

TERRITOIRE MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 18721

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2019 DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA RHI SAINT MAURONT-GAILLARD À MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM – APPROBATION DE LA PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN

Le périmètre de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront Gaillard (2 hectares) est constitué de 32 immeubles (90 logements) et 4 terrains libres. Une soixantaine de familles y a été recensée fin 2006. Cette opération a pour objectif la résorption des immeubles et logements insalubres ou obsolètes et d'aménager le site.

L'opération en partie nord est achevée dans son volet Foncier. Pour la partie sud, et suite à l'aboutissement en 2018 du processus d'expropriation (DUP d'aménagement) l'année 2019 est marquée par le paiement d'indemnité ou la consignation quand il y a obstacle au paiement. 59 ménages ont été suivis. 51 sont maintenant relogés définitivement dont 25 sur site, 26 hors site. 8 ménages sont actuellement relogés de façon temporaire. Il reste donc 11 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence Bons Voisins.

les travaux de démolition de la phase 1 (2-6-8-10A-12 rue Gaillard) ont été effectués au début de l'année 2019 et achevés le 12 juin 2019.

La gestion par la Maison pour Tous du « passage jardinier » et ses jardins partagés créée en 2014 a toujours été très satisfaisante et l'expérience est concluante. Ce jardin a constitué un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies. Cette activité a été déplacée au premier trimestre 2019 sur un autre site à proximité de la place Arzial avant le démarrage des travaux de démolition partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

Sur les années à venir jusqu'à la fin de l'opération au 30 octobre 2021, l'activité prévisible est la suivante :

-Soléam a acquis l'immeuble du 10 Gaillard (mosquée) début 2020. La maîtrise foncière est donc à ce jour finalisée. Il restera à déconsigner les indemnités (dans le cadre de la DUP d'aménagement) dont le paiement fait encore obstacle.

-Social et relogement : accompagnement des 11 ménages en plan de relogement.

-Etudes techniques et travaux : les dernières démolitions sont en cours. Les travaux de VRD partie sud débiteront fin 2020 début 2021.

- Cession : la cession de l'emprise « Bons Voisins » à CDC Habitat Social devrait se finaliser fin 2020. L'acquisition du 10 Gaillard permet d'envisager la cession de l'emprise dite « Bons Voisins Est ».

le bilan global de l'opération à terme évolue comme suit :

- les dépenses augmentent de 65 972 euros, passant de 13 179 922 à 13 245 894 euros.
- les recettes diminuent de 50 291 euros, passant de 5 501 624 euros à 5 451 333 euros.

Soit un déficit global de 7 794 557 euros comprenant 509 257 de TVA reversée et 7 285 300 euros de participation à l'équilibre des concédants.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 7 285 300 euros, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018.

4 914 000 euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole. 1 272 759 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2019.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 1 098 541 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant : 550 000 euros en 2020 et 548 541 euros en 2021.

- Participation de la Métropole aux équipements publics dans le cadre du PRU Saint Mauront

La Métropole participe financièrement aux voiries primaires et les placettes réalisées par la Soléam dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de saint Mauront à hauteur de 243 602 euros. A ce jour, 215 672 euros ont déjà été versés. Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 27 930 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant : 27 930 euros en 2021

- Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie de 1 million d'euros a été versée par la Ville en 2014 afin d'éviter un nouvel emprunt. Un avenant n°1 a acté en 2014 le versement de cette avance à SOLEAM après fusion-absorption de Marseille Aménagement. Un avenant n°2 a permis de différer le remboursement de l'avance au terme de la concession.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 19 Novembre 2020

16311

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la RHI Saint Mauront-Gaillard à Marseille 3ème arrondissement passée avec la SOLEAM – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

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

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

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

- la reconstruction d'un parc d'habitat de 120 à 130 logements dont au moins 100 à 110 logements sociaux,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

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

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

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

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

- **Rappel Historique**

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

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

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

- L'opération inscrite en en ZUS a permis la contractualisation dans le cadre du PRU Saint Mauront du financement de la voirie de desserte de l'opération par l'ANRU au bénéfice du concessionnaire aménageur.

- L'avenant 1 a permis d'ajuster la participation de la Collectivité à l'équilibre de l'opération, et l'avenant n°2 a permis de gérer le versement d'une avance remboursable au démarrage de l'opération.

- **Historique des précédents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :**

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2007 et son avenant n°1 approuvés par délibération n°08/0513/SOSP du 30 juin 2008 ont porté le budget prévisionnel global de la concession de 6 857 815 euros TTC à 7 386 903 euros TTC et ramené la participation d'équilibre de la Ville à 1 522 085 euros.

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

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

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

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2011 et son avenant n°6, approuvés par délibération n°12/0632/SOSP du 25 juin 2012, a porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 4 671 310 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2012 son avenant n°7, approuvés par délibération n°13/0578/SOSP du 17 juin 2013, ont prorogé la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 octobre 2017 afin de permettre l'aboutissement d'une DUP d'aménagement nécessaire pour finaliser la maîtrise foncière, porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 5 340 713 euros et validé une avance de trésorerie de 1 000 000 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2013 et son avenant n°9, approuvés par délibération n°14/0618/SOSP du 10 octobre 2014, ont validé l'extension du périmètre pour améliorer les accessibilités Nord et Sud et désenclaver le cœur du secteur ainsi que les nouveaux aménagements à créer (placette et escalier) et acté la prorogation de la concession d'une durée de 2 ans jusqu'au 30 octobre 2019. En conséquence le budget prévisionnel global de la concession a été porté à 11 897 909 euros TTC et le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 6 199 046 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2014 et son avenant n°10, approuvés par délibération n°14/0488/UAGP du 29 juin 2015, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 1 an jusqu'au 30 octobre 2020.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2015 et son avenant n°12, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 004-1118/16/CM du 17 Octobre 2016, ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 283 920 euros TTC, arrêté le montant de la participation déjà versée par la Ville à 4 914 000 euros et fixé le montant prévisionnel de la participation de la Métropole à 1 602 036 euros totalisant une participation des collectivités à l'équilibre d'un montant de 6 516 036 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 approuvé par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 010-2391/17/CM du 28 Juin 2017 a ramené le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 241 031 euros TTC et maintenu la participation de la Métropole à 1 602 036 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2017 et son avenant n°13, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 002-4664/18/CM du 18 Octobre 2018 ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 432 051 euros TTC et maintenu la participation de la Métropole à 1 602 036 euros.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 et son avenant n°14, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 003-7954/19/CM du 19 décembre 2019 ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 13 179 922 euros TTC et porté la participation de la Métropole à 2 371 300 euros.

Il est aujourd'hui proposé d'examiner le compte rendu annuel de l'opération au 31 décembre 2019, qui est issu des échanges entre le concédant et le concessionnaire :

Avancement de l'opération :

- Maitrise foncière : L'opération en partie nord est achevée dans son volet Foncier. Pour la partie sud, et suite à l'aboutissement en 2018 du processus d'expropriation (DUP d'aménagement) l'année 2019 est marquée par le paiement d'indemnité ou la consignation quand il y a obstacle au paiement (succession non réglée, attente de jugement qui devront préciser définitivement les indemnités, inscriptions hypothécaires supérieures à l'indemnité).
- Subventions : Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), un deuxième acompte de 119 878 euros a été versé par MRU (CG, CR, VDM) en 2019. 673 786 euros d'acompte ont donc déjà été perçus de 2012 à 2019 (ANRU, MRU) sur un total de 1 168 004 euros, soit 57 %.

Pour le déficit foncier, 1 461 889 euros a déjà été versé de 2014 à 2018 par l'État sur un total attendu de 2 782 509 Euros soit 53 %. Une demande de subvention a été faite fin 2019 pour 558 850 € mais aucun acompte a été versé en 2019. Un acompte de 42 276,35 euros a été versé par la Région en mai 2016 sur un total attendu de 198 845 euros soit 21%. Le deuxième acompte de 44 799 euros n'a pas été demandé en 2019.

- Social et relogement : 59 ménages ont été suivis dont 42 sont issus de la partie Sud. 51 sont maintenant relogés définitivement dont 25 sur site (14 dans la résidence Gaillard livrée en 2011 et 11 dans la résidence Amidonnerie livrée en 2015), 26 hors site (dont 3 en logement autonome dans le parc social toujours en attente de l'application du droit de priorité au retour sur site). 8 ménages sont actuellement relogés de façon temporaire dont 4 en résidence Adoma, 3 en résidence hôtelière et 1 dans un logement propriété de Soléam. Il reste donc 11 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence Bons Voisins.

- Etudes techniques et travaux : les travaux de démolition de la phase 1 (2-6-8-10A-12 rue Gaillard) ont été effectués au début de l'année 2019 et achevés le 12 juin 2019.

- Aménagements transitoires : la gestion par la Maison pour Tous du « passage jardinier » et ses jardins partagés créée en 2014 a toujours été très satisfaisante et l'expérience est concluante. Ce jardin a constitué un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies. Cette activité a été déplacée au premier trimestre 2019 sur un autre site à proximité de la place Arzial avant le démarrage des travaux de démolition partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

- Cession : Il n'y a pas eu de cession en 2019. Une mise à disposition d'une emprise d'un mur démolit au 5 Guichard a été conférée à la Ville en Février 2019 pour permettre les travaux de l'école mitoyenne, la cession se fera à l'euro symbolique ultérieurement.

- Sur les années à venir jusqu'à la fin de l'opération au 30 octobre 2021, l'activité prévisible est la suivante :

- Maîtrise foncière : Soléam a acquis l'immeuble du 10 Gaillard (mosquée) début 2020. La maîtrise foncière est donc à ce jour finalisée. Il restera à déconsigner les indemnités (dans le cadre de la DUP d'aménagement) dont le paiement fait encore obstacle.

- Subventions : des versements d'acomptes et de soldes par l'ANRU et les Collectivités locales pour les aménagements et par l'État et la Région pour le déficit foncier sont attendus. Concernant les subventions ANRU, les demandes de solde seront à adresser impérativement avant le 31/12/2020.

- Social et relogement : accompagnement des 11 ménages en plan de relogement.

- Etudes techniques et travaux : les dernières démolitions sont en cours. Les travaux de VRD partie sud débuteront fin 2020 début 2021.

- Cession : la cession de l'emprise « Bons Voisins » à CDC Habitat Social devrait se finaliser fin 2020. L'acquisition du 10 Gaillard permet d'envisager la cession de l'emprise dite « Bons Voisins Est » dont les modalités restent à définir.

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

- Dépenses :

- Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 759 519 euros, soit une diminution de 454 586 euros (-37%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution des études et travaux (- 479 614 euros) essentiellement lié au décalage à 2020 des travaux de démolition des derniers immeubles de l'îlot sud (-450 953 euros).

- une diminution des dépenses annexes (- 10 626 euros) essentiellement liée à des provisions surestimées.

- une augmentation des dépenses foncières (+ 48 350 euros) résultant essentiellement d' écart sur la consignation du 10 A Gaillard (3 120 euros), d'une acquisition sous DUP au 12 Guichard (35 320 euros) et de frais notariés et juridiques (33 405€).

- Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 10 540 713 euros soit 79 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes fonciers (4 859 123 euros soit 97% des dépenses prévisionnelles), travaux (3 130 025 soit 59% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (1 122 736 euros soit 90% des dépenses prévisionnelles), frais de relogement (124 802 euros soit 95% des dépenses prévisionnelles), frais financiers (352 739 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles) et rémunération de l'aménageur (951 288 euros soit 82% des dépenses prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses passe de 13 179 922 à 13 245 894 euros, soit une augmentation de 65 972 euros (0,5 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2018 s'expliquant essentiellement par l'augmentation du budget travaux (+55 793 euros) notamment à cause de surcoûts de travaux de démolition de la phase 1(+68 520 euros) en lien avec des surcoûts de chantier liés aux squatts et une démolition en urgence d'un hangar et d'un mur au 30 Guichard suite à une tempête en mai 2019.

Il se répartit entre budget foncier (5 023 256 euros soit 38 %), travaux (5 337 785 euros soit 40 %), dépenses annexes (1 246 738 euros soit 10 %), les frais de relogement (130 462 euros soit 1 %), frais financiers (352 737 euros soit 3 %)et rémunération de l'aménageur (1 154 916 euros soit 9%). Cette répartition est proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

- Recettes :

- Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 436 966 euros, montant inférieur de 63 % au prévisionnel, essentiellement car les montants d'acomptes escomptés pour les subventions n'ont pas été perçues. Pour la subvention opérationnelle Anah partie sud (558 849 euros), la demande a été reçue par l'Anah mi-novembre, l'acompte n'a pu donc être versé. Pour la subvention voirie primaire MRU (119 878 euros), la demande a été reportée car les travaux de VRD n'ont pu débuter.

- Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 615 735 euros soit 50 % des recettes prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre recettes de cession (357 567 euros soit 34 % des recettes prévisionnelles), subventions/participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics de l'ANRU (673 786 euros soit 62% des recettes prévisionnelles), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (1 504 164 euros soit 50 % des recettes prévisionnelles) ainsi que produits financiers et de gestion (80 218 euros soit 100 % des recettes prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes hors tva passe de 5 501 624 à 5 451 333 euros (hors participation d'équilibre), soit une baisse de 50 291 euros (-0,9 %) au regard du bilan approuvé en 2018 s'expliquant par une réduction prévisionnelle de la subvention Anru mobilisable du fait du décalage des travaux de voirie au quatrième trimestre 2020 et de la date d'expiration de la subvention fixée au 31/12/2020. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 055 895 euros soit 19,5 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 333 866 euros soit 24,5 %), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (2 981 354 euros soit 54,5 %) le reste du chiffre d'affaires (80 218 euros soit 1,5 %) provenant de produits financiers et produits divers.

Ainsi le bilan global de l'opération à terme évolue comme suit :

- les dépenses augmentent de 65 972 euros, passant de 13 179 922 à 13 245 894 euros.
- les recettes diminuent de 50 291 euros, passant de 5 501 624 euros à 5 451 333 euros.

Soit un déficit global de 7 794 557 euros comprenant 509 257 de TVA reversée et 7 285 300 euros de participation à l'équilibre des concédants.

- Participations de la Métropole

Les participations financières de la Métropole se répartissent entre participation à l'équilibre du bilan et participation aux équipements publics ci-dessous détaillées. Le montant global de 7 528 902 est inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 7 285 300 euros, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018.

4 914 000 euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole. 1 272 759 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2019.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 1 098 541 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

550 000 euros en 2020

548 541 euros en 2021

- Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2019 est négatif de 97 092 euros, en diminution par rapport aux prévisions du bilan précédent à 176 004, essentiellement lié à une augmentation des dépenses et à la diminution des recettes en 2019 par rapport au prévisionnel. Au 31 décembre 2020, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée négative de 281 671 euros. Le remboursement de l'avance de 1 000 000 euros est toujours prévu en fin d'opération.

- Participation de la Métropole aux équipements publics dans le cadre du PRU Saint Mauront

La Métropole participe financièrement aux voiries primaires et les placettes réalisées par la Soléam dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de saint Mauront à hauteur de 243 602 euros. A ce jour, 215 672 euros ont déjà été versés. Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 27 930 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

27 930 euros en 2021

- Avance de trésorerie

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

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

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

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 novembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération RHI Saint Mauront-Gaillard au 31 décembre 2019.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2019, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés.

Article 2 :

Est approuvé la participation financière à l'équilibre du bilan de l'opération reste inchangée à 7 285 300 euros dont 4 914 000 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille avant transfert de l'opération et 1 272 759 euros ont déjà été payés par la Métropole au 31 décembre 2019. 1 098 541 euros restent à la charge de la Métropole, versés selon l'échéancier suivant :

2020 : 550 000 euros

2021 : 548 541 euros

Article 3 :

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

215 672 euros déjà versés,

27 930 euros en 2021

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T 1600907CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	4
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	4
2)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<u>L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE</u>	5
2)	<u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
3)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	6
b.	<i>L'avancement des relogements :</i>	8
c.	<i>L'avancement des travaux :</i>	10
d.	<i>L'avancement des commercialisations</i>	14
e.	<i>L'avancement des dossiers liés aux subventions</i>	15
f.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	17
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	18
1)	<u>LES DEPENSES</u>	18
a)	<i>Les acquisitions foncières</i>	18
b)	<i>Les Dossiers en phase « Relogement »</i>	19
c)	<i>Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »</i>	20
d)	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	22
e)	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	23
2)	<u>LES RECETTES</u>	24
a)	<i>Les cessions</i>	24
b)	<i>Le budget « Divers»</i>	24
c)	<i>Les subventions</i>	24
g.	<i>La participation du « Concédant»</i>	25
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u>	26
1)	<u>LES DEPENSES</u>	26
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	26
b.	<i>En ce qui concerne les dossiers de relogement</i>	27
c.	<i>En ce qui concerne les études</i>	27
d.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	27
e.	<i>En ce qui concerne les démolitions</i>	28
f.	<i>En ce qui concerne les honoraires techniques</i>	29
g.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	29
h.	<i>En ce qui concerne les rémunérations</i>	30
2)	<u>LES RECETTES</u>	31
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	31
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de subventions</i>	31
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant</i>	32
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	32
VI.	<u>ANNEXES</u>	41
	<i>Bilan prévisionnel</i>	41
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	42
	<i>Tableau des écarts TTC-Dépenses</i>	44
	<i>Tableau des écarts TTC-Recettes</i>	45

<i>Ecart Année 2019-Dépenses</i>	46
<i>Ecart Année 2019-recettes</i>	47
<i>Tableau des acquisitions</i>	Erreur ! Le signet n'est pas défini.
<i>Tableau des cessions</i>	Erreur ! Le signet n'est pas défini.

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10) et 30/10/2021 (avenant n°13)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 ^{er} janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Mode de rémunération	7% sur recettes HT 7% sur dépenses HT Forfaitaire/terrains ville Forfaitaire relogement De liquidation

2) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan : approuvé le 19 Décembre 2019 (avenant n°14 ; délibération DEVT 003- 7954/19/CM))

Budget d'origine : 6,86 Millions € TTC

Participation d'origine : 1,77 Millions € TTC

Budget du CRAC au 31/12/2018 : 12,787 Millions € TTC

Participation : 7,529 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,371 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

Budget du CRAC au 31/12/2019 : 12,736 Millions € TTC

Participation actuelle : 7,528 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,371 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

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

1) *L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE*

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

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

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

Les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ont renforcé et précisé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre. En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).

Le projet aujourd'hui :

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

- La reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements (128),
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

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

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

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

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 954	-2 273 955	100%
1-Budget Acquisitions	-1 853 710	-1 940 834	105%
1a-Budget Acquisitions Dup	-240 020	-215 720	90%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890	-71 000	30%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-30 680	-30 680	100%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	87%
B : 194/115-Notaire	-82 756	-78 255	95%
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	100%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-117 458	-99 790	85%
1c-Budget Frais Acquisitions	-257 182	-233 514	91%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-4 863 756	-4 735 023	97%

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

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

- Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

16 Guichard - lot 1 - Dossier syndicat des copropriétaires

La SOLEAM a reçu en 2019 la somme de 27 400€. Le prix de vente encaissé par le Cabinet AVAZERY, Mandataire Judiciaire pour la vente du Lot 1 a été restitué en intégralité à la SOLEAM par acte sous seing privé, en sa qualité de propriétaire de tous les lots et unique propriétaire de tout l'immeuble.

Cas particulier du 30 rue Guichard

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

Du fait de sa situation particulière au cœur de l'opération d'aménagement future, elle a fait l'objet d'une réflexion spécifique pour la désenclaver d'une part, puisqu'elle n'a pas d'accès véhicule, et l'intégrer au mieux au projet. En concertation avec NLP, une proposition d'aménagement pour permettre l'accès et le stationnement de deux véhicules a été présentée aux copropriétaires qui l'ont acceptée.

Un projet de scission de copropriété a été accepté en AG au cours du premier trimestre 2017. Le lot SOLEAM est donc sorti de la copropriété.

Le solde des acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet a été mené dans le cadre de la DUP Aménagement

- Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU

Début 2018, la SOLEAM maîtrisait en partie sud environ 80% du foncier, il restait un certain nombre de lots situés dans les immeubles prévus en démolition, non déclarés insalubres irrémédiables appartenant à des propriétaires privés auprès desquels les démarches d'acquisition amiable n'avaient pu aboutir.

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

Ces lots constituant des points durs ont fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Visant deux maisons, deux parties de terrain à détacher, 26 lots de copropriété et concernant 14 propriétaires. France Domaine a estimé le coût des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la DUP à 1 174 066 euros.

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

Le règlement de la zone UAr à laquelle appartient la RHI St Mauront est apparu peu adapté à la réalisation du projet d'aménagement en partie sud, rendant notamment inconstructibles les terrains situés à l'est de la rue Gaillard. Un dossier de mise en compatibilité est donc apparu nécessaire pour rendre compatibles les dispositions du PLU de Marseille approuvé le 28 juin 2013 avec celles du projet, le remplacement du zonage UAr par un zonage UBt1, dans le prolongement de la zone UBt1 qui couvre déjà la butte Saint Mauront, permettant une meilleure cohérence avec le parcellaire en place en développant des formes urbaines et des espaces publics de qualité.

Ce dossier prévoyait également la création d'emplacements réservés au niveau des emprises rectifiées des rues Gaillard et Guichard et de l'escalier créé entre la rue Félix Pyat et la place du lavoir, permettant d'assurer la continuité des espaces publics et contribuant à désenclaver le quartier.

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

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

La présentation du projet et le contenu du dossier n'ayant pas appelé de remarques supplémentaires, **l'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.**

Après délibération de la métropole sur la déclaration de projet le 30/03/2017, la préfecture a pris son arrêté de DUP avec mise en compatibilité du PLU le 11 juillet 2017, immédiatement suivi par l'arrêté de cessibilité le 13 juillet et son modificatif le 27 novembre 2017.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 19 décembre 2017 et notifiée à la SOLEAM le 20 mars 2018.

Suite aux jugements en fixation d'indemnités d'expropriation en date du 10 septembre 2018, SOLEAM a consigné ou payé ces indemnités. **La prise de possession de ces biens et droits immobiliers est intervenue le 30 décembre 2018**, à l'exception de deux lots situés dans la copropriété du 10A, rue Gaillard dont la prise de possession a été reportée à 2019.

Cas particulier du 10A Gaillard

Deux lots propriété privée au 10a Gaillard ont fait l'objet d'une nouvelle audience en fixation d'indemnité d'occupation ce qui en a repoussé la prise de possession au premier trimestre 2019.

La propriétaire de ce lot avait pris des mesures dilatoires, retardant le jugement en fixation d'indemnité d'expropriation qui n'a été rendu que le 12 décembre 2018.

La consignation auprès de la CDC est intervenue le 15 mars 2019.

Après signification à la propriétaire le 26 février 2019, la prise de possession réelle de ce bien a pu être réalisée le 25 mars 2019.

Procédures d'expulsion

En 2018, le 12 rue Gaillard, immeuble propriété Ville de Marseille était squatté de manière dure (insalubrité et dangerosité). Les diagnostiqueurs amiante n'ont pas pu intervenir dans ce contexte, entravant l'avancement des études de démolition. Ces deux logements ont pu être repris en 2019 (Ordonnance du 7 mars 2019, constat d'huissier et signification de quitter les lieux le 27 mars 2019).

Des procédures ont également été diligentées en 2019 dans les immeubles devant faire l'objet des démolitions notamment le 2,6 le 10A Gaillard qui étaient très fortement squattés. Des constats ont été réalisés, mais la libération des lieux a pu se faire sans difficultés, en lien avec les occupants.

b. L'avancement des relogements :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1d-Budget Relogement	-130 462	-124 802	96%

Convention SOLEAM / ADOMA

SOLEAM avait signé en tout début d'opération avec la société ADOMA une convention portant sur trois logements pour permettre des relogements d'urgence. Elle permettait par ailleurs l'attribution de logements dans les résidences gérées par ADOMA sur Marseille des ménages ayant été relogés provisoirement dans la résidence. Cette mesure concernait aussi bien les personnes seules (hommes ou femmes) que les couples sans enfant.

Cette convention a pris fin en date du 30/11/18. ADOMA a informé la SOLEAM, qu'en raison de la complète réhabilitation de la résidence « Pierre Leca », le dernier ménage hébergé ne pouvait plus être maintenu dans son studio et a proposé une solution sur un autre de ses sites, toutefois, le dossier administratif du ménage n'a pas permis de répondre favorablement à cette proposition. Il est actuellement relogé provisoirement dans un logement propriété SOLEAM en centre-ville.

Charte de relogement

Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM visait à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements. Elle précisait les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction permettant notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour". 50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM pour l'opération, 15 logements de la Résidence Gaillard ont ainsi été réservés à ces ménages. SOLEAM a également bénéficié des contingents Ville, NLP et d'une partie du contingent Préfecture lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie en 2016.

Toutefois, cette charte n'a jamais pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.

La livraison des 38 logements de la Résidence Bons Voisins permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement.

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

Au 31/12/2019, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 42 sont issus de la partie sud. Un ménage décédé a été retiré du total des ménages suivis.

