

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19654

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA SAVINE A MARSEILLE 15EME ARRONDISSEMENT PASSEE AVEC LZ SOLEAM – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2020.

Présentation de l'opération :

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

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 : la démolition de 389 logements ; la reconstruction de 389 logements sociaux répartie sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine ; la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés ; le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

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

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 010-8497/20/BM du 15 octobre 2020.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2020. Il s'établit comme suit :

Compte rendu de l'année 2020

- Avancement :

Au 31/12/2020, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors Chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle. L'année 2020 a principalement été consacrée :

- A des études pré-opérationnelles complémentaires pour l'emplacement du bassin de rétention du **Boulevard Circulaire Sud**,
- A la réception des travaux d'aménagement du secteur **Boulevard et Mail de la Savine**,
- A la poursuite des travaux du secteur **Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal** et du secteur **Carrefour Tuves/Bosphore**,
- Au démarrage des travaux en novembre 2020 du secteur **Boulevard Circulaire Sud**,
- A la poursuite des procédures de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation du secteur **Chemin du Vallon des Tuves**

- Dépenses 2020 :

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 11 045 662 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 5 616 550 € TTC, soit un écart de – 5 429 112 € TTC (une variation de - 49 %). Cet écart est principalement dû à plusieurs reports de dépenses liés à des retards.

- Recettes 2020 :

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 6 732 255 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 4 325 118 €, soit un écart de – 2 407 137 € (variation de – 36 %) lié à des reports de versements de subventions par la Région et la Ville de Marseille.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 32 655 257 € TTC en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (2 140 401 €), s'élève à 34 795 656 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en augmentation de + 119 756 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019. Il est à noter qu'une vigilance sera à porter par le concédant quant à l'augmentation du budget Travaux qui pourrait avoir des conséquences sur la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 32 655 257 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (32 565 949 € TTC). Cette augmentation des recettes s'explique par l'augmentation de + 89 308 € TTC du poste Budget Divers.

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 13 819 349 € TTC est inchangé par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé. Il comprend :

La participation de la Métropole à l'équilibre : 3 646 590 € (inchangée) dont 1 500 902 € déjà versés au 31/12/2020. Elle doit être soldée en totalité en 2022 (842 989 € en 2021 et 1 302 699 € en 2022).

La participation Métropole aux équipements : 9 056 109 € TTC (inchangée) dont 8 678 996 € déjà versés. Elle doit être soldée en totalité en 2021 (377 113 €).

La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan : 500 000 € (inchangée) et versée en totalité.

La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 616 650 € (inchangée) dont 330 000 € déjà versés. Elle doit être soldée en totalité en 2021 (286 650 €).



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
SAVINE**

**Ex 11/1342
N°T 1600909CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :	5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	6
a. Les acquisitions foncières (cartographie) :	6
b. L'avancement des travaux (cartographie) :	9
c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :	13
d. L'avancement des dossiers de subventions:	14
e. L'avancement des participations:	14
f. L'avancement des rétrocessions (cartographie):	15
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	16
1) LES DEPENSES	16
a. Les acquisitions foncières	16
b. Les Dossiers en phase « Etudes »	17
c. Les dossiers en phase « Travaux »	18
d. Le poste Dépenses diverses	19
e. Le poste Rémunération	19
2) LES RECETTES	19
a. Les commercialisations	19
b. Le poste produits divers	20
c. La participation du concédant	20
d. Les subventions	20
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	20
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES	21
1) LES DEPENSES	21
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières	21
b. En ce qui concerne les études	23
c. En ce qui concerne les travaux	23
d. En ce qui concerne les dépenses annexes	24
e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire	24
2) LES RECETTES	25
a. En ce qui concerne les commercialisations	25
b. En ce qui concerne les subventions	26
c. En ce qui concerne les produits de gestion locative	26
d. En ce qui concerne les participations	26
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	28
VI. ANNEXES	33
BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/20	34
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ETUDES	35
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE FONCIER	35
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE TRAVAUX	36
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE DIVERS	36
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE CESSIONS	37
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE RECETTES AUTRES	37
TABLEAU DES ECARTS-TTC DEPENSES	38
TABLEAU DES ECARTS-TTC RECETTES	39
ECART SUR LE REALISE 2020-TTC DEPENSES	40
ECART SUR LE REALISE 2020-TTC RECETTES	41
ETATS DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	42

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 11/0839/DEVD du 17/10/2011, transmise au Préfet le 27/10/2011, et notifiée à la SOLEAM le 07/12/2011

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

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

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

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

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

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

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

Avenant 8 n°19/0712 signé le 6 Septembre 2019 approuvé par délibération URB 033-6455/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28/06/19 (exécutoire à compter du 13 Septembre 2019) : CRAC au 31/12/2019

Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	2+2 ans – échéance actuelle : 15/12/2022
Mode de rémunération :	Forfait général: 350 000€ Forfait de prorogation : 100 000€ 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	97 193 m ²
Commercialisation :	TU01 & TU05 : actes de cession au profit d'I3F signés le 28/02/2019 TU02/03 : MàJ fiche lot & commercialisation en cours SHL07 : acte de cession au profit de SEARIM signé le 23/05/2019
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	Dossier finalisé déposé en préfecture le 06/02/2019 Enquête publique : du 11/04 au 29/04/2019 Arrêté de DUP obtenu le : 10/09/2019 Arrêté de cessibilité obtenu le : 15/10/2020 Ordonnance expro obtenue le : 17/12/2020

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2019 approuvé par DBM Métropole URBA n° 010-8497/20 du 15 Octobre 2020
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	32 625 377 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	32 565 948 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	32 655 257 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € (versé en 2015)
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2018 :	3 646 590 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2019 :	3 646 590 €
Participation Métropole versée au 31/12/2019 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2020 :	3 646 590 €
Participation Métropole versée au 31/12/2020 :	1 500 902 €
Participation aux équipements de la Métropole :	9 056 109 € TTC inchangé
Participation aux équipements versée au 31/12/2017 :	2 400 000 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2018 :	3 099 098 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2019 :	6 637 329 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2020 :	6 637 329 €

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

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, une concession publique pour la réalisation des aménagements d'espaces publics de la Savine, ainsi que la commercialisation des charges foncières programmées, et la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet.

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

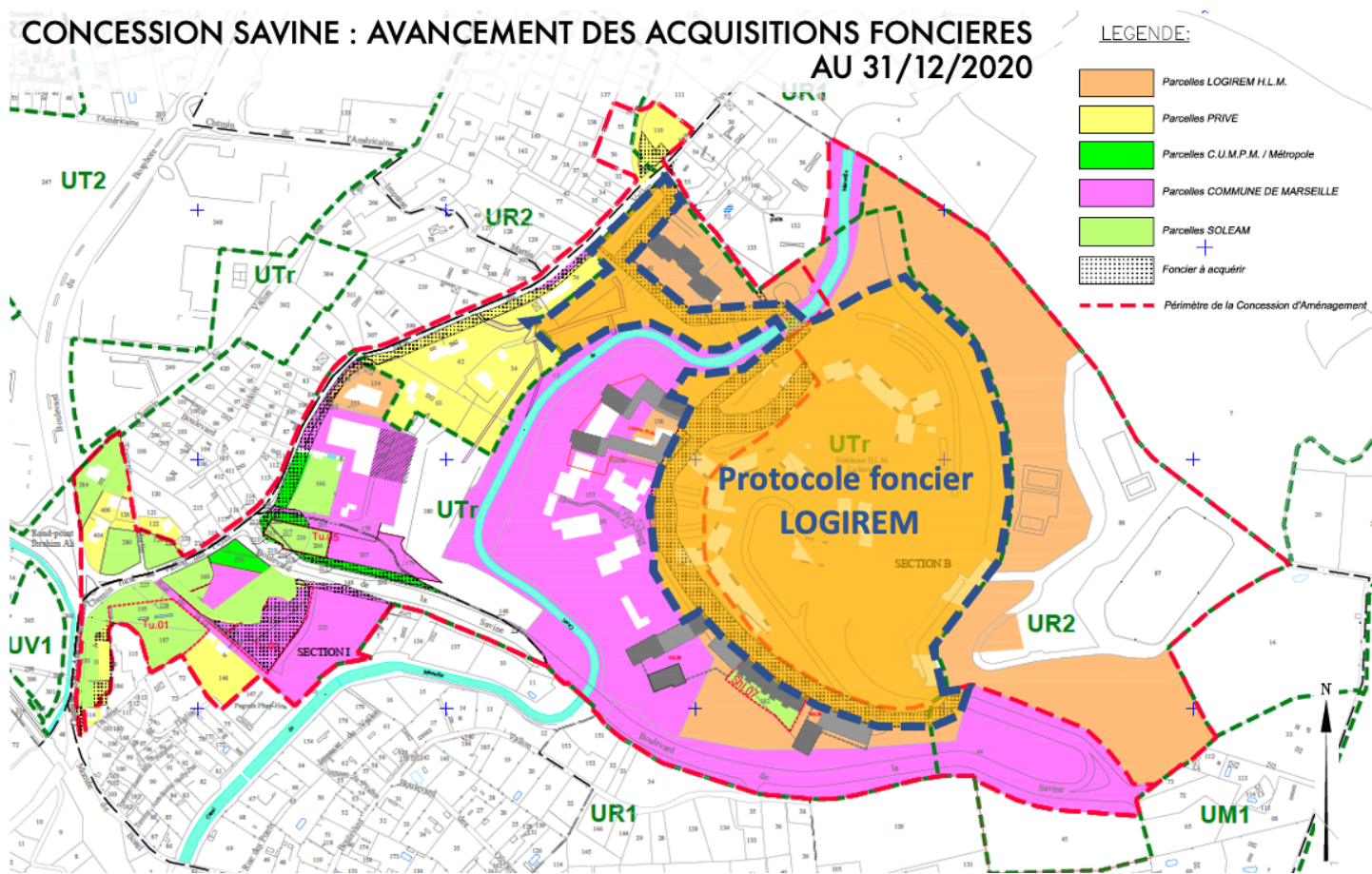
La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine en pied de quartier, au carrefour du Vallon des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

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

Par la suite, entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Rénovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers auront à se poursuivre au-delà de 2020, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment (désamiantage-démolition, réhabilitation, construction).

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. Les acquisitions foncières (cartographie) :



Pour mémoire :

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

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

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

Au 31/12/2020, 52% des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées.

Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016. Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent LOGIREM et correspondent aux emprises des aménagements en cours de réalisation par SOLEAM sur les secteurs « Nouvelle Voie de Maillage », « Parc du Canal », « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 132, 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144). Ces acquisitions se déclineraient à partir du protocole foncier LOGIREM-SOLEAM-Ville de Marseille, et seront engagées au gré de l'avancement des opérations.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-526 213	-526 214	100%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-265 200		
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	0%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-65 094	-29 454	45%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 316 740	-687 098	52%
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-121 446	-121 446	100%
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119	100%
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	100%
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	100%
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-69 506	32%
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 948 071	-1 538 888	52%

TOTAL ACQUISITIONS PARTENAIRES INSTITUTIONNELS	-4 264 811	-2 225 986	52%
---	-------------------	-------------------	------------

Au 31/12/2020, 87% des acquisitions « privés » ont été réalisées.

