le périmètre de la concession, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération 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 24 211 191 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 5 568 500 €.

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.

Par **avenant n°3** notifié le 3 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération SAVINE en date du 7 Décembre 2011.

Par délibération URB 023-1103/16/CM du 17/10/16, et exécutoire à compter du 13/01/2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé **l'avenant n°4** n°16/0767 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 28 969 478 € TTC, une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 852 051 €, et de la Métropole de 4 852 051€ (total de 9 294 501 €TTC), ainsi que la convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM.

L'avenant n°5 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 19/10/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2016 a notamment permis de

prendre en compte les évolutions budgétaires liées au déroulement de l'opération et leurs impacts sur la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Parallèlement aux développements opérationnels en cours dans le cadre de la concession d'aménagement portée par la SOLEAM, les différents partenaires du NPNRU envisagent la poursuite de la requalification du quartier sur le site de la Savine Haute appartenant ce jour à la LOGIREM.

En ce sens, le protocole de préfiguration du NPNRU entre l'ANRU et les collectivités en cours d'élaboration prévoit la mise en place d'une gestion transitoire partenariale des terrains de la Savine haute et le transfert des terrains de la LOGIREM aux collectivités.

Un protocole d'accord foncier actuellement à l'étude définira les modalités de cession des terrains appartenant à la LOGIREM englobant les emprises nécessaires aux aménagements de la phase 1 (le parc du canal, le boulevard circulaire Sud et la nouvelle voie de liaison avec le Vallon des Tuves) ainsi que le solde des terrains à aménager en phase 2 après démolitions réalisées par la LOGIREM.

Cette volonté des acteurs publics de poursuivre l'action engagée pour la requalification du quartier de la Savine nécessite donc d'étendre dès à présent le périmètre de la concession confiée à la SOLEAM et de prendre en compte les incidences budgétaires liées à sa prochaine intervention sur ce périmètre élargi.

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement notifié le 3 avril 2018 et approuvé par délibération n° URB 013-3287/17/CM du Conseil de Métropole en date du 14/12/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/10/2017 a notamment permis de prendre en compte :

- Une prolongation de la durée de la concession de 2 années pour acquérir l'ensemble des terrains appartenant à la LOGIREM (les acquisitions portant sur les terrains nus et libres de toute occupation, après démolitions portées par la LOGIREM) ;
- Une valorisation globale des terrains à acquérir à hauteur de 1 740 000 € ;
- Une rémunération forfaitaire de l'aménageur lui permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période prorogée de l'opération ;
- Une augmentation de la participation globale du concédant au financement de l'opération demeurant limitée grâce à l'optimisation fiscale des participations versées liées à la qualification de biens de retour des ouvrages remis.

L'avenant n°7 (18/0542) à la concession d'aménagement notifié le 3 Aout 2018 et approuvé par délibération n°URB 036-4194/18/CM du Conseil de Métropole en date du 28/06/2018 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2017 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

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

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 (budget foncier, études et travaux) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation.
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 27 654 581 € HT à 30 166 750 € HT et la participation globale du concédant de 11 546 041 € TTC (10 036 690 € HT) à 13 819 349 € TTC (12 309 998 € HT).

Cette participation se décompose comme suit :

- ❖ Participation de la Ville de MARSEILLE à l'équilibre du bilan au coût de l'opération fixé à 500 000 €, ce montant a été versé par la Ville de MARSEILLE en 2015 ;
- ❖ Participation en nature : 616 650 € dont versé en 2017, 330 000€ et prévu en 2020, 286 650 € ;
- ❖ Participation de la METROPOLE à l'équilibre du bilan : 3 646 590€ dont 1 500 902 € versé en 2018 ;

Conformément au bilan annexé au présent avenant, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre de 3 646 590€ est fixé comme suit :

- Déjà versé : 1 500 902 €
- 2019 : 0 €
- 2021 : 842 989 €
- 2022 : 1 302 699 €

- ❖ Participation de la METROPOLE au coût des équipements publics : 9 056 109 €TTC dont 3 099 098€ déjà versé

Conformément au bilan annexé au présent avenant, le nouvel échéancier de versement de la subvention aux équipements (ex subv CUMPM) de la Métropole de 9 056 109 €TTC est fixé comme suit :

- Déjà versé : 3 099 098 €
- 2019 : 3 538 231 €
- 2020 : 2 418 780 €

ARTICLE 2 :

Est approuvée la rétrocession à la Métropole des biens de retour en 2022 pour un montant prévisionnel de 2 600 844 € au lieu de 2 631 324€.

ARTICLE 3 :

Afin de tenir compte de la complexité des missions de l'aménageur en lien étroit avec les partenaires institutionnels (MRU/DDTM), il a été demandé au concédant de pouvoir maintenir une rémunération forfaitaire de 350 000€ soit 50 000€/an de 2012 à 2018.

-Pour la mission de liquidation, le Concessionnaire aura droit à une rémunération de 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT (hors frais et produits financiers, rémunération et participations du Concédant)

ARTICLE 4 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de

Concession est complétée comme suit :

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 1 071 666 € à 1 151 507 €.
Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

– Déjà pris fin 2018 :	910 192 €
– 2019 :	46 566 €
– 2020 :	421 451 €
– 2021 :	115 151 €
– 2022 :	8 147 €

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

Pour lui permettre de porter ses missions pendant la période prorogée, SOLEAM sera autorisée à percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an

Celle-ci sera prélevée comme suit :

• 2021 :	50 000 €
• 2022 :	50 000 €

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

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 quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : 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
--	--