Parmi ces 59 ménages, 51 ont été à ce jour relogés définitivement et parmi eux :

- ✓ 25 ménages ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages).
- ✓ 19 ménages ont renoncé à exercer leur droit de priorité
- ✓ 3 ménages sont dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « Bons Voisins »
- ✓ 4 ménages ne bénéficiaient pas du droit de priorité (dont 1 ménage du 32 rue Guichard)

Au 30 décembre 2018, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soleam est devenue propriétaire des derniers lots non maîtrisés, dont 6 occupés au 12 et 16 Guichard.

6 ménages supplémentaires ont donc intégré le plan de relogement.

8 ménages sont actuellement relogés provisoirement :

- ✓ 3 Ménages sont relogés à la résidence hôtelière Montempo Marseille 13003
- ✓ 4 ménages sont relogés à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille.
- ✓ 1 ménage est relogé dans un logement propriété SOLEAM dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville

Ainsi au 31/12/19, il reste, en plan de relogement 11 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité qui pourront être positionnés sur la future Résidence Bons Voisins :

- ✓ 3 ménages qui sont relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- ✓ 8 ménages qui sont relogés provisoirement

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-443 552	-405 843	91%
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776	100%
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-679 709		
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391	100%
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291		
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 601	-86 151	99%
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	100%
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-323 853	-118 914	37%
3-Budget Travaux	-2 918 336	-1 559 236	53%

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

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

○ Aménagements

a) VRD Phase 1 et 2 (partie nord)

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16 et la dernière réserve a été levée le 28/07/17. Il convient à présent de diligenter la procédure formelle de rétrocession de l'ouvrage aux services gestionnaires.

Conception du projet en partie sud (Phase III)

Suite aux études urbaines et réglementaires de l'agence d'urbanisme Marc Petit et de Territoires Urbains, l'AVP initial de SEBA Méditerranée a été repris en intégrant la nouvelle placette P3 autour du lavoir, l'escalier qui la relie à la rue Félix Pyat, une nouvelle implantation des bâtiments à construire suivant les

contraintes réglementaires du zonage UBt1 du PLU, et l'aménagement final du carrefour Auphan-Amidonnerie faisant maintenant l'objet de la phase III.

En mai 2016, NLP a relancé sa maîtrise d'œuvre, l'Atelier Mossé-Gimmig, et a produit une nouvelle esquisse du projet selon le zonage futur, UBt1.

La question de l'entrée de l'école représente un sujet complexe.

Après plusieurs réunions de coordination entre la SOLEAM, la DGAVE, CDC Habitat, la Métropole et MRU à ce sujet, l'option proposant la construction d'une véritable entrée d'école donnant sur un parvis constitué pour une grande partie sur le foncier de la rue Guichard (à déclasser) a été validée dans son principe.

La SOLEAM, dans l'objectif de préparer la cession des terrains à NLP a proposé le 9 novembre 2017 aux différentes parties prenante un projet de cession reprenant les éléments évoqués ci-dessus. La Métropole, par un courrier du Directeur Général du Développement Urbain en date du 18 décembre 2017, a validé ce plan de cession. Toutefois, celle-ci a alerté la Ville et la SOLEAM sur les possibles difficultés de gestion du parvis situé entre deux bâtiments (SOLARIS et le futur programme Bons Voisins), et demande que la Ville de Marseille soit en capacité, si nécessaire, de poser un portail conformément à la proposition n°2 de la Métropole, c'est à dire à l'alignement sur la rue F. Pyat.

Le plan de cession a également reçu l'approbation de la Ville de Marseille, par un mail de la DGAVE, en date du 31 octobre 2017.

Sur cette base SOLEAM a proposé un projet de compromis qui a été transmis au notaire en juin 2018.

Dans le cadre de travaux d'agrandissement de l'école Félix Pyat, SOLEAM a donné suite à la demande de la DGAVE de céder à la Ville la totalité du mur mitoyen issu de la limite ouest des parcelles 144/145, ce qui a été pris en compte dans les dernières versions du plan de cession.

En 2019, la ville de Marseille a entrepris les travaux d'agrandissement de l'école avec la création d'un réfectoire avant que la cession du mur soit intervenue. Dans l'attente du transfert de propriété, SOLEAM a conféré à la Ville de Marseille une mise à disposition du mur par courrier du 11 février 2019 pour permettre l'implantation des installations de chantier. En fin d'année SOLEAM attendait la fin des travaux pour pouvoir solliciter un géomètre, faire constater l'emprise du mur après démolition et reconstruction afin de pouvoir le céder à la Ville comme prévu.

c) Travaux de mise en sécurité

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

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

Le marché a pris fin le 27 avril 2018 mais, compte tenu du peu de travaux à envisager sur les périodes à venir du fait des démolitions programmées, il a été possible, après avenant au marché « Travaux d'entretien, de mise en sécurité et de neutralisation de l'Opération Grand Centre-Ville », d'engager sur l'opération St Mauront les travaux de mise en sécurité qui seraient nécessaires jusqu'à la fin de l'opération.

○ Démolitions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589	100%
B : 194/301-Ilôt Amidonnerie	-297 232	-297 231	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000		
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	100%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Ru	-439 277	-437 233	100%
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	100%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-76 917	-75 566	98%
3a-Budget Démolitions	-2 055 627	-1 329 230	65%

Travaux de démolition

Fin 2016, compte tenu de leur position isolée par rapport à l'ensemble des autres immeubles et du fort risque de squatt, il a été décidé de procéder à la démolition de deux immeubles situés 5 rue Guichard et 32 rue Auphan. La réception sans réserve de ces démolitions a été prononcée le 10 avril 2017.

Les travaux de démolition des autres immeubles de la **partie sud** ont été organisés en deux phases.

Une première tranche de travaux a concerné en 2019 les immeubles situés à l'est de la rue Guichard, 2/4, 6, 8, 10a et 12 Gaillard dont SOLEAM avait la maîtrise foncière complète, les différents lots ayant fait l'objet d'acquisitions amiables.

La démolition d'un lot situé au 10A Gaillard et faisant partie de la procédure de DUP a été reportée jusqu'à sa maîtrise foncière totale en mars 2019, sa localisation géographique séparée des autres lots a permis de ne pas pénaliser les travaux.

Fin mars 2019, par avenant, la démolition du 30 Guichard, initialement prévue dans la 2^e tranche de travaux a été intégrée au marché. En effet, le bâti situé sur un terrain indépendant de la barre d'immeubles de la rue Guichard et non soumis aux contraintes de démolitions particulières était le site permanent d'occupation illicite et lieux d'incivilités répétées. Il a donc été décidé de le démolir sans attendre, les conditions étant réunies pour pouvoir intervenir rapidement.

Une deuxième tranche de travaux de démolition concerne les immeubles situés 12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard, ainsi que le 70, rue Felix Pyat.

Cette répartition répond au fait que dans cette bande bâtie, plusieurs lots étaient inclus dans la procédure d'expropriation. Par ailleurs, l'état de dégradation très avancé de ces immeubles a nécessité un processus de démolition particulier.

Dès novembre 2018, SOLEAM a fait intervenir un bureau d'études structure pour étudier cette succession d'immeubles dont certains étaient sous péril et dont l'état était particulièrement préoccupant.

Les études ont constaté la très grande fragilité des bâtiments et alerté sur un possible risque d'effondrement. Dans ce cadre, SOLEAM a saisi la CARSAT (organisme de prévention des risques professionnels dépendant de la CPAM) afin d'étudier avec eux la méthodologie à mettre en œuvre.

Ainsi, à l'issue d'une réunion tenue en décembre 2018 avec la CARSAT, face à l'impossibilité de laisser pénétrer sans danger des opérateurs dans ces immeubles pour y repérer les matériaux contenant de l'amiante il a été décidé d'opter pour une démolition des immeubles sans désamiantage préalable mais avec des moyens permettant de réduire au maximum l'émission de poussières.

Il a donc été prévu de trier les gravats sur place, sous brumisation continue, avec un repérage quotidien des matériaux contenant de l'amiante, permettant leur évacuation au fur et à mesure dans les filières de traitement spécifiques.

Toujours en accord avec la CARSAT l'étude du maître d'œuvre EMTS a été développée en ce sens et des qualifications spécifiques ont été requises lors de la consultation travaux.

La méthodologie et les conditions de démolition retenues ont été présentées par la SOLEAM et la maîtrise d'œuvre aux riverains lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 25/11/2019 au centre social Félix Pyat. Les travaux étaient programmés dès le début de l'année 2020.

Dépose de réseaux

En prévision des démolitions des immeubles les démarches ont été engagées pour déposer tous les réseaux eau, électricité, gaz, téléphone, éclairage public...

Les référés préventifs

Des référés préventifs ont été diligentés pour chacune des deux phases de démolition.

Pour la 1ère tranche, l'expert désigné a commencé sa campagne fin 2018 et l'a achevée tout début d'année 2019.

Concernant la 2ème tranche de démolition, l'expert désigné a réalisé les référés entre mai et juillet 2019.

○ Aménagements transitoires

a) Projet artistique et jardins partagés

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

Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de 3 ans signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint-Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.

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

Le jardin a proposé des parcelles dédiées et collectives.

Ce jardin a constitué un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies, chaque bénéficiaire ayant signé une charte d'engagement définissant le mode de fonctionnement du jardin.

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

Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permettait aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué les 5 années d'existence.

Compte tenu du très grand succès de cette activité, facteur de lien social, il a été convenu de la maintenir et de la déplacer sur un autre site à proximité avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

La relocalisation du jardin à la place Arzial, à proximité immédiate du site a été confirmée début 2019.

Dans ce cadre, et en prévision des travaux de démolition des immeubles de la rue Guichard (phases 1 et 2) SOLEAM a fait déposer en mars 2019 les anciennes installations, plateforme bois et pergola par la Compagnie des Marsiens pour un montant de 4 950€.

Une partie des éléments bois récupérés a été mise à disposition de la Maison Pour Tous Saint-Mauront pour permettre des aménagements dans le nouveau jardin.

Le nouveau jardin place Arzial a été inauguré en octobre 2019.

b) Aménagements temporaires en partie sud

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

Après la mise en œuvre du projet artistique de D. Courbot en partie sud et l'aménagement des terrains en jardins partagés, la SOLEAM a engagé avec l'Association "le Fil à Initiatives" une réflexion sur l'aménagement d'espaces temporaires pouvant être développés sur les parcelles de terrain des 5, 26 et 28 rue Guichard afin de confier à un prestataire une mission de conception réalisation.

Cette démarche a permis d'associer des habitants du quartier à la réflexion sur l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire.

L'étude rendue en mars 2016 a mis en évidence une attente particulière des habitants d'espaces de jeux pour les enfants et d'espaces d'attente et de convivialité pour les parents.

A l'issue d'une consultation auprès d'associations et collectifs spécialisés, la proposition du collectif Les Marsiens a été retenue le 20 juin 2017. Après une première phase de conception, la construction a débuté le 1^{er} août 2017 et s'est achevée avec la notification de la réception des ouvrages le 16 octobre 2017.

Les aménagements consistaient en deux espaces de convivialité : l'un destiné principalement aux enfants avec une plateforme et des cabanes en bois mobiles, l'autre destiné aux adultes accompagnants constitué de tables de pique-nique et de bancs en bois déplaçables.

Les ouvrages ont reçu des avis favorables, dont le dernier date du 15 octobre 2017, du bureau de contrôle.

Cependant, cette expérience d'aménagements temporaires a dû être interrompue par la SOLEAM, après des dégradations répétées et de très nombreux actes d'incivisme. Le partenaire retenu pour la gestion des deux sites l'association Le Fil à initiatives n'a pu organiser comme prévu des activités sur ces terrains avec les riverains. Ce défaut de gestion a grandement pénalisé l'expérience.

Face à cette situation, SOLEAM a fait déposer fin 2018 les éléments de mobilier et les aménagements provisoires.

d. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	100%
A : 194/121-Illet Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067	100%
A : 194/122-Illet Bons Voisins (42 Logements)	394 299		
A : 194/123-Illet Bons Voisins Est	304 030		
1-Cessions	1 055 895	357 567	34%

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

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

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

En partie sud, les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, initialement programmée au 3ème trimestre 2019.

Une première réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec le NLP. Le projet de plan de cession proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 a été accepté par NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole.

En juin 2018 la promesse de vente et le cahier des charges de cession élaborés par la SOLEAM ont été adressés au notaire et au NLP.

En janvier 2019, NLP devenu CDC Habitat Social a indiqué que, compte tenu de la diminution des subventions du logement social, l'équilibre de l'opération envisagée était compromis, proposant ainsi une nouvelle programmation et un prix d'acquisition minoré et adapté.

En mars 2019, dans l'objectif de permettre la réalisation de ce dossier, la Métropole, concédante de l'opération, a accepté une réduction de la charge foncière, soit 131€/m² de Surface De Plancher contre 180€ HT initialement prévus et le maintien du programme de logements consistant en 11 PLAI, 16 PLUS, et 11 PLS.