Est intervenu en 2019, l'acte d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK). Reste à formaliser en 2020-2021 les acquisitions nécessaires à l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 & 109). Ces acquisitions seront engagées dès l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	100%
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-13 564		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-50 640		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-49 640		
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	100%
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-35 281	-28 259	80%
2-Acquisitions Privés	-896 403	-750 919	84%

TOTAL ACQUISITIONS PRIVES	-1 142 403	-996 919	87%
----------------------------------	-------------------	-----------------	------------

Au 31/12/2019, 51% des acquisitions « Concédant» ont été réalisées.

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

La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05, au terme de longues phases de régularisation d'actes antérieurs (parcelles 215 & 219 sur TU05) et a ainsi pu formaliser la cession de ces lots à Immobilière Méditerranée (I3F) le 28/02/2019. Le démarrage des chantiers de construction est repoussé au premier trimestre 2021.

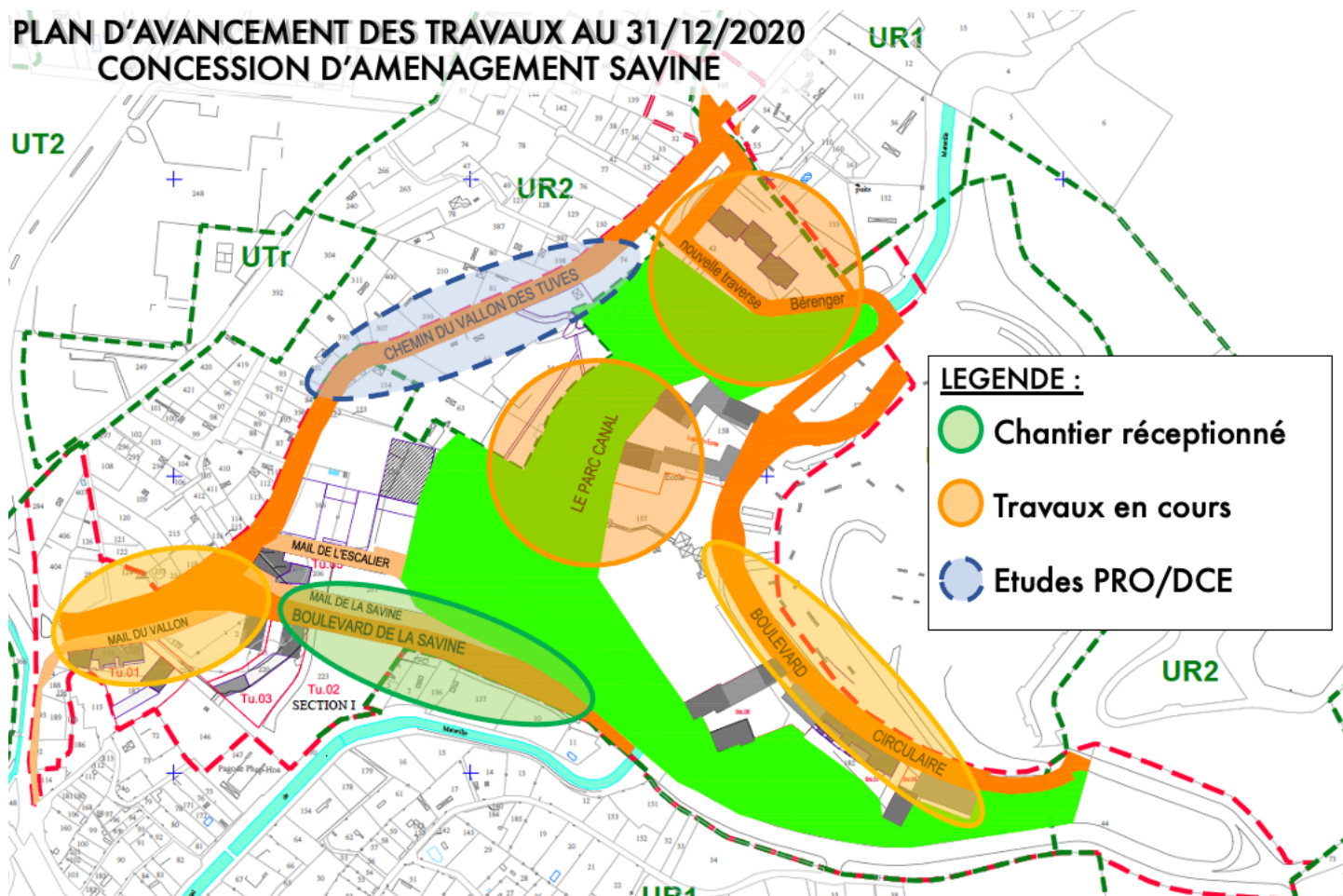
A présent, seul le transfert d'une partie des emprises situées au sein du futur lot à bâtir TU02/03 (poste 151) reste à engager en 2021 en parallèle des études et démarches de commercialisation de ce lot, dont le programme pourrait être amené à évoluer en vue d'intégrer la sauvegarde du « four à chaux », élément patrimonial témoin des activités industrielles ayant eu lieu jadis sur ce site.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 261	-7 863	16%
2b-Protocole Foncier Concédant	-664 911	-337 863	51%

Au 31/12/2020, les indemnisations des fonds de commerce restent à formaliser. Les retards pris par le programme TU01 reportent ces dépenses en 2022.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736		
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-63 224	-2 825	4%
2c-Fonds de Commerce	-722 696	-2 825	0%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



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

au 31/12/2020, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle :

- Les travaux d'aménagement du Bd de la Savine sont achevés
- Les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se poursuivent pour une réception au premier trimestre 2021
- La première phase de travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est en voie d'achèvement
- Les travaux d'aménagement du « Bd Circulaire Sud » ont démarré

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » sont suspendues, dans l'attente d'obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaire au projet, en 2021.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-96 533	-51 645	53%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-221 760	-186 093	84%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-99 000	-19 345	20%
B : 604/404-MOE Parc Canal	-189 434	-134 185	71%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-295 066	-216 848	73%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-237 600	-116 958	49%
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	100%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-144 000	-104 451	73%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-504 025	-343 177	68%
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 604/411-Aléas	-36 000		
3-Budget Honoraires Techniques	-2 047 831	-1 397 115	68%

Au 31/12/2020, 68% des honoraires techniques ont été payés.

Il est à noter que l'ensemble des missions de MOE, CSPS, OPC-U, CT, Médiation chantier ont été notifiées. Leur exécution financière se poursuit en 2020.

- Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics

Pour mémoire :

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

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

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

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

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

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

En 2018 et 2019, plusieurs marchés subséquents ont été notifiés :

- Marché subséquent n°18.27 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Carrefour Tuves/Bosphore, d'un montant total HT de 61 474,78 € HT
- Marché subséquent n°18.70 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Bd Circulaire Sud, d'un montant total HT de 169 350,83 € HT
- Marché subséquent n°19.65 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Chemin du Vallon des Tuves, d'un montant total HT de 70 126,47 € HT

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

Sur le marché d'accord-cadre n°15.58

avenant n°2 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation, et ainsi permettre le paiement à l'avancement pour les missions AVP & PRO

avenant n°3 ayant pour objet de fixer les modalités de variation et révision des prix prévus au marché
avenant n°4 afin d'adapter le cadre (CCTP) des missions dévolues au marché de missions complémentaires (MS 15.63)

- MS 15.63 – Missions complémentaires
Avenant n°1 : adaptations financières suite à l'avenant n°4 au MAC 15.58
Avenant n°2 : ajustement des quantités prévues au DQE dont le total prévisionnel passe de 113 550 € à 130 600 € HT
- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »
avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 19 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 145 819,83 € HT à 165 419,83 € HT (+13,44%)
avenant n°2 : modifie la répartition des honoraires entre LAVERNE et INSTRADA, pour délégation à INSTRADA des missions de DET
- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Bérenger – voie de maillage »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 24 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 193 099,20 € HT à 217 699,20 € HT (+12,74%)
Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
- MS 17.24 – PRO à AOR secteur « Parc du Canal »
Avenant n°1 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
- MS 18.27 - PRO à AOR « Carrefour Tuves/Bosphore »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du DCE et nouvelle répartition des honoraires
- MS 18.70 - PRO à AOR « Bd Circulaire Sud »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du PRO/DCE et nouvelle répartition des honoraires
- **Mission d'ordonnancement, de pilotage et coordination du projet**

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

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

- **Mission de médiation chantier**

Considérant l'importance que revêt l'aménagement de la nouvelle voie de maillage, pièce centrale des objectifs urbains poursuivis sur le quartier, et face aux oppositions, réticences et manifestations ; la SOLEAM a souhaité être accompagnée par un médiateur chantier afin d'assurer le lien avec les habitants et prévenir les situations de blocage et tensions, durant toute la durée des travaux. Le marché de médiation (M19.00), d'un montant de 73 600 HT a ainsi été attribué en janvier 2019, pour un démarrage des missions en amont de celui du chantier. En 2019, les missions de médiation ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » en amont du démarrage des travaux (+18 200 € HT portant le total du marché à 91 800 € HT), ainsi qu'au Bd Circulaire Sud (lettre de commande n°200398 pour 16 200 € HT).

Enfin, les missions de médiation chantier notifiées sur le secteur « Nouvelle Voie de Maillage » et « Parc du Canal » ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore », par avenant au marché M 19.00, ainsi qu'au « Bd Circulaire Sud » par lettre de commande complémentaire.

- **Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles**

Au 31/12/2020, 54 % des études pré-opérationnelles ont été payées.

En 2020, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies en parallèle des études de maîtrise d'œuvre. Elles ont principalement porté sur des études complémentaires pour l'emplacement du bassin de rétention du Bd Circulaire Sud ainsi que des missions géotechniques G4 dans le cadre des travaux d'aménagement de la Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-148 818	69%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 573	-33 153	35%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-129 587	-47 071	36%
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 919	-46 425	37%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-129 402	72%
1-Budget Etudes	-748 079	-404 869	54%

- Travaux

Les travaux d'aménagement se sont poursuivis en 2020 sur le secteur « Bd & Mail de la Savine » jusqu'à leur réception, ainsi que sur les secteurs « Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal », « Carrefour Tuves/Bosphore » et ont ainsi pu démarrer en novembre 2020 sur le secteur « Bd Circulaire Sud ».

Egalement, plusieurs déviements de réseaux non prévus ont dû être engagés en 2020. Ils concernent les réseaux GRDF & ENEDIS sur le secteur Bd Circulaire Sud ainsi que les réseaux AEP (branchements, maillages) sur les différents secteurs de travaux en cours.