Courant octobre 2019, CDC Habitat Social a indiqué qu'elle souhaitait retravailler le projet de compromis proposé par SOLEAM en juin 2018. Celui-ci n'a donc pas pu être finalisé avant fin 2019.

CDC Habitat a toutefois demandé à SOLEAM de lui produire une attestation d'engagement de cession de parcelles pour pouvoir déposer le Permis de construire avant le 31 décembre.

e. L'avancement des dossiers liés aux subventions

a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	811 689	80%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	1 461 888	53%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	240 323	69%
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	59 390	27%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	446 858	346 859	78%
A : 194/308-Anru-Placettes	72 757	27 214	37%
2a-Subventions Pru	1 090 264	673 786	62%
A : 194/303-Subventions Region	198 845	42 276	21%
2b-Budget Subventions	198 845	42 276	21%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	4 071 618	2 177 950	53%

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes) :

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

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

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte n°1 de 103 118,40 € en novembre 2012. Demande de versement de l'acompte n°2 effectuée le 5 mars 2018. Paiement de 119 878,06 € reçu le 03/04/19.

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

Suivi subventions voirie primaire (placettes) :

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

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

ANRU (rappel) : Participation à hauteur de 80 757 €. Déclaration Attributive de Subvention (DAS) obtenue le 07/09/2015 de la DDTM. Avance de 12 113,55 € obtenue le 26/10/16. Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 et versée le 31/08/17.

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 5 mars 2018. Le versement de 59 389,95€ effectué le 03/08/18. La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de 224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

Il est à noter que le reste à verser sur ces deux subventions de l'ANRU (169 740€ +53 543 €) a été prévu sur l'année 2019 mais les travaux n'ont pas pu débiter. La subvention venant à expiration le 31/12/2020, le versement des soldes escomptés sera réduit, hormis si une prolongation de délai est accordée.

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11. La demande de solde de cette subvention a été adressée à l'ANAH le 14/06/16 pour un montant de 446 232,13 €. Le montant assiette initial de la subvention a été dépassé par les dépenses réelles d'étude et de relogement. L'ANAH est cependant revenue vers la SOLEAM en mars 2016 pour signaler que les opérations de relogement n'étant pas achevées, elle ne serait pas en mesure de solder la subvention. Une demande de versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € a été adressée le 1^{er} juin 2017. Ce montant a été versé le 27 mars 2018.

La demande de solde sera effectuée dès que l'ensemble des relogements aura été réalisé, soit en 2021.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

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

Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, partie sud

Demande déposée par la SOLEAM en novembre 2019 ; en cours d'instruction

Subventions Région :

La SOLEAM a obtenu l'aide de la Région Sud pour la phase opérationnelle nord par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075,00 € pour une assiette de dépenses éligibles s'élevant à

870 741,93 € TTC. Un premier acompte de 42 276,35 € a été versé le 16/05/16. La demande de solde est prévue en 2020.

La demande de subvention pour la phase opérationnelle partie sud sera à soumettre à la Région sur la base et après l'obtention de la subvention correspondante de l'ANAH (voir plus haut).

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	1 272 759	54%
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	100%
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	100%
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	45 607	62%
4-Budget Participations	7 528 902	6 402 431	85%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 214 105 €TTC à comparer à 759 519 €TTC payées soit un écart de -454 586 (variation de +37%).

a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
1-Budget Acquisitions Vdm		480	-480	
B : 194/100-Acquisitions	-24 000		-24 000	-100%
B : 194/111-Consignation	256 578	3 120	253 458	-99%
1-Budget Acquisitions	232 578	3 120	229 458	-99%
B : 194/103-12 Guichard	-106 720	-35 320	-71 400	-67%
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		-24 100	-100%
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700		-49 700	-100%
B : 194/110-16 Guichard	-40 370		-40 370	-100%
1a-Budget Acquisitions Dup	-220 890	-35 320	-185 570	-84%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-1 440		-1 440	-100%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-1 499		-1 499	-100%
B : 194/115-Notaire	14	3 541	-3 527	25193%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur	-25 538	-36 946	11 408	45%
1c-Budget Frais Acquisitions	-28 463	-33 405	4 942	17%
TOTAL BUDGET FONCIER	-16 775	-65 125	48 350	288%

Le montant des dépenses prévues était de 16 775 € à comparer à 65 125€ payées, l'écart de +48 350€ s'explique par :

Acquisitions Ville de Marseille : écart de 480€

Les 480€ correspondent à une régularisation relative aux frais d'acquisition liés au protocole foncier VDM

Acquisitions : écart de -24 000€

Le dossier DIAZOU pour un montant de 24 000€ concerne le 20 Amidonnerie. S'agissant d'une succession non réglée, il n'a pas été possible à la SOLEAM de payer l'indemnité d'expropriation aux héritiers qui ne font aucune diligence. Cette dépense sera considérée comme définitive en 2021.

Consignations : écart de - 253 458 €

En 2019, le poste consignation a été débité des indemnités d'expropriation du lot 3 au 12 Guichard (dossier Tourelle) pour un montant de 35 320€, et crédité d'un montant de 32 200€ concernant la propriété au 10A Gaillard de Mme Levi.

La différence est de 3120€.

Acquisitions DUP : écart de -185 570€

12 Guichard : en 2019, L'acquisition du lot de Mme Tourelle pour 35 320€ a été réalisée ; il reste à régler 71 400€ pour le dossier Grichowski. Cette somme n'a pu être réglée car les inscriptions hypothécaires sur ces lots de copropriété sont supérieures à l'indemnité d'expropriation, constituant un obstacle au paiement.

10A Gaillard (49 700€) : les indemnités provisionnelles pour les lots de Benicasa 17500€ et Lévi 32 200€ n'ont pu être versées aux deux expropriés car malgré des demandes répétées, ces propriétaires ne nous ont jamais communiqué leurs coordonnées bancaires. Dans l'attente des jugements qui devront préciser définitivement les indemnités, ces sommes restent consignées et seront probablement débloquées en 2020.

22 Guichard (24 100€) : il s'agit d'une succession non réglée, il n'a donc pas été possible à la SOLEAM de payer l'indemnité d'expropriation. Ainsi cette somme restera consignée dans l'attente du règlement de cette succession ; elle est reportée à 2021.

16 rue Guichard (40 370 € soit 67 770€ Grichowski – 27 400€ lot syndicat des copropriétaires)
Les 27 400 € correspondent à l'acquisition du dernier lot ; SOLEAM a réalisé l'acquisition du lot n° 1 de la copropriété propriété du syndicat des copropriétaires (19 juillet 2018), étant précisé que ce prix d'acquisition de 27 400€ a été attribué en intégralité à la SOLEAM, comme propriétaire de tous les lots et unique propriétaire de tout l'immeuble.

La somme de 67 770€ qui correspond à l'ensemble des lots appartenant au propriétaire Grichowski n'a pu être réglée car les inscriptions hypothécaires sur ces lots de copropriété sont supérieures à l'indemnité d'expropriation, constituant un obstacle au paiement.

Cette somme de 67 770 € est portée en consignation 2021.

Frais d'acquisitions : écart + 4 942€

Le coût des référés préventifs effectués avant la 1^{ère} tranche de démolition des immeubles situés à l'est de la rue Gaillard (du 2 au 12) s'est révélé plus élevé que prévu, l'expert ayant obtenu une consignation complémentaire de 10 600€.

Les provisions pour frais de notaire ont été ajustées à la baisse.

b) Les Dossiers en phase « Relogement »

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

- ✓ Accompagnement au relogement des ménages concernés par les opérations urbaines menées par SOLEAM : suivi social des ménages (ouverture des droits si nécessaire, montage de dossiers spécifiques au relogement etc...)
- ✓ Travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de terrain : service Logement Ville de Marseille, référents sociaux pour un travail en binôme sur la situation du ménage concerné, ceci dans l'intérêt du ménage suivi

- ✓ Organisation et mise en œuvre des relogements : accompagnement du ménage lors de toutes les démarches d'accès au nouveau logement : bail, état des lieux...
- ✓ Suivi du ménage après relogement

Plan de relogement :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 194/120-Frais de Relogement	-4 677	-3 606	-1 071	-23%

Frais de relogement : écart -1 071€

Ce poste intègre les frais de garde meuble des ménages et ceux relatifs à la mise en œuvre des relogements (déménagements, accès aux réseaux concessionnaires, achat de matériel de 1ère nécessité, etc.). L'écart entre le prévisionnel et le réel 2019 s'explique par le fait que certains relogements prévus n'ont pu être réalisés du fait de l'absence de logements adéquats.

c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

• Procédure de désaffectation et de déclassement de la rue Guichard

La rue Guichard est vouée à disparaître partiellement au profit de l'assiette foncière cédée pour construire le programme de logements sociaux porté par CDC Habitat social.

Courant 2019, la SOLEAM a donc initié une procédure de désaffectation et déclassement d'une partie de la rue Guichard afin de pouvoir céder :

- à l'opérateur une emprise de 549 m2 environ
- à la Ville de Marseille une emprise de 37 m2 environ pour permettre la réalisation du futur accès à l'école.

Deux délibérations de la Métropoles ont été prises le 19 décembre 2019, constatant la désaffectation d'une portion de la rue Guichard, d'une superficie de 586 m2 environ répartie en deux emprises et approuvant la cession par la Métropole à la Ville d'une emprise foncière déclassée de 37 m2 environ à l'euro symbolique.

• VRD partie sud - Etude géotechnique

Dans le cadre de l'aménagement des voiries et notamment du projet de mur de soutènement à mettre en place après la démolition des immeubles de la rue Guichard entre les rues Gaillard et Guichard, une étude géotechnique de type G2 (AVP et Pro) a été confiée à la société ERG en août 2019.

Compte tenu du décalage dans la mise en œuvre du projet par CDC Habitat, il a été décidé et accepté par le concédant de réaliser les voiries en amont, soit avant la réalisation du gros-œuvre des bâtiments afin de ne pas perdre le bénéfice des subventions réservées. Ceci suppose de réaliser les voiries en deux phases et de ménager un soutènement provisoire de la rue Gaillard par le moyen d'un talus armé en attente de la réalisation du gros œuvre.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-5 285	-7 217	1 932	37%

Etudes : écart +1 932 €

Le coût des missions confiées au géomètre a été supérieur au montant provisionné du fait de la complexité du dossier.

-Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-18 531	-37 413	18 882	102%
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-5 400	-4 950	-450	-8%
3-Budget Travaux	-23 931	-42 363	18 432	77%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-542 250		-542 250	-100%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-349 869	-430 050	80 181	23%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-10 654	-21 770	11 116	104%
3a-Budget Démolitions	-902 773	-451 820	-450 953	-50%
B : 194/401-MOE Demol	-38 715	-35 226	-3 489	-9%
B : 194/402-Diagnostic	-18 649	-12 239	-6 410	-34%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-31 493	-7 403	-24 090	-76%
B : 194/450-MOE VRD	-13 104		-13 104	-100%
3b-Budget Honoraires Techniques	-101 961	-54 868	-47 093	-46%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-1 028 665	-549 051	-479 614	-47%

Le montant des dépenses prévues était de 1 028 665 € à comparer aux 549 051€ payés,
L'écart de -479 614 € s'explique par :

Mise en sécurité et neutralisation : écart de +18 882€

Au cours de l'année 2019 la pose de panneaux supplémentaires pour sécuriser les immeubles et notamment la mise en place d'alarmes se sont révélés très performants, permettant notamment de limiter et déjouer plusieurs tentatives de squatt. Des interventions diverses et ponctuelles de sécurisation des immeubles ont été réalisées par l'entreprise dans le cadre du marché travaux d'entretien

Travaux d'aménagement temporaire : écart de -450€

Il était prévu de démonter les installations du « Passage Jardinier » au cours de l'été 2018 afin de relocaliser le jardin partagé place Arzial. La prise en charge de ce nouveau lieu par La Maison pour tous Saint Mauront n'a pu être finalisé dans la temporalité prévue. De ce fait, le transfert du jardin a été reporté au 1^{er} trimestre 2019.

Le coût de ces travaux éligibles au financement destiné aux placettes de la RHI s'est révélé un peu moins cher que prévu.

Les démolitions : écart de -450 953€

Il était prévu d'engager les travaux de démolition des immeubles sis aux 12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat au deuxième semestre 2019. Néanmoins la procédure de mise en concurrence a été plus longue que prévue, les offres ont été reçues le 17 septembre 2019 et le marché a été notifié le 27 janvier 2020. Aucune dépense n'a donc été effectuée sur la ligne 302 – *Autre immeubles îlot sud*.