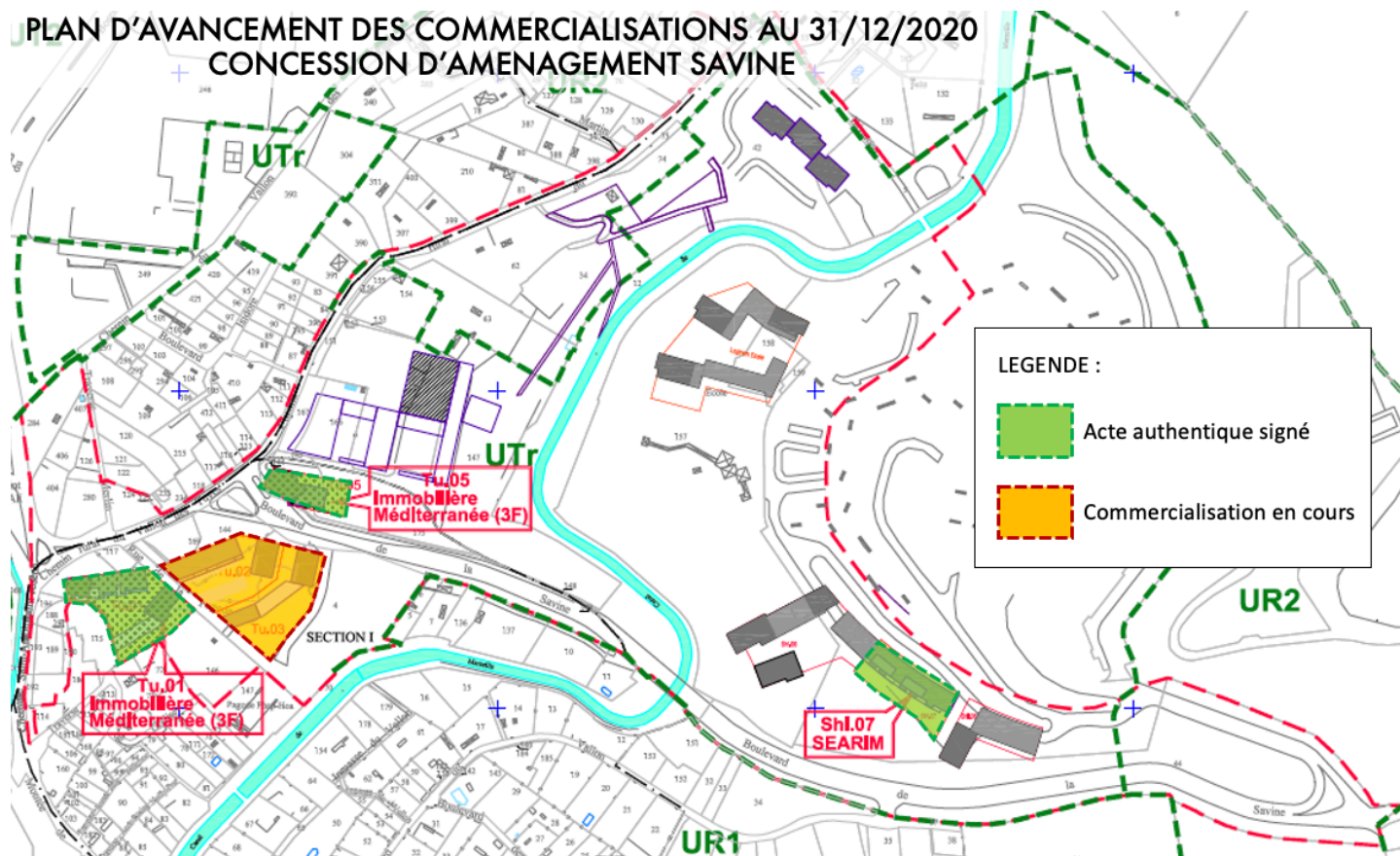
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 515 152	-938 540	27%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 087 617	95%
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 268 070	-6 604 853	71%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-4 710 208	-173 896	4%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-945 871	-652 556	69%
B : 604/358-Aléas	-236 646		
3c-Budget Travaux	-22 310 465	-10 457 462	47%

- Démolitions

La démolition de l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie & boulangerie), ne pourra être mise en œuvre qu'après transfert des commerces, une fois l'immeuble TU01 construit (2^{ème} semestre 2022).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 144	-95 145	100%
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020	18%
3a-Budget Démolitions	-374 612	-147 633	39%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :



Bien que les actes authentiques aient été signés en février 2019, Immobilière Méditerranée n'a pu engager les travaux de construction des lots TU01 & TU05 en 2019 et 2020. Les mises en chantier devraient cependant démarrer au 1^{er} trimestre 2021, après plusieurs reports successifs dus à des aléas contractuels et autres consultations travaux infructueuses.

Concernant le lot TU01 :

la proposition faite par SOLEAM à I3F pour la prise en charge d'une partie du coût des travaux de dépollution du terrain TU01, a fait l'objet d'une convention financière ratifiée par les parties.

Egalement, les négociations conduites avec I3F concernant la relocalisation des commerces Savinois, ont fait l'objet d'un accord avec SOLEAM (prix des loyers, engagements de location).

Ces engagements ont ainsi été transcrits dans l'acte de cession.

Concernant le lot SHL07 :

la SOLEAM est intervenue en vue de permettre le transfert foncier entre le bailleur social LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM, pour la réalisation d'un programme de 33 logements en accession sociale. La pré-commercialisation du programme est en cours, et les travaux ont démarré à l'été 2019.

Le chantier de construction du centre social & crèche, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille (DGAVE), a démarré à l'été 2018, pour une livraison attendue au premier trimestre 2021. Les travaux d'aménagement du Bd & Mail de la Savine, interrompus pendant la phase gros œuvre, ont été réceptionnés en mars 2020.

Le bailleur social LOGIREM poursuit également ses opérations :

- Désamiantage/Réhabilitation de la résidence Petite Savine : En cours pour une livraison décalée en début d'année 2021
- Désamiantage puis démolition des bâtiments J1-J2-J3-J4-J5 : travaux achevés à la fin d'été 2019
- Désamiantage puis Démolition du bâtiment G2 : travaux achevés en septembre 2020
- Désamiantage puis démolition des bâtiments I & H : démarrage en janvier 2021, jusqu'en fin d'année

Au 31/12/2020, 19% du total des cessions prévues a été réalisé. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est de 42%. Le solde correspond à la cession du lot TU02/03 dont le programme immobilier pourrait être modifié en vue de la préservation d'un ouvrage industriel (mur d'un ancien four à chaux).

En tout état de cause, il apparaît qu'au vu des prescriptions du PPRI, PLU-i, ainsi que des études géotechniques et pollution des sols réalisées en 2019 ; une adaptation du programme immobilier ainsi que de ses emprises constructibles soit à prévoir en 2020.

La recette de charge foncière sur ce lot apparaît donc manifestement surévaluée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	390 464	2 751	1%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	817 245	817 246	100%
1-Budget Cessions	2 522 904	5 820	0%
1a-Budget Cessions "Commerces"	207 600	92 400	45%
TOTAL BUDGET CESSIONS	4 715 213	918 217	19%

d. L'avancement des dossiers de subventions:

Au 31/12/2020, 46 % des subventions ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	3 649 135	42%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	128 300	10%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	2 628 300	67%
3-Budget Subventions	13 838 911	6 405 735	46%

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

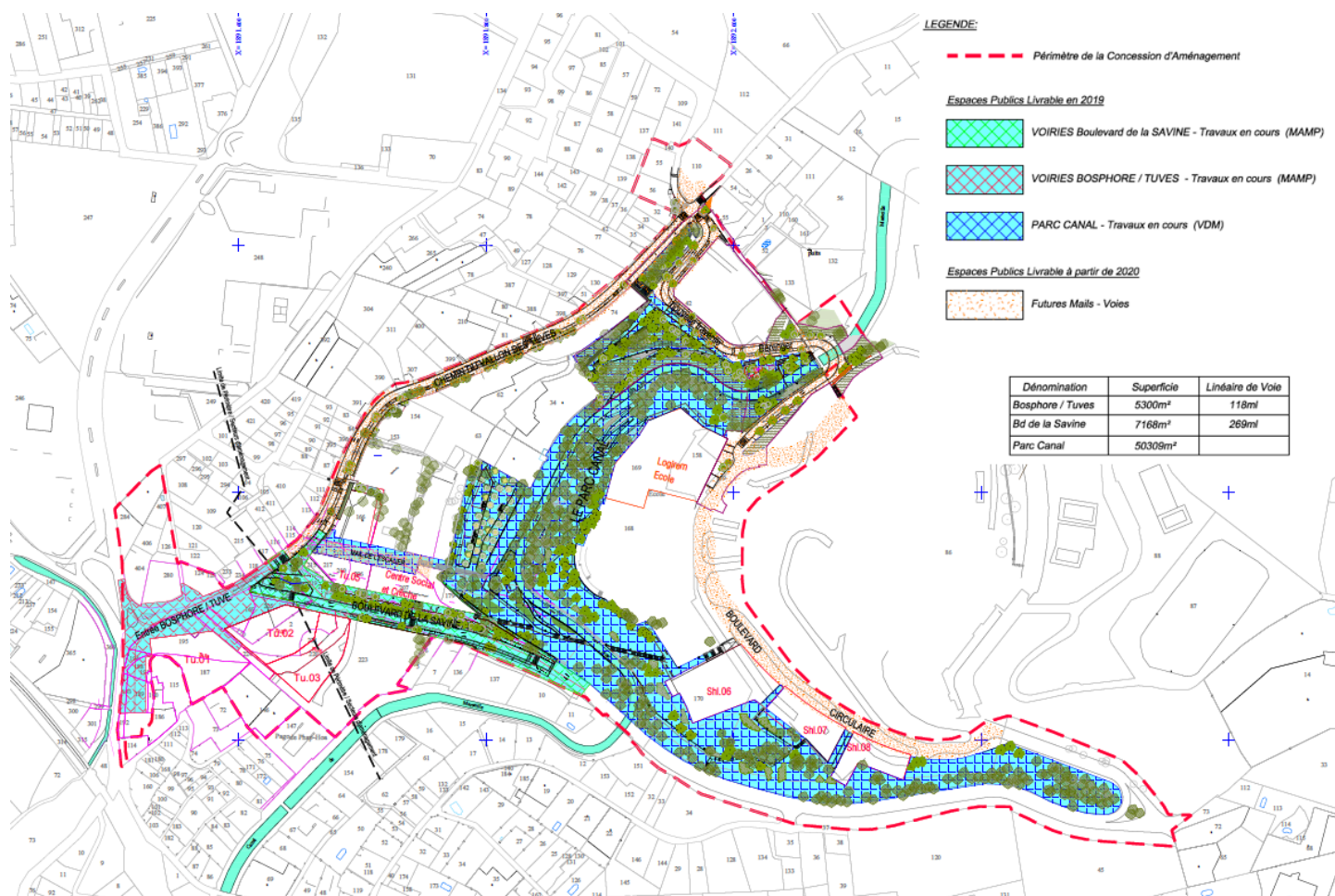
e. L'avancement des participations:

Au 31/12/2020, 80% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	1 500 902	41%
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	8 678 996	96%
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000	54%
2-Budget Participations	13 819 349	11 009 898	80%

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

f. L'avancement des rétrocessions (cartographie):



En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession, aucune rétrocession n'a encore été réalisée, en dehors des démarches engagées de remise en gestion des ouvrages réalisés sur le Mail & Bd de la Savine.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 11 045 662 €TTC à comparer à 5 616 550 €TTC payées soit un écart de -5 429 112 € (variation de -49%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564		-3 564	-100%
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640		-35 640	-100%
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		-6 798	-100%
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640		-35 640	-100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		-17 820	-100%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-132 295	-2 653	-129 642	-98%
2-Acquisitions Privés	-231 757	-2 653	-229 104	-99%

Les acquisitions des parcelles désignées ci-dessus n'a pu aboutir à l'amiable en 2020. La maîtrise foncière sera engagée dès l'obtention de l'arrêté d'expropriation en janvier 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000	-100%
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-5 000		-5 000	-100%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-9 000		-9 000	-100%

L'acquisition des parcelles désignées sur le poste 134 sera engagée en 2021, et intégré à l'acte d'acquisition des emprises de la voie de maillage.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		-286 650	-100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 398		-40 398	-100%
2b-Protocole Foncier Concédant	-327 048		-327 048	-100%

L'apport à l'opération des parcelles susdésignées est engagé, pour un transfert effectif en 2021.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

o Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-52 800	-21 876	-30 924	-59%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-14 336		-14 336	-100%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-25 000		-25 000	-100%
B : 604/203-Etudes Pollution	-28 628	-5 096	-23 532	-82%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-38 520	-15 204	-23 316	-61%
1-Budget Etudes	-159 284	-42 176	-117 108	-74%

Sur les postes 200, 201, 202, 203 et 204, l'exécution des dépenses sur l'exercice 2020 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés au suivi d'exécution des opérations de travaux.

o Etudes sur travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/400-MOE-Avp Global	-6 850		-6 850	-100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-47 493	-22 254	-25 239	-53%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-28 566	-13 059	-15 507	-54%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves		-19 345	19 345	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-72 998	-34 971	-38 027	-52%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-99 845	-48 453	-51 392	-51%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-145 547	-58 881	-86 666	-60%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-48 990	-17 850	-31 140	-64%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-202 991	-130 211	-72 780	-36%
3-Budget Honoraires Techniques	-653 280	-345 024	-308 256	-47%

400 : Le prévisionnel correspondait au solde du budget alloué sur ce poste. L'AVP Global étant soldé, le résiduel sera réaffecté à d'autres dépenses.