Les travaux de démolition des immeubles de la phase 1 (2-6-8-10A-12 rue Gaillard) ont été effectués au début de l'année 2019 et achevés le 12/06/19. Des travaux supplémentaires non prévisibles ont dû être engagés :

- Édicules à démolir situés hors limites initiales des prestations au 10A rue Gaillard

- Le processus juridique d'expulsion des occupants du 12 rue Gaillard a été plus long que prévu. L'expulsion a eu lieu 4 semaines après la date initialement prévue ce qui a nécessité des arrêts et reprise du chantier
- Suite à des pressions du voisinage le hangar situé au 30 rue Guichard a dû être démoli de manière anticipée, cette prestation n'était pas prévue au marché initial et a été ajoutée par avenant
- Une tempête de vent a frappé Marseille le 05/05/19 entraînant l'effondrement partiel d'un mur de mitoyenneté au niveau du 30 rue Guichard. Ce sinistre était en partie dû à une faute de l'entreprise. Les coûts de reconstruction de ce mur ont été partagés à hauteur de 50% par la SOLEAM.

Ces travaux expliquent l'augmentation de 80 000 € constaté sur cette ligne budgétaire.

Frais hors démolition (dépose réseaux) : + 11 116€

Les frais de dépose des réseaux ont été plus importants que prévus ce qui a généré un surplus de dépenses de 11 100 €. A titre d'illustrations les prestations ci-dessous ont été les plus coûteuses :

- Dépose du branchement SEMM au 12 rue Guichard (terrassements nécessaires) : 4 100 € HT
- Déplacement des réseaux ENEDIS au droit du 70 rue Félix Pyat et du 30 rue Guichard pour un montant de 7 000 € HT
- Modification et dévoiement du réseau d'éclairage public géré par la SNEF : 4 000 € HT

Par ailleurs, quelques travaux non prévus ont été engagés, pour l'essentiel des travaux de dépose et déplacements de réseaux et d'élagage.

Honoraires techniques : écart de -47 093€

- MOE démolition
Le réel dépensé en 2019 pour les travaux de démolition étant plus faible qu'estimé en 2018 les honoraires techniques liés à ces démolitions ont automatiquement été réduites.
- Diagnostic
Il était prévu de lancer les diagnostics sur gravats dans le cadre de la démolition des immeubles des 12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat au deuxième semestre 2019 qui a finalement été reportée.
- CSPA et contrôle technique
Les dépenses prévues pour 2019 étaient manifestement surévaluées
- MOE VRD
Le titulaire du marché n'a pas adressé de facture en 2019 car son AVP était en cours de préparation

d) Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 194/500-Charges de Gestion	-5 000	-2 241	-2 759	-55%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-4 213	-3 213	-1 000	-24%
B : 194/502-Assurance	-1 595	-2 301	706	44%
B : 194/503-Taxes Foncières	-1 787	-17 423	15 636	875%
B : 194/504-Edf-Sem	-266	282	-548	-206%
B : 194/505-Af Syndic	-9 397	-826	-8 571	-91%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-61 336	-47 246	-14 090	-23%
4-Budget Dép. Annexes	-83 594	-72 968	-10 626	-13%

Le montant des dépenses prévues était de 83 594 € à comparer à 72 968€ payées, l'écart de -10 626 € s'explique par :

Charges de gestion : écart de – 2 759€

La provision a été surestimée.

Taxe sur les salaires : écart de - 1 000 €

La provision a été surestimée.

Assurance : + 706€

Ajustement du montant des polices : maintien des immeubles partie sud car démolitions décalées.

Taxes foncières : augmentation de 15 636 €

Les taxes ont été bien trop sous-estimées dans le dernier budget. A titre de comparaison un montant de 19 400 € a été dépensé l'année passée sur ce poste. Ce poste devra néanmoins baisser au fur et à mesure des démolitions et des cessions.

EDF-SEM : Un avoir de la SEMM en notre faveur a rendu le solde positif sur ce poste.

AF syndics : écart de -8 571 euros

La SOLEAM étant pleinement propriétaire des immeubles, les contrats de syndics ont été résiliés, sauf celui du Cabinet Fergan, administrateur judiciaire du 12 rue Guichard.

Réservation de logements et gestion locative :

Ils concernent les frais de garde meuble d'un ménage relogé aux Jardins de L'espérance et la prise en charge des relogements provisoires de 3 ménages à la résidence hôtelière Montempo Marseille 13003, 4 ménages à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille. 1 dernier ménage relogé dans un studio réservé chez ADOMA a pu être relogé en février 2019 dans un logement propriété SOLEAM dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville

e) La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-20 000	-20 000		
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-55 113	-41 552	-13 561	-25%
4-Budget Rémunération	-75 113	-61 552	-13 561	-18%

La rémunération étant indexée sur les dépenses, plus faibles que prévues, celle-ci diminue donc également.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 182 907 € à comparer à 436 966 €TTC reçues, soit un écart de -745 941€.

a) Les cessions

- **Cession du mur mitoyen entre les parcelles L144-145 et L112**

Le foncier correspondant à l'emprise de ce mur, subsistant après démolition du 5, rue Guichard va être cédé à la Ville de Marseille suite à une demande de la DGAVE dans le cadre de l'agrandissement de l'école Félix Pyat. Un plan de cession a été produit en date du 19 janvier 2018.

En février 2019, les travaux de l'école ont été engagés avant que la cession du mur soit intervenue. Dans l'attente du transfert de propriété, SOLEAM a conféré à la Ville de Marseille une mise à disposition du mur par courrier du 11 février 2019.

Il s'agit d'une cession à l'euro symbolique.

b) Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-318	-590	-272	86%
A : 194/501-Produits Divers	5 500	33 220	27 720	504%
4-Budget Divers	5 182	32 630	27 448	530%

Les produits locatifs perçus correspondent à une régularisation sur une indemnité d'occupation mensuelle d'un ménage par rapport au versement CAF.

Les produits divers sont constitués de :

- Un solde de compte syndic après acquisition immeuble entier 16 rue Guichard (27 400€)
- La rétrocession à son propriétaire initial d'une partie de terrain non nécessaire à l'opération (70 rue Pyat : 5000€)
- Des produits financiers intermédiaires sur des acquisitions

c) Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	558 849		-558 849	-100%
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1		-1	-100%
2-Budget Subventions Anah	558 850		-558 850	-100%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	119 878	119 878		
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	169 740		-169 740	-100%
2a-Subventions Pru	289 618	119 878	-169 740	59%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	893 267	119 878	-773 389	-87%

Le montant des recettes prévues était de 893 267 € à comparer à 119 878 € payées, l'écart de -773 389 € s'explique par :

Subvention opérationnelle ANAH pour la partie sud

La demande de subvention a été reçue par l'ANAH le 13/11/19. Nous sommes dans l'attente de la réponse de l'Agence. Aucun acompte n'a donc pu être versé.

Subvention voirie primaire

Versement par le GPV (devenu MRU puis Métropole) de 119 878€ correspondant au 2^{ème} acompte de la subvention sur les voiries primaires.

La quote-part maximum de l'ANRU d'une valeur de 169 740 € avait été prévue sur l'année 2019 mais les travaux de VRD n'ont pas pu débuter. La subvention venant à expiration le 31/12/2020 - sauf si une prolongation de délai est accordée suite à nos demandes-, il est prévu de faire parvenir un état des dépenses réalisées sur les travaux de VRD objet de la subvention au dernier trimestre 2020.

Subvention Région Sud

Le deuxième acompte de la subvention Région n'a pas été demandé au cours de l'année 2019.

g. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	155 055	155 055		
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	102 039	102 039		
A : 194/412-Mpm-Placettes	27 364	27 364		
4-Budget Participations	284 458	284 458		

Le montant prévu en 2019 par la Métropole à la participation à l'équilibre a été versé, ainsi que les montants octroyés par l'EPCI pour le financement des travaux d'infrastructures.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions auprès des propriétaires privés**

Concernant le 20 Amidonnerie, le dossier DJAZOUL pour un montant de 24 000€ sera considéré comme une dépense définitive en 2021.

- **Consignations**

Il est prévu en 2020 de déconsigner les dossiers du 10 A Gaillard (Benincasa pour un montant de 17 500€ et Levi pour un montant de 32 200€) soit un montant total de 49 700€.

Il est prévu en 2021 le solde des dossiers pour un montant total prévisionnel de 203 758€

Dossier Fourquier : la signification du jugement est intervenue en juillet 2017. Passé le délai d'appel, la déconsignation de la somme de 4 194€ pourra intervenir.

Dossier Benguedache : déconsignation de la somme 20 936€ à la CDC dès que le jugement en fixation d'indemnité d'expropriation du 13.06.2018 sera signifié aux Consorts BENGUEDDACHE par l'huissier de Me BEUGNOT. Cette procédure prend du temps car il faut signifier ce Jugement en Algérie et purger le délai d'appel.

Dossier Lacheter : déconsignation de la somme de 10 370€ suite au jugement rectificatif, le Juge ayant omis d'inclure l'indemnité de remploi au profit de l'exproprié.

Toutefois, il est à noter que l'issue de certains dossiers pourrait être postérieure à la durée de la concession. Il s'agit notamment des immeubles suivants :

16 rue Guichard : dossier Grychowski pour un montant de 67 770€

22-24 rue Guichard : dossier Moigni pour un montant de 24 100€

5 rue Guichard : dossier Zahraoui (Expropriation Loi Vivien): la somme de 10 140€ restera consignée à la CDC au profit de M. Zahraoui en 2021.

12 Guichard : il a été consigné la somme de 71 400€ pour le dossier Grychowski ; ce montant restera probablement consigné après le terme de la concession, les inscriptions hypothécaires étant largement supérieures à la valeur du bien. Le propriétaire exproprié ne la réclamant pas, cette somme restera probablement consignée des années.

- **Acquisitions sous DUP :**

Sur le solde de 185 570€, seulement 2 000€ correspondant à l'extinction de servitude au 10 A rue Gaillard au profit des consorts TilghiltT seront versés.

En effet, compte tenu des obstacles au paiement qui empêchent la régularisation de différents dossiers les sommes ne pourront être payées aux expropriés.

Ce poste est donc réduit à 2000€ qui seront réglés en 2020.

- **10 rue Gaillard - mosquée**

Il est prévu d'acquérir au 1er trimestre 2020 les lots :

- 1,2,3,4 et 7 à l'Association Comorienne de France
- 5 et 6 à l'Association Comorienne culturelle et musulmane de Marseille

pour un montant total de 167 890€ incluant les indemnités de réemploi, les biens étant dans le périmètre de la DUP Aménagement prise le 11/07/17.

b. En ce qui concerne les dossiers de relogement

Frais de relogement : les dépenses concernent essentiellement les frais de garde meuble d'1 ménage et les déménagements à venir répartis sur 2020 et 2021.

Prise en charge mobilier 12 guichard 1 800€

Montant prévisionnel de 1 576€ en 2020 et 1 788€ en 2021

c. En ce qui concerne les études

- **Etudes de pollution des terres**

Ces études seront diligentées après démolition de l'ensemble des immeubles de l'îlot sud.

Elles font partie des conditions suspensives de la promesse de vente des terrains à CDC HABITAT. Toutefois, une étude de pollution des sols menée en particulier sur les parcelles des 26 et 28 Guichard en 2013 n'avait pas révélé la présence de pollutions importantes.

Une provision de 25 K€ (soit 4,2 €/m² pour une superficie de 6 000 m²) a été prévue en 2020.

d. En ce qui concerne les travaux

- **Mise en sécurité**

Gardiennage du chantier de démolition pendant arrêt pour 13K€HT

- **Aménagement VRD partie sud (phase III)**

Les études de VRD sont en cours (AVP) et la consultation du marché pour retenir une entreprise de construction pourra avoir lieu au début du 3^e trimestre 2020. Les études géotechniques de niveau G2PRO en ce qui concerne le soutènement de la rue Gaillard élargie par la mise en œuvre d'un talutage armé ont considérablement allongé le délai des études.

Les travaux se dérouleront en deux phases. La première débutera au dernier trimestre pour une durée de 6 mois et consistera en le confortement par talutage armé de la rue Gaillard et la réalisation des voiries et réseaux divers. La deuxième phase consistera à construire l'escalier reliant la rue F. Pyat à la placette du

Lavoir, élargir la rue Gaillard et réaliser les aménagements paysagers au niveau de la placette du lavoir et du parvis de l'école.

Selon l'estimation au niveau AVP le coût prévisionnel des travaux tous lots confondus est le suivant :

Phase 1 : 620 000 € HT

Phase 2 : 310 000 € HT

Pour un total de 930 000 € HT répartis :

- Sur 2020 : 310 K€ HT
- Sur 2021 : 620 K€ HT

Il est ventilé budgétairement comme suit :

VRD Hors placettes

566 424€ HT.

VRD Placettes

Le montant reste inchangé soit 363 576€ HT

• **Archéologie et dépollution des sols :**

D'après l'arrêté préfectoral modificatif n°13055-2016 portant modification de l'arrêté n°13055-2013 du 11/02/13 définissant les zones de présomption archéologique de la commune de Marseille la partie sud de la RHI fait bien partie de cette zone. Un mail du 8 décembre 2017 de M. Montoya, Ingénieur de Recherche à la DRAC, confirme bien ce fait.

Il conviendra donc de diligenter un diagnostic archéologique préventif avant tout aménagement sur toute la zone impactée. Selon les résultats de ce diagnostic le Préfet émettra des prescriptions de conservation archéologique. Ceci est intégré dans le planning joint au CRAC.

Un courrier de demande de diagnostic archéologique préventif anticipé sur la base de l'étude AVP de l'aménagement projeté sera adressé à la DRAC au cours de l'année 2020 afin que l'INRAP soit mobilisée dès l'achèvement des démolitions.

A ce jour, le budget Archéologie préventive est évalué à : 270 000 HT ; il est prévu de réaliser cette dépense sur 2020

A ce montant sont ajoutées les sommes déjà engagées.

e. En ce qui concerne les démolitions

• **Démolition des immeubles de la rue Guichard**

Objectif : Démolitions achevées au 3^e trimestre 2020

Les immeubles des 12, 14, 16, 18, 20, 22 rue Guichard sont dans un état de dégradation avancée, certains sont frappés d'arrêtés de périls et une étude de structure réalisée par le bureau MODUO a confirmé le très mauvais état du bâti.

Il est impossible de procéder au désamiantage sans faire peser des risques importants aux opérateurs.

En accord avec la CARSAT, une démolition sans désamiantage préalable sera conduite avec des prescriptions particulières (brumisation importante, tri sur place des déchets, mesures de présence de fibre d'amiante dans le voisinage etc.).

Cette méthodologie génère des surcoûts importants dont une partie ne sera connue qu'en phase de démolition. Il est prévu une provision pour évacuation en filière de déchets dangereux de gravats contaminés par l'amiante qui seront déterminés comme tels lors de la phase de tri sur place.

Le coût prévisionnel des travaux (AVP) estimé par MOE s'élevait à :

- 394 500 € HT pour curage-désamiantage-démolition pour l'ensemble des immeubles (12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat)
- Provision de 252 000 € HT pour évacuation des 1/3 de gravats estimés amiantés aux 12 à 22 rue Guichard
- Retrait de la démolition du 30 Guichard, celle-ci étant intégrée dans la phase de démolition des immeubles de la rue Gaillard.

Le marché passé avec l'entreprise Avenir Déconstruction se décompose comme suit :

- Des prestations de démolition et évacuation des inertes et DIB pour un montant forfaitaire de 337 000 € HT
- Des prestations d'évacuation et d'élimination des gravats amiantés triés sur place rémunérés au bordereau de prix pour une estimation de 91 000 €. Ce montant peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les gravats après analyse par un diagnostiqueur agréé.
- Suite à l'acquisition de la mosquée du 10 rue Gaillard il est proposé de passer un marché de prestations similaires avec l'entreprise de démolition pour un montant de 70 000 € HT pour réaliser cette prestation.

Compte tenu des inconnues sur le volume d'amiante présent dans les immeubles et sur un éventuel ajustement de la méthodologie, il est proposé de maintenir le budget fixé pour cette année.

L'ensemble de ce montant sera dépensé pendant l'année 2020.

f. En ce qui concerne les honoraires techniques

- **Diagnostics** : la réalisation de diagnostics au quotidien avec des délais d'analyse express ainsi que des analyses environnementales pour la démolition des 12, 14, 16, 18, 20 et 22 rue Guichard entraîne des coûts importants qui n'était pas prévus au dernier budget. Il est proposé d'augmenter ce budget de 25 000 € HT.
- **Honoraires techniques** : budgets maintenus soit :
Maîtrise d'œuvre : 17 115€ en 2020 et 5 258€ en 2021 (au DGD)
CSPS/CT : 22 135€ en 2020

g. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Charges de gestion**
Il est prévu des frais de consultation et travaux divers d'un montant de 4 000€ pour 2020 et de 2 000 € pour 2021.

- **Assurance et taxe foncière/syndic liées aux biens acquis** : Les biens allant être démolis intégralement en 2020 il est proposé de maintenir une provision de 1 000 € pour 2020 et de la supprimer pour 2021.
- **Communication** : une provision de 6 000€ est maintenue répartie à part égale entre 2020 et 2021.
- **Frais de réservation**

A fin 2019, le pôle d'action sociale suit 8 ménages :

- ✓ 3 Ménages sont actuellement relogés à la résidence hôtelière Montempo Marseille 13003
- ✓ 4 ménages sont relogés provisoirement à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille.
- ✓ 1 ménage a été relogé provisoirement dans un logement propriété SOLEAM dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, ADOMA ne pouvant plus l'accueillir mais il devra être de nouveau relogé.

En mars 2020, 1 ménage de la résidence Montempo a été relogé.

Par ailleurs, les démarches entreprises fin 2019 laissent espérer le relogement de 2 ménages relogés aux Jardins de l'Espérance. On formule l'hypothèse que sur ces 7 ménages, 4 seront relogés en 2020, 2 en 2021 et que 1 ménage sera toujours en plan de relogement à l'issue de la concession.

Les prévisions pour 2020 sont les suivantes :

Relogement de 1 ménage de la résidence Montempo (mars 2020)

Relogement de 1 ménage de la résidence Montempo (juillet 2020)

Relogement de 2 ménages issus des Jardins de l'Espérance

Montant prévisionnel de 26 430€

Les prévisions pour 2021 sont les suivantes :

Relogement de 1 ménage de la résidence Montempo

Relogement de 1 ménage issu des Jardins de l'Espérance

Relogement définitif du ménage relogé temporairement dans le patrimoine SOLEAM dans le cadre de l'OGCV.

Montant prévisionnel de 6 400€

h. En ce qui concerne les rémunérations

- **Rémunération sur dépenses**
7% des dépenses HT
- **Rémunération sur recettes**
7% des recettes HT

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

En juin 2018, SOLEAM a soumis à NLP une promesse de vente et son cahier des charges de cession. Il était prévu que cette promesse soit signée à la suite de la validation du plan de financement de l'opération immobilière en Conseil d'Administration de NLP prévu le 30 mars 2018 afin de pouvoir signer l'acte authentique fin 2019 (après levée des conditions suspensives démolitions, études de pollution des sols, archéologie etc.).

En novembre 2018, NLP a informé la SOLEAM du refus de son Conseil d'Administration au regard de la programmation et du montage financier proposé au regard notamment d'un coût d'opération trop élevé et d'une fragilité de la subvention Région.

A la fin de l'année 2019, la Métropole a retenu le programme intégrant des PLS avec un prix de cession de 131€ / m2 de surface de plancher. Pour rappel le prix du terrain prévu au bilan de concession à fin 2017 était de 180€ HT / m2 de Surface De Plancher.

La promesse de vente n'était néanmoins pas encore mûre au début de l'année 2020 puisque NLP, devenu CDC Habitat Social, a fait remonter une série de questions juridiques venant à l'encontre des conditions suspensives proposées. Les négociations se poursuivent.

Néanmoins, il est prévu une cession à CDC HS au cours de l'année 2020 pour un montant de 373 743 €HT.

b. En ce qui concerne les prévisions de subventions

Subvention voirie primaire hors placettes (ANRU) : Le reste à verser sur cette subvention de l'ANRU d'une valeur de 169 740 € a été prévu sur l'année 2019 mais les travaux n'ont pas débuté. La subvention venant à expiration le 31/12/2020, sauf si une prolongation de délai était accordée suite aux demandes de la SOLEAM, nous ferons parvenir un état des dépenses réalisées sur les travaux de VRD objet de la subvention. Compte-tenu du fait que cette quote-part couvre 50% des dépenses éligibles il faudrait justifier de plus de 300 000 € de dépenses à fin 2020 sur ce poste, ce qui est plus qu'improbable.

Par mesure de sécurité il est proposé de réduire le versement escompté à 100 000 €. Seule une prorogation du versement de la subvention permettrait d'améliorer ce chiffre.

Subvention voirie primaire hors placettes (CD13/CR/VDM) : Ces quotes-parts ne sont pas soumises au même régime que celle de l'ANRU. Il est envisagé un versement de 208 000 € HT en 2021.

Subventions voirie primaire placettes (ANRU) : Le reste à verser sur cette subvention de l'ANRU d'une valeur de 53 543 € a été prévue sur l'année 2019 mais les travaux n'ont pas débuté. La subvention venant à expiration le 31/12/2020 sauf si une prolongation de délai était accordée suite à nos demandes, nous ferons parvenir un état des dépenses réalisées sur les travaux de VRD objet de la subvention. La quote-part de l'ANRU couvrant 13,61% des dépenses justifiées il faudrait dépenser 315 000 € d'ici fin 2020 ce qui semble improbable.

Par mesure de sécurité il est proposé de réduire le versement escompté à 8 000 € (soit 47 000 € de dépenses justifiées).

Subvention voirie primaire placettes (CD13/CR/VDM) : Ces quotes-parts ne sont pas soumises au même régime que celle de l'ANRU. Il est envisagé un versement du solde, soit 220 000 € HT en 2021.

Subvention pré-opérationnelle (ANAH) : il est prévu d'adresser la demande de solde dès que l'ensemble des relogements aura été effectué, soit en 2021.

Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH) : Versement de la totalité prévu pour 2021.

Subvention opérationnelle partie nord (Région) : demande de solde à formuler en 2020.

Subvention opérationnelle partie sud (Région) : Demande de subvention à compléter et à soumettre à la Région suite à l'obtention de la subvention correspondante de l'ANAH (voir plus haut).

c. En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant

Le montant de la participation à l'équilibre est inchangé et le solde de 1 098 541 € se répartit comme suit :

2020 : 550 000€

2021 : 548 541€

Le montant de la participation aux équipements reste inchangé (27 930€) et sera versé en 2021

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 270 317	-2 269 502	-815
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300	
B : 194/111-Consignation	-10 140	-173 410	163 270
1-Budget Acquisitions	-1 690 440	-1 853 710	163 270
B : 194/103-12 Guichard	-124 720	-53 320	-71 400
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		-24 100
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700	-51 700	2 000
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	
B : 194/110-16 Guichard	-67 770		-67 770
1a-Budget Acquisitions Dup	-401 290	-240 020	-161 270
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-152 000	-167 890	15 890
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-223 000	-238 890	15 890
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-27 191	-25 991	-1 200
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-82 138	-72 197	-9 941
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-12 348	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-93 840	-100 810	6 970
1c-Budget Frais Acquisitions	-227 032	-222 861	-4 171
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-4 812 079	-4 824 983	12 904

○ Acquisitions de la Ville de Marseille (- 815€)

Ajustement définitif du budget après finalisation des cessions par protocoles entre la Ville de Marseille et SOLEAM

○ Consignations (+ 163 270€)

Cet écart correspond aux montants des biens privés (12/16/22 Guichard) qui resteront probablement consignés après le terme de la concession, dans le cas :

- D'inscriptions hypothécaires largement supérieures à la valeur des biens
- De successions non réglées

○ **Acquisitions sous DUP (-161 270€)**

12 rue Guichard (-71 400€) : il n'a pas été possible à SOLEAM de régler les indemnités d'expropriation, le propriétaire exproprié n'ayant pas réclamé la somme.

22 rue Guichard (- 24 100€) : il n'a pas été possible à SOLEAM de régler les indemnités d'expropriation, la succession n'étant pas réglée.

10A rue Gaillard (+ 2 000€) : il est nécessaire de provisionner ce montant pour éteindre une servitude au profit des consorts Tilghilt ; ceci n'était pas prévu initialement.

16 Guichard (+ 67 710) - Il n'a pas été possible à SOLEAM de régler les indemnités d'expropriation, le propriétaire exproprié n'ayant pas réclamé la somme.

○ **Acquisitions amiables (+ 15 890€)**

Ecart lié à la prise en compte de l'indemnité de remploi sur le prix d'acquisition du bâtiment de la mosquée située 10 Gaillard aux deux associations propriétaires (bien situé en DUP).

○ **Frais d'acquisitions (- 4 171€)**

L'écart sur ce poste concerne d'une part, essentiellement les frais de notaires (- 9 941€) dont la diminution est en lien avec la diminution des acquisitions et d'autre part les frais juridiques avec notamment la variation à la hausse du coût des référés préventifs.