401 : Le déroulement de la première phase de travaux d'aménagement sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été perturbé par des contraintes extérieures (dévoiements et déplacement transformateur ENEDIS, Eclairage public, retard des programmes immobiliers I3F ..). L'avancement des honoraires de MOE en a été impacté par répercussion.

402 : Le solde des honoraires de MOE ne pouvant être facturé qu'à réception complète des DOE, documents de réception et paiement des DGD travaux, il interviendra en 2021.

404 & 405 : Le chantier de la nouvelle voie de maillage et parc du canal a été fortement ralenti du fait de la coactivité avec les chantiers de réhabilitation de la petite savine, démolition du bâtiment G2 sous MOA LOGIREM, et construction du centre social et crèche sous MOA VDM. L'avancement des honoraires techniques liés à ces travaux s'en est de facto trouvé ralenti. Egalement, le contexte sanitaire COVID-19 a engendré une interruption des chantiers pendant 2 mois. Néanmoins le planning opérationnel prévoit une réception des ouvrages et le solde des honoraires techniques en 2021.

406 : Le démarrage des travaux d'aménagement du « Bd Circulaire Sud » a été fortement retardé d'une part du fait des demandes de MRU d'étudier des solutions variantes d'implantation du bassin de rétention EP, et de celles de la DEAP d'autre part, d'étudier une noue d'infiltration des EP en phase EXE. L'avancement des honoraires techniques liés à ces travaux s'en est de facto trouvé ralenti.

408 : l'exécution des dépenses sur l'exercice 2019 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2020, grâce à une optimisation dans l'organisation du groupement de maîtrise d'œuvre.

409 : Les décalages opérationnels sur les secteurs « Bd & Mail de la Savine », « Voie de Maillage et Parc Canal », « Carrefour Tuves/Bosphore » et « Bd Circulaire Sud » ont engendré un décalage dans l'exécution des honoraires techniques correspondants (OPC, SPS & Médiation notamment).

c. Les dossiers en phase « Travaux »

- Les travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-39 300	-29 831	-9 469	-24%
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-36 000		-36 000	-100%
3a-Budget Démolitions	-75 300	-29 831	-45 469	-60%

300 : le réel 2020 correspond au DGD du marché de démolition du 2 rue de la Pagode, réglé en 2020.

304 : les honoraires techniques sur démolitions ont été imputés sur le marché MS15.63 (missions complémentaires de MOE à bons de commande), sur le poste budgétaire 408.

- Les travaux de dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution	-183 600		-183 600	-100%

La participation financière liée aux travaux de dépollution qui seront réalisés par I3F sur le lot TU01, dont l'acte authentique a été réitéré en début d'année 2019, est reportée en 2021 du fait d'un nouveau report des travaux de construction annoncé par I3F.

- Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-883 071	-938 540	55 469	6%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-534 753	-433 958	-100 795	-19%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-5 441 087	-3 555 243	-1 885 844	-35%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 248 055	-173 896	-2 074 159	-92%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-146 456	-64 212	-82 244	-56%
3c-Budget Travaux	-9 253 422	-5 165 849	-4 087 573	-44%

351 : Le prévisionnel 2020 avait été largement sous évalué considérant les risques de dérapages opérationnels de faits extérieurs.

352 : l'écart correspond au paiement des DGD travaux, lesquels ont fait l'objet d'analyses et contestation par le MOE. Le paiement n'a pu être effectué en 2020. Néanmoins, les DGD définitifs pourront être réglés en 2021.

354-356 : Dépenses non réalisées du fait des décalages opérationnels sur ces secteurs d'aménagement (voir paragraphe « études sur travaux »).

357 : Plusieurs opérations de dévoisement des réseaux existants, pourtant engagées et prévues en 2020 n'ont pu être mises en œuvre, notamment concernant ENEDIS et GRDF sur les secteurs « Carrefour Tuves/Bosphore » et « Bd Circulaire Sud ».

d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/500-Charges de Gestion	-27 516	-13 642	-13 874	-50%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-1 391	-1 391		
B : 604/502-Assurance	-2 500	-2 477	-23	-1%
B : 604/503-Taxes Foncières	-15 000	-11 600	-3 400	-23%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-17 568		-17 568	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-4 000	-1 500	-2 500	-63%
4-Budget Dép. Annexes	-67 975	-30 610	-37 365	-55%

500 : L'activité travaux qui s'est poursuivie sur le second semestre 2020 a permis reporter les charges de gestion attenantes aux espaces publics.

504 : lancement de l'appel à projet du lot TU02/03 reporté en 2021-2022 du fait des procédures contentieuses initiées en 2020 par les héritiers évincés du 2 rue de la Pagode (KIPTIOGLOU).

505 : le déroulement des ateliers créatifs a été fortement impacté par le contexte sanitaire COVID-19, reportant les dépenses attenantes en 2021.

e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-8 720		-8 720	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	367 791	188 168	179 623	-49%
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-444 067	-188 168	-255 899	-58%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%		-407	407	
6-Budget Remuneration	-84 996	-407	-84 589	-100%

La rémunération SOLEAM se décompose en :

- Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 0€ en 2020 et portait sur l'acquisition au concédant de la rue de la Pagode qui est décalée sur 2021.

- La rémunération sur dépenses correspond à la rémunération calculée sur la base HT des dépenses réalisées dans l'année soit 3 763 360€ HT

-L'avance Rém. Sur dépenses permet de neutraliser cette prise de rémunération qui a été pris par anticipation.

-La rémunération sur recettes 2020 correspond à l'échange PEIRETTI pas prévu.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 6 732 255 €TTC à comparer à 4 325 118 €TTC reçues soit un écart de -2 407 137€.

a. Les commercialisations

RAS

b. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	64 358	62 054	-2 304	-4%
A : 604/501-Produits Divers	1	6	5	500%
4-Budget Divers	64 359	62 060	-2 299	4%

Aucun écart notable à signaler sur ce poste budgétaire.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	2 041 667	2 041 667		
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	286 650		-286 650	
2-Budget Participations	2 328 317	2 041 667	-286 650	-12%

420 : Le versement du solde de la participation en nature du concédant est reporté en 2021.

d. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 604/300-Subventions Anru	960 342	907 241	-53 101	6%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	750 937		-750 937	-100%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	2 628 300	1 314 150	-1 314 150	-50%
3-Budget Subventions	4 339 579	2 221 391	-2 118 188	-49%

320 : suite à l'envoi du premier acompte au CR, aucun versement du Conseil Régional n'a été perçu en 2020.

330 : Le solde de la participation aux équipements de la Ville de Marseille sera perçu après réception des ouvrages du Parc du Canal (T1 2021)

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 : + 2 292 848 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -961 109 €

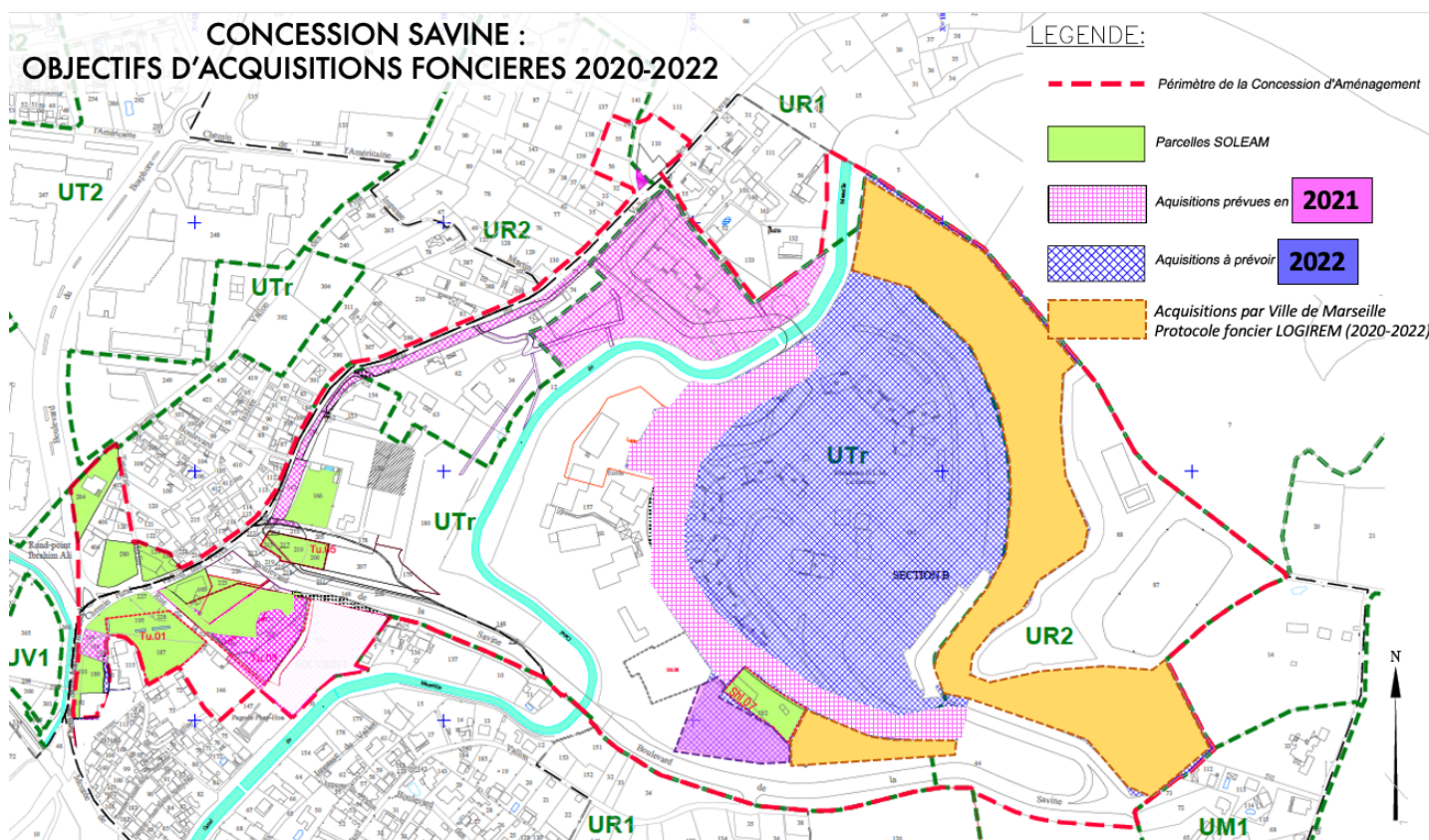
Trésorerie réelle fin 2020 : + 1 077 551 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières



• Foncier privé & Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été acquis en 2019. Pour le reste des acquisitions privées prévues, elles concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des tuves », objet d'une DUP au titre de laquelle SOLEAM poursuit les démarches d'obtention des arrêtés de cessibilité et ordonnance d'expropriation en 2020 en vue d'obtenir la maîtrise foncière préalablement au lancement des travaux d'aménagement à la rentrée de septembre 2021 :

- Parcelles privées impactées par l'aménagement du chemin du vallon des tuves, résultant du projet finalisé en 2018 (parcelles 8, 62, 63, 68, 74 & 110) : le projet d'aménagement a connu plusieurs adaptations en 2018, visant à réduire l'impact sur les propriétés privées riveraines. La présentation aux riverains et CIQ du projet finalisé a été à eu lieu en 2019. Les négociations amiables se sont poursuivies en 2020, sans succès.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	13 564	17	90	31/12/2021
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	50 640	540	30	31/12/2021
46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 798	38	90	31/12/2021
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	49 640	243	120	31/12/2021
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	17 820	90	120	31/12/2021
Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	904 K Parcelle 68	TOUZALINE	0	41	120	31/12/2021
Total 18-Acquisitions sous ordonnance expro 171220			138 462	969		

Une provision de 6 000€ est prévu pour les frais notariés.

Partenaires institutionnels

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

- En 2020 & 2021 : l'emprise des aménagements qui seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU (voie de maillage, Parc du Canal, Bd circulaire, Vallon des Tuves) ;
- En 2022 : le cœur de la Savine haute, au gré des démolitions opérées par LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recomposition future du quartier. Cette acquisition représente un montant prévisionnel de 1 258 200 € HT.

Un protocole foncier a été signé en 2019 entre les différents acteurs concernés. Sa mise en œuvre se poursuivra en 2021 pour les acquisitions listées ci-dessus.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	265 200	13 603	19	31/12/2021
38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	154	31/12/2021
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2021
		Total	594 002	32 735	18	

Une provision de 35 000€ est prévu pour les frais notariés.

Foncier Ville

Les transferts des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement & commercialisations (lots TU02/03) appartenant à la Ville, sont pour partie toujours en cours de transfert à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2021 pour un montant de 286 650€ HT.

Par ailleurs, il a été convenu entre les services fonciers MAMP, VDM et SOLEAM que les emprises VDM à destination finale de voirie publique seraient acquises/transférées directement à la Métropole AMP, facilitant ainsi les procédures foncières. A ce titre, les transferts fonciers sont à engager en 2021 par le concédant, auprès de la Ville, pour les emprises nécessaires à :

- L'élargissement du chemin du Vallon des Tuves
- L'aménagement du Mail de l'Escalier (dont les travaux ont été basculés dans la phase 2 du secteur « Carrefour Tuves/Bosphore »)
- L'aménagement du parvis du groupe scolaire (secteur « Bd Circulaire Sud »)

Une provision de 40 000€ est prévu pour les frais notariés.

Fonds de commerce

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000	31/12/2021
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	0	75	0	00/00/00
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	230 736	210	0	31/12/2021
Total 1B-Acq Fonds de Commerce			659 472	285		

Une provision de 8% est prévu pour les frais accessoires.

b. En ce qui concerne les études

1. Etudes préalables

Poste 200 :Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles provisionnées à hauteur de **68 K€ TTC sur 2 ans**.

Poste 201 :AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...) provisionnées à hauteur de **62 K€ TTC sur 2 ans**.

Poste 202 :Etudes Géomètre provisionnées à hauteur de **82 K€ TTC sur 2 ans**.

Poste 203 :Etudes Pollution provisionnées à hauteur de **80 K€ TTC sur 2 ans**.

Poste 204 :Etudes Géotechniques et Structures provisionnées à hauteur de **50 K€TTC sur 2 ans**.

2. Honoraires techniques

Poste 400 à 408 :

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

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

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

Rappel des secteurs en Etudes PRO au 31/12/2020 :

- Chemin du Vallon des Tuves

Rappel des secteurs en phase Travaux (marchés notifiés & démarrés) au 31/12/2020 :

- Mail & Bd de la Savine (OPR en cours)
- Parc Canal (réception attendue en juillet 2020)
- Nouvelle Voie de Maillage (réception attendue en juillet 2020)
- Carrefour Tuves/Bosphore (1^{ère} phase de travaux en cours jusqu'à février 2021)
- Bd Circulaire Sud (travaux démarrés fin novembre 2020)

Ils sont provisionnés pour 489 K€ TTC sur 2 ans

Poste 409 : OPC,Ct,CSPS,Médiation

Ils sont provisionnés pour 160 K€ HT sur 2 ans dont 84K€TTC en 2021.

c. En ce qui concerne les travaux

- ***Travaux de démolitions***

Poste 303 :Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03) prévus pour **168K€TTC** en 2022

Poste 304 :Honoraires Techniques sur Démolitions provisionnées pour **59K€TTC** en 2022.

- ***Travaux de dépollutions***

Poste 305 :ils sont provisionnés pour **240K€TTC** entre 2021/2022.

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

Au-delà du démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine en février 2018, pour une réception des ouvrages réalisée en mars 2020 ; le chantier de la nouvelle voie de maillage et parc canal, amorcé début février 2019 et fortement impacté par le COVID-19 ainsi que les chantiers LOGIREM (Petite Savine, G2) se poursuivra jusqu'en mars 2021.

Parallèlement, le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été prononcé en février 2020, pour une première phase de chantier jusqu'en février 2021, avant le démarrage des travaux de construction des lots TU01 & TU05 par I3F. Enfin, la notification des marchés de travaux du Bd Circulaire Sud a eu lieu à la mi-février 2020, les travaux ayant démarré en novembre 2020 après une longue phase d'études EXE pour le redimensionnement et repositionnement du bassin EP, ainsi que la création d'une noue d'infiltration (finalement abandonnée).

Concernant le secteur « chemin du vallon des tuves », la phase PRO est à présent finalisée, pour un lancement des appels d'offres travaux à l'été 2021. Le démarrage chantier sur ce secteur sera calé en fonction de l'avancement des acquisitions foncières, et phasé en correspondance avec la fin des travaux de la nouvelle voie de maillage.

Poste 351 :Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore prévue à hauteur de **257K€TTC en 2021 et 2,4M€TTC en 2022.**

Poste 352 :Mail et Boulevard de la Savine (DGD) prévu à hauteur de **107 K€ TTC en 2021.**

Poste 353 :Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves prévu à hauteur de **1,44M€ TTC** sur 2022 qui tient compte des dernières estimations de MOE (phase PRO), on estime pouvoir verser les avances forfaitaires d'ici fin 2021.

Poste 354 :Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal prévue à hauteur de **2,6M€ TTC en 2021 (réception en mars) qui tient compte d'un avenant pour perturbation de l'organisation du chantier.**

Il est à noter que l'exécution d'un des ouvrages du chantier (escalier constituant la traverse des Coteaux) ne peut être réalisée telle que prévue initialement. En effet, le déroulement du chantier a permis de mettre en évidence la fragilité de la couverture du Canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu.

L'adaptation du cheminement initialement prévu, tel qu'acté par le concédant, prendra la forme d'un escalier assurant la jonction entre le canal de Marseille et les cheminements réalisés en amont, rejoignant ainsi le Bd Circulaire Sud et la résidence Courrone.

Le coût prévisionnel de ces travaux est intégré au présent CRAC.

Poste 356 :Boulevard Circulaire Sud prévu à hauteur de **4,5 M€ TTC en 2021 qui tient compte de l'accostage des marchés de travaux en cours).**

Poste 357 :Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux prévu à hauteur de **294 K€ TTC en 2021/2022.**

Aléas : la provision sur aléas travaux prévue au CRAC au 31/12/2019 a été rabaissée pour tenir compte des divers accostages cités précédemment, soit **solde 95,5 K€ HT.**

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 :Les charges de gestion sont provisionnées pour **53 K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 501 :La taxe sur les salaires est induite par le versement de la participation et est provisionnée pour **31 K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 502 :Les assurances sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **3 K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 503 :Les taxes foncières sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **56 K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 504 :Les frais de commercialisation sont provisionnés pour **17,5 K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 505 :Les frais de communication sont provisionnés pour **16,4 K€ TTC** sur 2 ans.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Avenant n°8 : Une rémunération forfaitaire de 50 000€ en 2021 et 50 000€ en 2022 a été négocié pour acter du prolongement de l'opération à la demande du concédant.

-Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 39 468€ et se décompose en :

-13 428€ déjà prise

- En 2021 :

898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem pour 4 000€ soit 120€

898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03 au concédant pour 286 650€ soit 8 600€

898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem pour 265 800€ soit 7 974€

898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem pour 324 802€ soit 9 744 €

- La rémunération sur dépenses correspond à la rémunération calculée sur la base HT des dépenses réalisées dans l'année soit :

2021 : 388 434€ Base 7 768 680 €HT diminué du montant pris par anticipation soit 33 642€

2022 : 196 126€ Base 3 922 500 €HT

-L'avance Rém. Sur dépenses permet de neutraliser cette prise de rémunération qui a été pris par anticipation.

- Avenant n°2 : Pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2e) : 7 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des cessions de terrains au Concédant, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et à la Foncière Logement, qui ne donneront pas lieu à rémunération pour l'Aménageur.

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

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

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

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

Prévision de 50% en 2022 et 50% en 2023 correspondant à TU02/03 soit 77 770€.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les commercialisations

La commercialisation de l'ilôt TU02/03, dont le report en NPNRU reste à confirmer, est pour l'heure suspendue du fait du contentieux en cours avec les héritiers évincés. Néanmoins, les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019, et les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont également pu être réalisées. Ces études complémentaires ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier.

Les prévisions de cession (signature d'une promesse de vente) sont toutefois estimées sur 2022.

Une prorogation de 1 an est à prévoir a minima.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500	490	250	31/12/2022
TU03-30 logements libre			525 000	2 100	250	31/12/2022
TU02-35 logements			367 500	2 450	150	31/12/2022
TU02-Commerces			96 000	800	120	31/12/2022
Total 7-Cess logements neufs libre			1 111 000	5 840		

Biens de retour :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
904 L 124-Bar Tabac	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1 512	0	31/12/2022
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1 416	0	31/12/2022
Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	AMP	1 258 200	41 586	30,25	31/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	115 626	511	0	31/12/2022
Total 9-Cessions biens de retour			2 522 904	45 679		
Concédant						

En ce qui concerne les subventions

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

Un premier acompte de 10% a été reçu en 2019, 30% en 2020 (non perçu), le solde en 2021-2022, selon l'avancement réel des opérations.

Il serait possible de demander une subvention complémentaire sur le Vallon des Tuves au titre du NPNRU.

-**ANRU** : un acompte de 1,5M€ a été sollicité en 2018, son versement est intervenu en 2019. Ainsi, une seconde demande d'acompte a été déposée auprès de l'ANRU au dernier trimestre 2019.

NB : le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 (lancement travaux prévu au premier semestre 2021) du fait du maître d'ouvrage I3F, aura pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement du « Carrefour Tuves/Bosphore » jusqu'en 2022-2023, en dehors des calendriers ANRU. Une demande bascule partielle de cette opération en NPNRU sera à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2021.