1.2 Le relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1d-Budget Relogement	-111 038	-112 503	1 465

Budget ajusté à la hausse au regard d'interventions non prévues : suite à la prise d'un arrêté de péril imminent au 12 rue Guichard, la SOLEAM a décidé de procéder au relogement en urgence de 3 locataires d'un propriétaire privé dans l'attente de la prise de possession des logements devant intervenir à l'issue de la procédure d'expropriation. Ce choix de prise en charge en amont a été effectué dans l'objectif de la mise en sécurité immédiate des ménages compte tenu de la dangerosité du bien.

Par ailleurs, le coût moyen des frais de relogement s'est avéré moins élevé que les prévisions initiales, certains ménages ayant renoncé au transfert de leurs affaires en garde-meubles.

Ceci a donc permis de limiter la variation de ce poste.

1.3 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-70 528	-95 528	25 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-18 278	-18 278	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-30 104	-20 104	-10 000
2-Budget Etudes	-118 910	-133 910	15 000

Etudes d'urbanisme / DUP/études de pollution (+ 25000€) :

Les études de pollution étaient provisionnées à l'origine dans le poste **travaux** Sondages et Fouilles ; il a été décidé de les identifier dans le poste Etudes.

Mission de géomètre (-10 000€) : une provision de 10 000€ avait été prévue qu'il n'a pas été nécessaire de mobiliser.

1.4 Démolitions/Travaux VRD

○ Travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-602 500	-602 500	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-297 661	-366 181	68 520
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000		-30 000
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-53 867	-64 297	10 430
3a-Budget Démolitions	-1 666 916	-1 715 866	48 950

Démolition 304-Angle Pyat/ Gaillard (2, 6, 8, 10a, et 12 rue Gaillard) (+68 520€)

Des surcoûts importants (+23%) ont été générés par le fait que pour le 8 rue Gaillard il a été impossible de repérer l'amiante avant démolition car l'immeuble, en état de dégradation extrême, présentait un risque important pour les opérateurs de repérage amiante. Il a été décidé de le démolir en conditions amiante et d'effectuer ensuite un tri sur place. Un tiers des déchets a dû être évacué en déchets dangereux, soit un volume plus important que si l'amiante avait été repérée et retirée à l'avance. Par ailleurs, des difficultés liées au squatt du 12 rue Gaillard et à sa libération tardive ont entraîné des arrêts de chantier et à des réclamations de l'entreprise. De plus, l'immeuble du 30 rue Guichard a été démoli en urgence dans le cadre de ce marché passé avec la société Premys et a donc été imputé sur cette ligne budgétaire alors qu'il était initialement imputé sur la ligne 302.

Démolition 306 -10 rue Gaillard (-30 000€) : Cette ligne a été supprimée et le montant a été injecté dans la ligne 304.

Frais hors démolition (dépose réseaux) (+ 10 430€)

Les frais de dépose des réseaux ont été plus importants et plus onéreux que prévus ; et d'autres dépenses de dépose de réseaux sont envisagées, ce budget a donc été revu à la hausse en intégrant les dépenses facturées par les concessionnaires.

○ **Travaux de VRD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-322 179	-370 326	48 147
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-548 192	-566 424	18 232
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-80 329	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-363 576	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-77 711	-77 711	
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-346 820	-270 000	-76 820
3-Budget Travaux	-2 449 868	-2 439 427	-10 441

Mise en sécurité et neutralisation (+48 147€)

L'écart s'explique par la nécessité impérieuse de renforcer les interventions pour empêcher l'accès aux immeubles dégradés non encore démolis, du fait de problèmes récurrents d'occupation illégale.

Travaux de VRD phase 1 et 2/ Travaux de placettes phase 1 et 2 : RAS. Travaux achevés.

Travaux de VRD – Phase 3 (+ 18 232€) :

Ce poste concerne les VRD hors placettes. Réajustement au regard des études de VRD en cours et de la prise en compte des travaux de soutènement et de talutage armé de la rue Gaillard élargie.

Travaux de placettes – Phases 1 et 2 : Travaux achevés.

Travaux de placettes – phase 3 : RAS

Travaux de sondages/Fouilles (-76 820€)

Le budget Sondages / Fouilles avait été calibré antérieurement pour :

- Les études de dépollution
- L'assistance à l'INRAP pendant la campagne de fouilles archéologiques si celle-ci était déclenchée après diagnostic.

Les études de dépollution ont été affectées sur le poste Etudes (voir supra) et le budget a été adapté. Par ailleurs, le montant global apparaît surévalué par rapport au volume de travail envisagé.

○ **Budget honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 194/400-Honoraire Techniques	-32 381	-33 931	1 550
B : 194/401-MOE Demol	-102 171	-92 468	-9 703
B : 194/402-Diagnostic	-22 661	-64 193	41 532
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-63 007	-29 676	-33 331
B : 194/450-MOE VRD	-92 090	-83 390	-8 700
3b-Budget Honoraires Techniques	-312 310	-303 658	-8 652

400- Honoraires techniques (+ 1550€) : Cette ligne est soldée à l'engagé. L'augmentation est principalement due à la prise en compte des honoraires d'EMTS pour la participation à la réunion publique de présentation des démolitions rue Guichard.

401- MOE Démolition (-9 703€) :

La rémunération définitive de EMTS a augmenté de 4 000 €. Par ailleurs, la prise en compte des travaux de démolition de la mosquée entrainera dans le cadre d'un marché de prestations similaires à venir une rémunération estimée à 5 000 € HT, soit une augmentation du budget de 9 000 €.

402- Diagnostic (+41 532€)

La réalisation de diagnostics au quotidien avec des délais d'analyses express ainsi que des analyses environnementales pour la démolition des 12, 14, 16, 18, 20 et 22 rue Guichard a entraîné des coûts importants non prévus au dernier budget. Ce budget est réajusté et augmenté de 25 000 € HT.

404-CSPS et Contrôle Technique (-33 331€)

Ligne soldée à l'engagé. A ajuster en 2021 suivant les VRD à venir.

450-MOE VRD (- 8700€)

Ligne soldée à l'engagé.

1.5 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 194/500-Charges de Gestion	-110 049	-103 792	-6 257
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-72 073	-74 449	2 376
B : 194/502-Assurance	-16 706	-16 285	-421
B : 194/503-Taxes Foncières	-205 349	-208 145	2 796
B : 194/504-Edf-Sem	-9 479	-9 215	-264
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-177 953	
B : 194/506-Communication	-46 304	-46 304	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-555 525	-555 165	-360
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-543 500	-427 882	-115 618
4-Budget Dép. Annexes	-1 736 938	-1 619 190	-117 748

Charges de gestion (-6 257€)

Diminution des charges de gestion compte tenu des démolitions d'immeubles programmés en 2020

Taxe sur les salaires (2 376€)

Elle augmente en corrélation à celle de la participation à l'équilibre.

Assurances (-421€)

Ajustement des primes

Taxes foncières (+2 796€)

Le décalage d'une partie des démolitions de 2019 à 2020 entraîne un portage plus long.

EDF/SEM (-264€) :

Ajustement du budget en corrélation avec la démolition programmée des derniers immeubles

Réservation Logements (-360€) : Budget globalement maintenu.

A ce jour, 9 ménages sont toujours en plan de relogement. Compte tenu du décalage prévisible de la livraison de la résidence Bons Voisins et de la faiblesse conjoncturelle des offres dans le parc public, il est prévu de maintenir la plupart de ces ménages en relogement temporaire jusqu'à la fin de la concession.

TVA non récupérable : (-115 618€)

A ce jour, vu l'évolution de l'opération, il a été décidé de reprendre une partie de la provision constituée sur la tva déductible. L'opération est considérée dans le champ de la TVA, l'ensemble des biens étant en effet démolis pour revente des terrains à un opérateur social en TVA à 10%.

1.6 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-570 708	-578 552	7 844
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-70 979	-71 364	385
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 146 687	-1 154 916	8 229

Rémunérations sur dépenses

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

La variation à la hausse de la rémunération sur recettes (7% sur recettes HT) est liée à l'intégration de la recette correspondant à la rétrocession à son propriétaire initial d'une partie de terrain non nécessaire à l'opération.

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières		5 500	5 500
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	373 743	373 743	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	
1-Cessions	1 013 990	1 019 490	5 500

Intégration d'une recette de 5 500€ correspondant à la rétrocession à son propriétaire initial d'une partie de terrain non nécessaire à l'opération.

Pour mémoire, sur l'îlot Bons Voisins, la Métropole a retenu le programme de 38 logements locatifs sociaux (16 PLUS, 11PLAI et 11 PLS) avec un prix de cession de 131€ HT / m2 de surface de plancher.

1.2 Participations ANRU/Etat/ Région

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	446 858	-69 740
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	72 757	-8 000
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 090 264	-77 740
2b-Budget Subventions	198 845	198 845	

307- Anru Voiries primaires : (-69 740€)

Réduction prévisionnelle de la subvention mobilisable du fait du décalage des travaux au 4^e T 2020 et de la date d'expiration de la subvention fixée au 31/12/20. (Explications détaillées au IV.2.b)

308- Anru Placettes : (-8 000€) :

Abattement de la subvention à percevoir par mesure de prudence du fait du report des travaux fin 2020 et de la date d'expiration de la subvention fixée au 31/12/20. (Explications détaillées au IV.2.b)

1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 454	36 182	-272
A : 194/501-Produits Divers	6 804	29 025	22 221
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	55 831	77 780	21 949

500-Produits de gestion locative (-272€) : ajustement

501- Produits divers (+ 22 221€) : intégration d'un remboursement d'appels de fonds suite à la clôture de la copropriété du 16 rue Guichard

1.4 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 371 300	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	
4-Budget Participations	7 488 302	7 488 302	

Pas de variation des budgets

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 502	-4 452	-2 273 954
1-Budget Acquisitions	-1 853 710		-1 853 710
1a-Budget Acquisitions Dup	-240 020		-240 020
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890		-238 890
1c-Budget Frais Acquisitions	-222 861	-34 321	-257 182
1d-Budget Relogement	-112 503	-17 959	-130 462
2-Budget Etudes	-133 910	-25 590	-159 500
3-Budget Travaux	-2 439 427	-478 909	-2 918 336
3a-Budget Démolitions	-1 715 866	-339 761	-2 055 627
3b-Budget Honoraires Techniques	-303 658	-60 164	-363 822
4-Budget Dép. Annexes	-1 619 190	372 452	-1 246 738
4-Budget Rémunération	-1 154 916		-1 154 916
5-Budget Frais Financiers	-352 737		-352 737
Sous-total dépenses	-12 657 190	-588 704	-13 245 894
1-Cessions	1 019 490	36 405	1 055 895
2-Budget Subventions Anah	2 782 509		2 782 509
2a-Subventions Pru	1 090 264		1 090 264
2b-Budget Subventions	198 845		198 845
4-Budget Divers	77 780	2 438	80 218
4-Budget Participations	7 488 302	40 600	7 528 902
Sous-total recettes	12 657 190	79 443	12 736 633
Sous-total TVA			509 257