En effet, le solde de la subvention PNRU a été acté après accord par l'ANRU au 30/06/2021, date butoir à laquelle les demandes de solde devront être déposées.

Il n'est pas fait mention de la subvention ANRU complémentaire qui pourrait bénéficier à l'opération dans le cadre de l'avenant au protocole NPNRU (aménagement du chemin du vallon des Tuves transféré d'ADA en OPPC). A ce titre une FAT laissant apparaître une subvention prévisionnelle 833 521€ à verser aux recettes de l'opération est en cours d'instruction par la DDTM depuis 2019.

A ce jour, la prévision d'encaissement est plafonnée à 7 326 507€ selon les prévisionnels de dépenses et recettes au 30/6/21.

Le solde correspond à des reports en NPNRU qui seront sollicités auprès de l'ANRU dans la cadre de la clôture du PNRU (1 286 954€)

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

Un acompte de 1,3M€ est prévu en 2019 et a été encaissé en janvier 2020.

Le solde de 1,3M€ est prévu en 2021.

b. En ce qui concerne les produits de gestion locative

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de 4 biens loués. Il s'agit des 3 commerces (Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M.CHEHBI / Pharmacie Mme GERIN), ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM. Ces recettes sont versées à l'opération jusqu'en mi 2023.

c. En ce qui concerne les participations

-**Apport en nature**: 286 950€ en 2021 (rue de la pagode) .

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

Il a été versé à fin 2018 de 3M€, son solde est réparti sur 2020-2021 , le montant attribué en 2020 ayant été recalé par le concédant à 2 041 667,67€ au lieu de 2 418 780€ soit un écart de 377 112,33€ qu'on décale sur 2021

Nouvel échéancier :

Prévision 2021 : 377 112€

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

Prévision 2021 : 842 989€

Prévision 2022 : 1 302 699€

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

I - DEPENSES :

1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 000	-180 000	
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-80 000	-80 000	
B : 604/202-Etudes Géomètre	-107 995	-107 995	
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-105 766	
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 000	-150 000	
1-Budget Etudes	-623 761	-623 761	

RAS

1.2. Budget Foncier

- Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564	-13 564	10 000
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640	-50 640	15 000
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798	-6 798	
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640	-49 640	14 000
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820	-17 820	
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-133 376	-31 143	-102 233
2-Acquisitions Privés	-955 498	-892 265	-63 233

TOTAL ACQUISITIONS PRIVES	-1 201 498	-1 138 265	-63 233
----------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

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

La poursuite des études opérationnelles sur le secteur « Chemin du Vallon des Tuves » a permis d'ajuster les emprises foncières à acquérir auprès des riverains impactés. Il est à noter que les provisions prévues sur les postes 100-101-102-103-109 ne prennent en compte pour l'heure que le coût foncier, hors diverses indemnités (portails, plantations, ...) qui seront à prévoir par la suite, en supplément.

Concernant le poste 106, le montant ajusté correspond à l'acte d'acquisition et échange amiable signé avec les consorts MOCKERS.

- Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours**

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

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

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-2 721 419	

- Acquisitions partenaires institutionnels**

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

Suite à la signature du protocole foncier LOGIREM/VDM/SOLEAM en 2018, les emprises à acquérir auprès de LOGIREM pour l'aménagement de la nouvelle voie de maillage et Bd circulaire, ont fait l'objet de projets de division foncière avant signature des promesses de vente, prévues au premier trimestre 2020.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-265 200	33 949
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000	-4 000	
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-88 877	-57 572	-31 305
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 299 820	-1 302 464	2 644

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

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-657 364	
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-428 736	
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-230 736		-230 736
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736	-230 736	
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-101 217	-52 758	-48 459
2c-Fonds de Commerce	-991 425	-712 230	-279 195

Le poste « protocole foncier concédant » baisse par la suppression de l'achat du fonds de commerce de la pharmacie qui ferme.

1.3. Budget travaux

- Démolitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-87 178	-79 287	-7 891
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-60 000	-60 000	
3a-Budget Démolitions	-320 292	-312 401	-7 891

Le poste « démolitions » présente une diminution de 72 822 € car le coût de la démolition du 2 rue de la Pagode (poste 300) s'est avéré moins onéreux que la provision budgétaire. Les honoraires techniques ont ainsi été revus à la baisse, corrélativement. A noter que le poste 303 pourrait intégrer à terme la démolition du bar/tabac après le transfert de l'activité commerciale dans le futur bâtiment « Bosphore » (TU01). SOLEAM saisira le concédant sur l'opportunité d'opérer cette démolition.

- **Dépollution**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
3b-Budget Dépollution	-510 000	-200 000	-310 000

Le résultat des études de pollution des sols menées en 2019 sur le terrain d'assiette du lot TU02/03, ont permis de réévaluer la provision budgétaire du poste 305 à la baisse.

- **Travaux VRD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-2 943 571	-2 925 202	-18 369
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 820 000	-1 828 765	8 765
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 050 000	-1 200 000	150 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 353 977	-7 723 392	369 415
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 746 758	-3 925 173	178 415
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-650 000	-795 000	145 000
B : 604/358-Aléas	-292 723	-197 205	-95 518
3c-Budget Travaux	-17 857 029	-18 594 737	737 708

Le poste Travaux est en augmentation. En effet, la notification en 2019 des marchés de travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » et « Bd Circulaire Sud », ainsi que les accostages financiers réalisés en cours d'exécution des chantiers du Bd de la Savine, ainsi que de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal, ont permis d'ajuster les provisions budgétaires dévolues aux travaux. Ces dernières ne sont cependant pas exemptes d'aléas opérationnels et continueront d'évoluer jusqu'au solde des marchés de travaux.

- **Honoraires techniques**

Le poste Honoraires technique reste stable. Les postes 401 à 406 sont réajustés en fonctions des actualisations effectuées en cours d'année. Ces réévaluations sont compensées par un ajustement des postes 408 et 411.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-67 505	-80 444	12 939
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-168 000	-184 800	16 800
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-75 000	-82 500	7 500
B : 604/404-MOE Parc Canal	-143 511	-157 862	14 351
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-223 534	-245 888	22 354
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-180 000	-198 000	18 000
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-120 000	-120 000	
B : 604/409-OPC,Ct,CSPP,Médiation	-450 600	-420 600	-30 000
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	
B : 604/411-Aléas	-20 000	-30 000	10 000
3-Budget Honoraires Techniques	-1 635 160	-1 707 104	71 944

1.4. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/500-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-64 560	
B : 604/502-Assurance	-10 000	-10 000	
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 104	
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 000	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-30 000	-30 000	
4-Budget Dép. Annexes	-321 025	-321 025	

Le Budget Dépenses annexes est réajusté à la baisse car l'essentiel des frais imputables est aujourd'hui engagé sur le poste 500

1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-450 000	-450 000	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-38 829	-39 848	1 019
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 239 561	-1 177 248	-62 313
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 663	-102 663	
6-Budget Remuneration	-1 991 167	-1 929 873	-61 294

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

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

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2021 : 50 000 €

- 2022 : 50 000 €

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

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

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

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

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
5-Budget Frais Financiers	-6 110	-2 066	-4 044

L'emprunt de 3,5M€ envisagé a été supprimé.

II - LES RECETTES

2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
1-Budget Cessions	2 522 904	2 522 904	
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	

TOTAL BUDGET CESSIONS	4 460 855	4 460 855	
------------------------------	------------------	------------------	--

Le Budget Cessions diminue de 1,7%.

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

Néanmoins, la SOLEAM tient à alerter le concédant sur le montant des recettes attendues pour le lot TU02/03 (1 111 000 €), qui apparaît largement surévalué au vu des contraintes physiques du terrain d'emprise (topographie, pollution probable des sols), ainsi que des contraintes programmatiques (77 logements prévus, dont la moitié en accession libre, non subventionnée par l'ANRU).

Une réflexion sur l'optimisation de ce lot, sera à conduire en 2020, en amont du lancement d'un appel à projets.

2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	162 754	249 386	86 632
A : 604/501-Produits Divers	16	21	5
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers	183 381	270 018	86 637

Du fait du retard pris pas I3F dans le planning de construction du lot TU01, les commerces ne pourront être transférés avant fin 2020. Par conséquent, les recettes locatives (pharmacie, boulangerie, taba/PMU) sont ici majorées corrélativement à la durée d'occupation dans les locaux actuels, qui s'en voit de fait prolongée.

2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
3-Budget Subventions	13 181 836	13 181 836	

RAS

2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	3 646 590	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	7 546 758	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	
2-Budget Participations	12 309 998	12 309 998	

RAS

* *

*

VI. ANNEXES

Bilan previsionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-623 761	-124 318	-748 079
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000		-246 000
2-Acquisitions Privés	-892 265	-4 138	-896 403
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 302 464	-14 276	-1 316 740
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-226 652	-2 948 071
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-7 547	-664 911
2c-Fonds de Commerce	-712 230	-10 466	-722 696
3-Budget Honoraires Techniques	-1 707 104	-340 727	-2 047 831
3a-Budget Démolitions	-312 401	-62 211	-374 612
3b-Budget Dépollution	-200 000	-40 000	-240 000
3c-Budget Travaux	-18 594 737	-3 715 728	-22 310 465
4-Budget Dép. Annexes	-321 025	-26 884	-347 909
5-Budget Frais Financiers	-2 066		-2 066
6-Budget Remuneration	-1 929 873		-1 929 873
Sous-total dépenses	-30 222 709	-4 572 947	-34 795 656
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	129 500	777 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	22 963	390 464
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	74 295	817 245
1-Budget Cessions	2 522 904		2 522 904
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	27 600	207 600
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590		3 646 590
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	1 509 351	9 056 109
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000		500 000
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650		616 650
2-Budget Participations	12 309 998	1 509 351	13 819 349
3-Budget Subventions	13 181 836	657 075	13 838 911
4-Budget Divers	270 018	11 766	281 784
Sous-total recettes	30 222 707	2 432 550	32 655 257
Sous-total TVA	1	-1	2 140 401

Echeancier de tresorerie previsionnelle études

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 000	-180 000	-36 000	-216 000	-148 818	-29 599	-37 582		-1
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-80 000	-80 000	-15 573	-95 573	-33 153	-30 000	-32 421		1
B : 604/202-Etudes Géomètre	-107 995	-107 995	-21 592	-129 587	-47 071	-3 000	-79 516		
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-105 766	-21 153	-126 919	-46 425	-4 000	-76 494		
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 000	-150 000	-30 000	-180 000	-129 402	-26 580	-24 018		
1-Budget Etudes	-623 761	-623 761	-124 318	-748 079	-404 869	-93 179	-250 031		

Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000		-246 000	-246 000				
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564	-13 564		-13 564		-13 564			10 000
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640	-50 640		-50 640		-50 640			15 000
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798	-6 798		-6 798		-6 798			
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640	-49 640		-49 640		-49 640			14 000
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000		-293 000	-293 000				
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000		-420 000	-420 000				
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660		-9 660	-9 660				
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820	-17 820		-17 820		-17 820			
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-133 376	-31 143	-4 138	-35 281	-28 259	-7 021		-1	-102 233
2-Acquisitions Privés	-955 498	-892 265	-4 138	-896 403	-750 919	-145 483		-1	-63 233
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	-3 218	-526 213	-526 214			1	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-265 200		-265 200		-265 200			33 949
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803		-324 803	-1	-324 802			
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000	-4 000		-4 000		-4 000			
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1		-1				-1	
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	-3 536	-131 429	-131 429				
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-88 877	-57 572	-7 522	-65 094	-29 454	-35 640			-31 305
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 299 820	-1 302 464	-14 276	-1 316 740	-687 098	-629 642			2 644
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446		-121 446	-121 446				
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	-17 888	-262 118	-262 119			1	
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	-91 570	-549 422	-549 422				
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	-89 399	-536 395	-536 395				
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200		-1 258 200			-1 258 200		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-192 695	-192 695	-27 795	-220 490	-69 506		-150 984		
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-2 721 419	-226 652	-2 948 071	-1 538 888		-1 409 184	1	
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650	-286 650		-286 650		-286 650			
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043		-41 043	-41 043				
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374		-142 374	-142 374				
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424		-54 424	-54 424				
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014		-72 014	-72 014				
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145		-20 145	-20 145				
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 714	-40 714	-7 547	-48 261	-7 863	-40 398			
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-657 364	-7 547	-664 911	-337 863	-327 048			
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-428 736		-428 736		-116 928	-155 904	-155 904	
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-230 736								-230 736
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736	-230 736		-230 736		-230 736			
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-101 217	-52 758	-10 466	-63 224	-2 825	-60 399			-48 459
2c-Fonds de Commerce	-991 425	-712 230	-10 466	-722 696	-2 825	-408 063	-155 904	-155 904	-279 195

Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	-30 081	-180 483	-180 483				
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-67 505	-80 444	-16 089	-96 533	-51 645	-37 444	-7 445	1	12 939
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-168 000	-184 800	-36 960	-221 760	-186 093	-35 667			16 800
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-75 000	-82 500	-16 500	-99 000	-19 345	-64 800	-14 855		7 500
B : 604/404-MOE Parc Canal	-143 511	-157 862	-31 572	-189 434	-134 185	-55 248		-1	14 351
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-223 534	-245 888	-49 178	-295 066	-216 848	-78 216		-2	22 354
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-180 000	-198 000	-39 600	-237 600	-116 958	-120 642			18 000
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	-4 642	-27 850	-27 850				
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-120 000	-120 000	-24 000	-144 000	-104 451	-39 549			
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-450 600	-420 600	-83 425	-504 025	-343 177	-84 142	-76 708	2	-30 000
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	-2 680	-16 080	-16 080				
B : 604/411-Aléas	-20 000	-30 000	-6 000	-36 000				-36 000	10 000
3-Budget Honoraires Techniques	-1 635 160	-1 707 104	-340 727	-2 047 831	-1 397 115	-515 708	-99 008	-36 000	71 944
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-87 178	-79 287	-15 857	-95 144	-95 145			1	-7 891
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	-6 354	-39 468	-39 468				
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	-28 000	-168 000			-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-60 000	-60 000	-12 000	-72 000	-13 020		-58 980		
3a-Budget Démolitions	-320 292	-312 401	-62 211	-374 612	-147 633		-226 980	1	-7 891
3b-Budget Dépollution	-510 000	-200 000	-40 000	-240 000		-168 000	-72 000		-310 000
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-2 943 571	-2 925 202	-589 950	-3 515 152	-938 540	-257 761	-2 318 851		-18 369
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 820 000	-1 828 765	-365 753	-2 194 518	-2 087 617	-106 902		1	8 765
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 050 000	-1 200 000	-240 000	-1 440 000		-144 000	-1 296 000		150 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 353 977	-7 723 392	-1 544 678	-9 268 070	-6 604 853	-2 663 217			369 415
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 746 758	-3 925 173	-785 035	-4 710 208	-173 896	-4 536 311		-1	178 415
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-650 000	-795 000	-150 871	-945 871	-652 556	-161 229	-132 087	1	145 000
B : 604/358-Aléas	-292 723	-197 205	-39 441	-236 646				-236 646	-95 518
3c-Budget Travaux	-17 857 029	-18 594 737	-3 715 728	-22 310 465	-10 457 462	-7 869 420	-3 746 938	-236 645	737 708

Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
B : 604/500-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	-19 411	-125 772	-72 935	-33 156	-19 681		
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-64 560		-64 560	-33 671	-13 481	-17 412	4	
B : 604/502-Assurance	-10 000	-10 000		-10 000	-6 971	-2 512	-517		
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 104	-7	-95 111	-38 151	-30 726	-26 234		
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 000	-3 000	-18 000	-432	-4 788	-6 384	-6 396	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-30 000	-30 000	-4 466	-34 466	-17 996	-8 978	-3 744	-3 748	
4-Budget Dép. Annexes	-321 025	-321 025	-26 884	-347 909	-170 156	-93 641	-73 972	-10 140	
5-Budget Frais Financiers	-6 110	-2 066		-2 066	-2 067			1	-4 044
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-450 000	-450 000		-450 000	-350 000	-50 000	-50 000		
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-38 829	-39 848		-39 848	-13 428	-26 420			1 019
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses					-33 714	33 723		-9	
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 239 561	-1 177 248		-1 177 248	-573 045	-388 434	-196 125	-19 644	-62 313
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657		-135 657	-58 293		-38 681	-38 683	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457		-24 457	-24 457				
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 663	-102 663		-102 663				-102 663	
6-Budget Remuneration	-1 991 167	-1 929 873		-1 929 873	-1 052 937	-431 131	-284 806	-160 999	-61 294
Sous-total dépenses	-30 136 070	-30 222 709	-4 572 947	-34 795 656	-17 195 832	-10 681 315	-6 318 823	-599 686	86 639

Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
A : 604/110-Tu02	122 500	122 500	24 500	147 000			14 700	132 300	
A : 604/111-Tu03	525 000	525 000	105 000	630 000			63 000	567 000	
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	129 500	777 000			77 700	699 300	
A : 604/132-Shi07-Searim	1	1	2 750	2 751	2 751				
A : 604/133-Tu02	367 500	367 500	20 213	387 713			38 771	348 942	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	22 963	390 464	2 751		38 771	348 942	
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	315 000	315 000	31 500	346 500	346 500				
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	427 950	427 950	42 795	470 745	470 746			-1	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	74 295	817 245	817 246			-1	
1-Budget Cessions	2 522 904	2 522 904		2 522 904	5 820			2 517 084	
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	60 000	60 000	6 000	66 000	66 000				
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	24 000	24 000	2 400	26 400	26 400				
A : 604/162-Tu02 Commerces	96 000	96 000	19 200	115 200			11 520	103 680	
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	27 600	207 600	92 400		11 520	103 680	

Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	prév.	prév.	15-déc.	HT
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	3 646 590		3 646 590	1 500 902	842 989	1 302 699		
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	7 546 758	1 509 351	9 056 109	8 678 996	377 113			
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000		500 000	500 000				
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650		616 650	330 000	286 650			
2-Budget Participations	12 309 998	12 309 998	1 509 351	13 819 349	11 009 898	1 506 752	1 302 699		
3-Budget Subventions	13 181 836	13 181 836	657 075	13 838 911	6 405 735	5 742 459	403 763	1 286 954	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	162 754	249 386	11 766	261 152	169 545	37 941	32 229	21 437	86 632
A : 604/501-Produits Divers	16	21		21	22			-1	5
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611		20 611	20 611				
4-Budget Divers	183 381	270 018	11 766	281 784	190 178	37 941	32 229	21 436	86 637
Sous-total recettes	30 136 070	30 222 707	2 432 550	32 655 257	18 524 028	7 287 152	1 866 682	4 977 395	86 637
Sous-total TVA		1	-1	2 140 401	-250 643			2 391 044	
Trésorerie brute					1 077 553	-2 316 610	-6 768 751		2

Tableau des écarts-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Etudes	-748 079	-748 079	
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564	-13 564	10 000
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640	-50 640	15 000
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798	-6 798	
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640	-49 640	14 000
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820	-17 820	
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-157 901	-35 281	-122 620
2-Acquisitions Privés	-980 023	-896 403	-83 620
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 213	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-265 200	33 949
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000	-4 000	
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-102 661	-131 429	28 768
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-131 429	-65 094	-66 335
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 320 358	-1 316 740	-3 618
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 948 071	-2 948 071	
2b-Protocole Foncier Concédant	-664 911	-664 911	
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-428 736	
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-230 736		-230 736
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736	-230 736	
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-121 375	-63 224	-58 151
2c-Fonds de Commerce	-1 011 583	-722 696	-288 887
3-Budget Honoraires Techniques	-1 982 964	-2 047 831	64 867
3a-Budget Démolitions	-384 082	-374 612	-9 470
3b-Budget Dépollution	-612 000	-240 000	-372 000
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 532 285	-3 515 152	-17 133
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 188 411	-2 194 518	6 107
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 260 000	-1 440 000	180 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-8 824 772	-9 268 070	443 298
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-4 496 110	-4 710 208	214 098
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-777 675	-945 871	168 196
B : 604/358-Aléas	-351 268	-236 646	-114 622
3c-Budget Travaux	-21 430 521	-22 310 465	879 944
4-Budget Dép. Annexes	-350 031	-347 909	-2 122
5-Budget Frais Financiers	-6 110	-2 066	-4 044
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-450 000	-450 000	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-38 829	-39 848	1 019
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 239 561	-1 177 248	-62 313
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 663	-102 663	
6-Budget Remuneration	-1 991 167	-1 929 873	-61 294
Sous-total dépenses	-34 675 900	-34 795 656	119 756

Tableau des écarts-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000	777 000	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	390 464	390 464	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	817 245	817 245	
1-Budget Cessions	2 522 904	2 522 904	
1a-Budget Cessions "Commerces"	207 600	207 600	
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	3 646 590	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	
2-Budget Participations	13 819 349	13 819 349	
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	8 613 461	
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	1 283 000	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	3 942 450	
3-Budget Subventions	13 838 911	13 838 911	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	171 849	261 152	89 303
A : 604/501-Produits Divers	16	21	5
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers	192 476	281 784	89 308
Sous-total recettes	32 565 949	32 655 257	89 308
Sous-total TVA	2 109 953	2 140 401	-30 448

Ecart sur le réalisé 2020-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-52 800	-21 876	-30 924	-59%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-14 336		-14 336	-100%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-25 000		-25 000	-100%
B : 604/203-Etudes Pollution	-28 628	-5 096	-23 532	-82%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-38 520	-15 204	-23 316	-61%
1-Budget Etudes	-159 284	-42 176	-117 108	-74%
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564		-3 564	-100%
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640		-35 640	-100%
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		-6 798	-100%
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640		-35 640	-100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		-17 820	-100%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-132 295	-2 653	-129 642	-98%
2-Acquisitions Privés	-231 757	-2 653	-229 104	-99%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000	-100%
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-5 000		-5 000	-100%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-9 000		-9 000	-100%
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		-286 650	-100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 398		-40 398	-100%
2b-Protocole Foncier Concédant	-327 048		-327 048	-100%
B : 604/400-MOE-Avp Global	-6 850		-6 850	-100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-47 493	-22 254	-25 239	-53%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-28 566	-13 059	-15 507	-54%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves		-19 345	19 345	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-72 998	-34 971	-38 027	-52%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-99 845	-48 453	-51 392	-51%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-145 547	-58 881	-86 666	-60%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-48 990	-17 850	-31 140	-64%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-202 991	-130 211	-72 780	-36%
3-Budget Honoraires Techniques	-653 280	-345 024	-308 256	-47%
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-39 300	-29 831	-9 469	-24%
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-36 000		-36 000	-100%
3a-Budget Démolitions	-75 300	-29 831	-45 469	-60%
3b-Budget Dépollution	-183 600		-183 600	-100%
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-883 071	-938 540	55 469	6%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-534 753	-433 958	-100 795	-19%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-5 441 087	-3 555 243	-1 885 844	-35%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 248 055	-173 896	-2 074 159	-92%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-146 456	-64 212	-82 244	-56%
3c-Budget Travaux	-9 253 422	-5 165 849	-4 087 573	-44%
B : 604/500-Charges de Gestion	-27 516	-13 642	-13 874	-50%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-1 391	-1 391		
B : 604/502-Assurance	-2 500	-2 477	-23	-1%
B : 604/503-Taxes Foncières	-15 000	-11 600	-3 400	-23%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-17 568		-17 568	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-4 000	-1 500	-2 500	-63%
4-Budget Dép. Annexes	-67 975	-30 610	-37 365	-55%
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-8 720		-8 720	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	367 791	188 168	179 623	-49%
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-444 067	-188 168	-255 899	-58%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%		-407	407	
6-Budget Remuneration	-84 996	-407	-84 589	-100%
Sous-total dépenses	-11 045 662	-5 616 550	-5 429 112	-49%