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	30-oct	sur budget
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 270 317	-2 269 502	-4 452	-2 273 954	-2 273 955		1	-815
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300		-1 680 300	-1 656 300		-24 000	
B : 194/111-Consignment	-10 140	-173 410		-173 410	-284 534	-49 700	160 824	163 270
1-Budget Acquisitions	-1 690 440	-1 853 710		-1 853 710	-1 940 834	-49 700	136 824	163 270
B : 194/103-12 Guichard	-124 720	-53 320		-53 320	-53 320			-71 400
B : 194/104-22 Guichard	-24 100							-24 100
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500		-39 500	-39 500			
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700	-51 700		-51 700		-51 700		2 000
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000		-34 000	-34 000			
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500		-61 500	-61 500			
B : 194/110-16 Guichard	-67 770				-27 400		27 400	-67 770
1a-Budget Acquisitions Dup	-401 290	-240 020		-240 020	-215 720	-51 700	27 400	-161 270
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-152 000	-167 890		-167 890		-167 890		15 890
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000		-71 000	-71 000			
1b-Budget Acquisitions Amiable	-223 000	-238 890		-238 890	-71 000	-167 890		15 890
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-27 191	-25 991	-4 689	-30 680	-30 680			-1 200
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515		-11 515	-10 016	-1 499		
B : 194/115-Notaire	-82 138	-72 197	-10 559	-82 756	-78 255	-4 500	-1	-9 941
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-12 348	-2 425	-14 773	-14 773			
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup,Huissiers,Com Enquêteur)	-93 840	-100 810	-16 648	-117 458	-99 790	-17 668		6 970
1c-Budget Frais Acquisitions	-227 032	-222 861	-34 321	-257 182	-233 514	-23 667	-1	-4 171
1d-Budget Relogement	-111 038	-112 503	-17 959	-130 462	-124 802	-3 873	-1 787	1 465
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-70 528	-95 528	-17 914	-113 442	-83 442	-30 000		25 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-18 278	-18 278	-3 655	-21 933	-21 933			
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-30 104	-20 104	-4 021	-24 125	-18 725	-5 400		-10 000
2-Budget Etudes	-118 910	-133 910	-25 590	-159 500	-124 100	-35 400		15 000
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-322 179	-370 326	-73 226	-443 552	-405 843	-37 707	-2	48 147
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	-135 771	-820 777	-820 776		-1	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-548 192	-566 424	-113 285	-679 709		-203 913	-475 796	18 232
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-80 329	-16 063	-96 392	-96 391		-1	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-363 576	-72 715	-436 291		-130 887	-305 404	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-77 711	-77 711	-8 890	-86 601	-86 151	-450		
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	-5 106	-31 161	-31 161			
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-346 820	-270 000	-53 853	-323 853	-118 914	-204 938	-1	-76 820
3-Budget Travaux	-2 449 868	-2 439 427	-478 909	-2 918 336	-1 559 236	-577 895	-781 205	-10 441
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	-45 170	-278 590	-278 589		-1	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	-48 710	-297 232	-297 231		-1	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-602 500	-602 500	-120 500	-723 000		-723 000		
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	-28 628	-171 780	-171 780			
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue)	-297 661	-366 181	-73 096	-439 277	-437 233	-2 043	-1	68 520
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000							-30 000
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	-11 037	-68 831	-68 831			
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-53 867	-64 297	-12 620	-76 917	-75 566	-1 351		10 430
3a-Budget Démolitions	-1 666 916	-1 715 866	-339 761	-2 055 627	-1 329 230	-726 394	-3	48 950
B : 194/400-Honoraires Techniques	-32 381	-33 931	-6 520	-40 451	-38 731	-1 720		1 550
B : 194/401-MOE Demol	-102 171	-92 468	-18 355	-110 823	-96 605	-14 218		-9 703
B : 194/402-Diagnostic	-22 661	-64 193	-12 839	-77 032	-20 783	-56 249		41 532
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-63 007	-29 676	-5 897	-35 573	-29 350	-6 222	-1	-33 331
B : 194/450-MOE VRD	-92 090	-83 390	-16 553	-99 943	-56 090	-43 853		-8 700
3b-Budget Honoraires Techniques	-312 310	-303 658	-60 164	-363 822	-241 559	-122 262	-1	-8 652
B : 194/500-Charges de Gestion	-110 049	-103 792	-16 653	-120 445	-118 322	-2 123		-6 257
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-72 073	-74 449		-74 449	-60 073	-8 376	-6 000	2 376
B : 194/502-Assurance	-16 706	-16 285		-16 285	-17 265	980		-421
B : 194/503-Taxes Foncières	-205 349	-208 145		-208 145	-173 009	-17 000	-18 136	2 796
B : 194/504-Edf-Sem	-9 479	-9 215	-988	-10 203	-7 950	-2 255	2	-264
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-177 953	-885	-178 838	-169 382	-9 456		
B : 194/506-Communication	-46 304	-46 304	-6 803	-53 107	-47 107	-3 000	-3 000	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-555 525	-555 165	-29 975	-585 140	-529 502	-49 236	-6 402	-360
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-543 500	-427 882	427 756	-126	-126			-115 618
4-Budget Dép. Annexes	-1 736 938	-1 619 190	372 452	-1 246 738	-1 122 736	-90 466	-33 536	-117 748
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000		-10 000	-10 000			
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000		-485 000	-485 004		4	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-570 708	-578 552		-578 552	-431 640	-108 969	-37 943	7 844
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-70 979	-71 364		-71 364	-24 644		-46 720	385
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000		-10 000			-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 146 687	-1 154 916		-1 154 916	-951 288	-108 969	-94 659	8 229
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737		-352 737	-352 739		2	
Sous-total dépenses	-12 707 483	-12 657 190	-588 704	-13 245 894	-10 540 713	-1 958 216	-746 965	-50 293

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2019

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	30-oct	sur budget
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières		5 500		5 500	5 500			5 500
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	-1	352 066	352 067			-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	373 743	373 743	20 556	394 299			394 299	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	15 850	304 030			304 030	
1-Cessions	1 013 990	1 019 490	36 405	1 055 895	357 567		698 328	5 500
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 117 698		1 117 698		558 849	558 849	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612		1 014 612	811 689	202 923		
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199		650 199	650 199			
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509		2 782 509	1 461 888	761 772	558 849	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536		346 536	240 323	106 213		
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113		224 113	59 390	164 723		
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	446 858		446 858	346 859	100 000	-1	-69 740
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	72 757		72 757	27 214	45 543		-8 000
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 090 264		1 090 264	673 786	416 479	-1	-77 740
A : 194/303-Subventions Region	198 845	198 845		198 845	42 276	44 799	111 770	
2b-Budget Subventions	198 845	198 845		198 845	42 276	44 799	111 770	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 454	36 182	2 438	38 620	38 620			-272
A : 194/501-Produits Divers	6 804	29 025		29 025	29 024		1	22 221
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573		12 573	12 574		-1	
4-Budget Divers	55 831	77 780	2 438	80 218	80 218			21 949
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 371 300		2 371 300	1 272 759	550 000	548 541	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	28 344	170 065	170 065			
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000		4 914 000	4 914 000			
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	12 256	73 537	45 607		27 930	
4-Budget Participations	7 488 302	7 488 302	40 600	7 528 902	6 402 431	550 000	576 471	
Sous-total recettes	12 707 481	12 657 190	79 443	12 736 633	9 018 166	1 773 050	1 945 417	-50 291
C : 194/A610-Emprunts Encaissements				2 700 000	2 700 000			
C : 194/A620-Avances Encaissements				1 000 000	1 000 000			
C : 194/A520-Crédit de TVA Remboursé					425 475	567	-426 042	
D : 194/A520-TVA Reversée				509 257			509 257	
D : 194/A610-Remboursement Emprunts				-2 700 000	-2 700 000			
D : 194/A620-Remboursement Avances	-2			-1 000 000			-1 000 000	
Sous-total TVA	-2			509 257	1 425 475	567	-916 785	
Trésorerie brute					-97 072	-281 671	-4	

Tableau des écarts TTC-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 274 434	-2 273 954	-480
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300	
B : 194/111-Consignation	-10 140	-173 410	163 270
1-Budget Acquisitions	-1 690 440	-1 853 710	163 270
B : 194/103-12 Guichard	-124 720	-53 320	-71 400
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		-24 100
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700	-51 700	2 000
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	
B : 194/110-16 Guichard	-67 770		-67 770
1a-Budget Acquisitions Dup	-401 290	-240 020	-161 270
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-152 000	-167 890	15 890
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-223 000	-238 890	15 890
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-32 120	-30 680	-1 440
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-93 949	-82 756	-11 193
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-107 999	-117 458	9 459
1c-Budget Frais Acquisitions	-260 356	-257 182	-3 174
1d-Budget Relogement	-129 002	-130 462	1 460
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-83 442	-113 442	30 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 933	-21 933	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-34 922	-24 125	-10 797
2-Budget Etudes	-140 297	-159 500	19 203
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-384 825	-443 552	58 727
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 777	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-657 831	-679 709	21 878
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 392	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291	-436 291	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 601	-86 601	
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-416 037	-323 853	-92 184
3-Budget Travaux	-2 929 915	-2 918 336	-11 579
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 590	
B : 194/301-Ilôt Amidonnerie	-297 232	-297 232	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000	-723 000	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Ru	-357 052	-439 277	82 225
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-36 000		-36 000
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-64 450	-76 917	12 467
3a-Budget Démolitions	-1 996 935	-2 055 627	58 692
B : 194/400-Honoraires Techniques	-38 731	-40 451	1 720
B : 194/401-MOE Demol	-122 467	-110 823	-11 644
B : 194/402-Diagnostic	-27 193	-77 032	49 839
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-75 571	-35 573	-39 998
B : 194/450-MOE VRD	-110 383	-99 943	-10 440
3b-Budget Honoraires Techniques	-374 345	-363 822	-10 523
B : 194/500-Charges de Gestion	-128 081	-120 445	-7 636
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-72 073	-74 449	2 376
B : 194/502-Assurance	-16 700	-16 285	-415
B : 194/503-Taxes Foncières	-205 349	-208 145	2 796
B : 194/504-Edf-Sem	-10 702	-10 203	-499
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-178 838	885
B : 194/506-Communication	-53 107	-53 107	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-596 393	-585 140	-11 253
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126	
4-Budget Dép. Annexes	-1 260 484	-1 246 738	-13 746
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-570 708	-578 552	7 844
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-70 979	-71 364	385
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 146 687	-1 154 916	8 229
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	
Sous-total dépenses	-13 179 922	-13 245 894	65 972

Tableau des écarts TTC-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières		5 500	5 500
A : 194/121-Illet Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 066	-1
A : 194/122-Illet Bons Voisins (42 Logements)	394 299	394 299	
A : 194/123-Illet Bons Voisins Est	304 030	304 030	
1-Cessions	1 050 396	1 055 895	5 499
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	446 858	-69 740
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	72 757	-8 000
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 090 264	-77 740
2b-Budget Subventions	198 845	198 845	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 892	38 620	-272
A : 194/501-Produits Divers	6 804	29 025	22 221
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	58 269	80 218	21 949
4-Budget Participations	7 528 902	7 528 902	
Sous-total recettes	12 786 925	12 736 633	-50 292
Sous-total TVA	392 996	509 257	-116 261

Ecart Année 2019-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
1-Budget Acquisitions Vdm		480	-480	
B : 194/100-Acquisitions	-24 000		-24 000	-100%
B : 194/111-Consignation	256 578	3 120	253 458	-99%
1-Budget Acquisitions	232 578	3 120	229 458	-99%
B : 194/103-12 Guichard	-106 720	-35 320	-71 400	-67%
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		-24 100	-100%
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700		-49 700	-100%
B : 194/110-16 Guichard	-40 370		-40 370	-100%
1a-Budget Acquisitions Dup	-220 890	-35 320	-185 570	-84%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-1 440		-1 440	-100%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-1 499		-1 499	-100%
B : 194/115-Notaire	14	3 541	-3 527	25193%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur	-25 538	-36 946	11 408	45%
1c-Budget Frais Acquisitions	-28 463	-33 405	4 942	17%
B : 194/120-Frais de Relogement	-4 677	-3 606	-1 071	-23%
1d-Budget Relogement	-4 677	-3 606	-1 071	-23%
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-5 285	-7 217	1 932	37%
2-Budget Etudes	-5 285	-7 217	1 932	37%
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-18 531	-37 413	18 882	102%
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-5 400	-4 950	-450	-8%
3-Budget Travaux	-23 931	-42 363	18 432	77%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-542 250		-542 250	-100%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-349 869	-430 050	80 181	23%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-10 654	-21 770	11 116	104%
3a-Budget Démolitions	-902 773	-451 820	-450 953	-50%
B : 194/401-MOE Demol	-38 715	-35 226	-3 489	-9%
B : 194/402-Diagnostic	-18 649	-12 239	-6 410	-34%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-31 493	-7 403	-24 090	-76%
B : 194/450-MOE VRD	-13 104		-13 104	-100%
3b-Budget Honoraires Techniques	-101 961	-54 868	-47 093	-46%
B : 194/500-Charges de Gestion	-5 000	-2 241	-2 759	-55%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-4 213	-3 213	-1 000	-24%
B : 194/502-Assurance	-1 595	-2 301	706	44%
B : 194/503-Taxes Foncières	-1 787	-17 423	15 636	875%
B : 194/504-Edf-Sem	-266	282	-548	-206%
B : 194/505-Af Syndic	-9 397	-826	-8 571	-91%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-61 336	-47 246	-14 090	-23%
4-Budget Dép. Annexes	-83 594	-72 968	-10 626	-13%
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-20 000	-20 000		
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-55 113	-41 552	-13 561	-25%
4-Budget Rémunération	-75 113	-61 552	-13 561	-18%
Sous-total dépenses	-1 214 109	-759 519	-454 590	-37%

Ecart Année 2019-recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	558 849		-558 849	-100%
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1		-1	-100%
2-Budget Subventions Anah	558 850		-558 850	-100%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	119 878	119 878		
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	169 740		-169 740	-100%
2a-Subventions Pru	289 618	119 878	-169 740	59%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-318	-590	-272	86%
A : 194/501-Produits Divers	5 500	33 220	27 720	504%
4-Budget Divers	5 182	32 630	27 448	530%
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	155 055	155 055		
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	102 039	102 039		
A : 194/412-Mpm-Placettes	27 364	27 364		
4-Budget Participations	284 458	284 458		
Sous-total recettes	1 182 907	436 966	-745 941	-63%
Sous-total trésorerie transitoire	1 223	19 503	19 503	-1595%