Ecart sur le réalisé 2020-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	2 041 667	2 041 667		
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	286 650		-286 650	
2-Budget Participations	2 328 317	2 041 667	-286 650	-12%
A : 604/300-Subventions Anru	960 342	907 241	-53 101	6%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	750 937		-750 937	-100%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	2 628 300	1 314 150	-1 314 150	-50%
3-Budget Subventions	4 339 579	2 221 391	-2 118 188	-49%
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	64 358	62 054	-2 304	-4%
A : 604/501-Produits Divers	1	6	5	500%
4-Budget Divers	64 359	62 060	-2 299	4%
Sous-total recettes	6 732 255	4 325 118	-2 407 137	-36%
Sous-total TVA	1 059 450	76 136	983 314	-93%
Variation	-3 253 957	-1 215 297		

Etats des acquisitions et cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves	898 I 169	TROIN	420 000	667	0	29/09/2017	22/12/2017
898 I 2- Rue de la Pagode/ch vallon tuves maisons en ruine	898 I 2	Kiptioglou Marguarian- DOUHAIRE AVAZERI BONETTI	293 000	1 716	170	31/05/2018	26/11/2018
904L407 9 Traverse Merlin	904L407	SISEK	246 000	132	0	15/12/2018	09/01/2019
Ch St-Antoine à St-Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 186p-188p-194	PEIRETTI MOKERS	9 660	322	0	30/08/2019	01/10/2019
Total 1-Acquisitions			968 660	2 837			
898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374	947	150	16/11/2017	16/11/2017
898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424	362	150	16/11/2017	16/11/2017
898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine		AMP	72 014	479	150	16/11/2017	16/11/2017
898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695	131	150	16/11/2017	16/11/2017
Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKAI	41 043	273	150	16/11/2017	16/11/2017
898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450	3	150	16/11/2017	16/11/2017
Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650	3 185	90	31/12/2021	00/00/00
Total 14-Acquisitions Concédant			616 650	5 380			
898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995	3 036	0	30/09/2015	08/10/2015
904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules		EPF	127 893	930	0	31/03/2017	21/12/2016
898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	0	27	0	29/09/2017	05/12/2018
898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1	1 149	0	08/11/2017	29/03/2018
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	265 200	13 603	17	31/12/2021	00/00/00
38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	134	31/12/2021	00/00/00
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2021	00/00/00
Total 16-Acq Partenaires institutionnels			1 244 891	37 877			
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446	705	0	30/09/2015	08/10/2015
904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	904 L 124	EPF	244 230	654	0	31/03/2017	21/12/2016
898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)		EPF	457 852	1 512	0	31/03/2017	21/12/2016
904 L 284-Epf Paca (Deleria)	904 L 284	EPF	446 996	1 416	0	31/03/2017	21/12/2016
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2022	00/00/00
Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour			2 528 724	46 227			
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	13 564	17	90	31/12/2021	00/00/00
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	50 640	540	30	31/12/2021	00/00/00
46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 798	38	90	31/12/2021	00/00/00
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	49 640	243	120	31/12/2021	00/00/00
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	17 820	90	120	31/12/2021	00/00/00
Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	904 K Parcelle 68	TOUZALINE	0	41	120	31/12/2021	00/00/00
Total 18-Acquisitions sous ordonnance expro 171220			138 462	969			
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M. Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000	31/12/2021	00/00/00
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	0	75	0	00/00/00	00/00/00
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	230 736	210	0	31/12/2021	00/00/00
Total 18-Acq Fonds de Commerce			659 472	285			

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
898 I 238 Ch de St Antoine-Ch vallon des tuves	898 I 238	PEIRETTI	5 820	194	30	30/08/2019	01/10/2019
Total 2-Cessions			5 820	194			
Tu01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)		38 logements	427 950	2 853	150	15/12/2015	28/02/2019
TU05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)			315 000	2 100	150	15/12/2015	28/02/2019
Total 25-Cessions Locatif Social			742 950	4 953			
TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)		Commerces	60 000	500	120	15/12/2015	28/02/2019
Tu05-Immobilier Méditerranée			24 000	200	120	15/12/2015	28/02/2019
SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1 971	0	02/06/2017	23/05/2019
TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500	490	250	31/12/2022	00/00/00
TU03-30 logements libre			525 000	2 100	250	31/12/2022	00/00/00
TU02-35 logements			367 500	2 450	150	31/12/2022	00/00/00
TU02-Commerces			96 000	800	120	31/12/2022	00/00/00
Total 7-Cess logements neufs libre			1 195 001	8 511			
904 L 124	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2022	00/00/00
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1 512	0	31/12/2022	00/00/00
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1 416	0	31/12/2022	00/00/00
Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 586	30	31/12/2022	00/00/00
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	115 626	511	0	31/12/2022	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			2 522 904	45 679			

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19757

■ Concession d'aménagement de la Savine à Marseille, 15ème arrondissement - Convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020.

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

Historique

La convention pluriannuelle n°755 de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux.

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

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

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

Suite à la découverte d'amiante dans les logements qui a conduit à proposer une démolition massive des constructions, l'ensemble des partenaires ont validé un nouveau projet en 2015 et signé l'avenant

3 à la convention pluriannuelle n°755 avec l'ANRU pour mobiliser les financements de la première phase de réalisation du projet.

Cette première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire en créant une centralité au bas du Vallon des Tuves, en améliorant la desserte viaire entre le Vallon et la lisière haute du futur Parc du Canal où vont s'implanter de nouvelles constructions.

Le programme du nouveau projet de rénovation urbaine (PNRU) prévoit pour la phase 1 :

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

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

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

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

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

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

Entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Rénovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers auront à se poursuivre au-delà de 2020, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment.

Enfin, par avenant 8 à la convention de concession approuvé par le conseil de la Métropole du 20 Juin 2019, il a été acté l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de cette participation ; les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de

liquidation ; l'échéancier de prise de rémunération par anticipation.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 010-8497/20/BM du 15 octobre 2020.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2020.

Objectifs de la concession

Cette concession d'aménagement a pour principaux objectifs de:

- Reconstruire le plateau haut de la Savine en frange du coteau autour du Parc du Canal,
- Constituer un cœur de quartier à l'entrée du vallon des Tuves,
- Aménager un système d'espaces paysagers donnant une identité au quartier du Vallon notamment par la création de mails,
- Réaliser des équipements de proximité (centre social, crèche, sportifs et récréatifs) et assurer au Nord du site une nouvelle liaison viaire entre le Vallon et le plateau.

Programme

Le programme global de construction représente 11 390 m² de SDP répartis en logements locatifs sociaux, logements libres et surfaces de commerces.

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de la Savine porte sur :

- La réalisation de VRD comprenant la requalification de voiries existantes et la création de voies nouvelles,
- L'aménagement du Parc du Canal et de jardins partagés.

Le projet d'aménagement de l'ensemble des voiries et espaces publics, prévu dans la concession se détaille comme suit :

- Les travaux de requalification du secteur Boulevard et Mail de la Savine sont achevés.
- Les travaux du secteur de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal sont réceptionnés au premier semestre 2021.
- La phase 1 des travaux du secteur Carrefour Tuves-Bosphore se termine début 2021 alors que la phase 2 démarrera mi 2022 du fait du retard pris par l'opération de I3F.
- Le secteur du Boulevard Circulaire Sud a démarré en novembre 2020 pour une réception prévue entre le dernier trimestre 2021 et début 2022.
- Le secteur du Chemin du vallon des Tuves démarrera au entre fin 2021 et début 2022 après que la SOLEAM a la maîtrise foncière (phase NPNRU).

Par ailleurs sur le site haut, le bailleur social LOGIREM a livré en 2017, 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »). La Ville de Marseille a finalisé les travaux de la crèche et le centre social et livrera le bâtiment au premier trimestre 2021.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,
- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

Au 31/12/2020, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors Chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) est en phase opérationnelle.

L'année 2020 a principalement été consacrée :

- A des études pré-opérationnelles complémentaires pour l'emplacement du bassin de rétention du Boulevard Circulaire Sud,
- A la réception des travaux d'aménagement du secteur Boulevard et Mail de la Savine,
- A la poursuite des travaux du secteur Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal et du secteur Carrefour Tuves/Bosphore,
- Au démarrage des travaux en novembre 2020 du secteur Boulevard Circulaire Sud,
- A la poursuite des procédures de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation du secteur Chemin du Vallon des Tuves

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 11 045 662 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 5 616 550 € TTC, soit un écart de – 5 429 112 € TTC (une variation de - 49 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- 117 108 € TTC sur le poste Budget Etudes,
- 229 104 € TTC sur le poste Acquisitions Privés (l'acquisition des parcelles visées n'a pu aboutir à l'amiable en 2020. En attente de l'obtention de l'arrêté d'expropriation),
- 327 048 € TTC sur le poste Protocole Foncier Concédant (transfert effectif décalé en 2021),
- 308 256 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques (avancement ralenti donc reporté en 2021),
- 45 469 € TTC sur le poste Démolitions,
- 183 600 € TTC sur le poste Dépollution (reporté en 2021 du fait du retard pris par I3F),
- 4 087 573 € TTC sur le poste Travaux (les dépenses restantes glissent en 2021),
- 37 365 € TTC sur le poste Budget Dépenses annexes,
- 84 589 € TTC sur le poste Budget Rémunération.

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 6 732 255 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 4 325 118 €, soit un écart de – 2 407 137 € (variation de – 36 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de recettes suivantes :

- 286 650 € TTC sur le poste Budget Participations (versement du solde reporté en 2021),
- 2 118 188 € TTC sur le poste Budget Subventions (versement de 750 937 € du Conseil Régional n'a pas été perçu en 2020 et le solde de 1 314 150 € de participation aux équipements de la Ville de Marseille sera perçu en 2021)

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 32 655 257 € TTC en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (2 140 401 €), s'élève à 34 795 656 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en augmentation de + 119 756 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019.

Cette augmentation des dépenses résulte essentiellement de l'augmentation substantielle de + 879 944 € TTC du Budget Travaux issue des accostages financiers réalisés.

Cette importante augmentation est compensée par les baisses de :

- 83 620 € TTC du poste Acquisitions Privés,
- 288 887 € TTC du poste Fonds de Commerce (suppression de l'achat du fonds de commerce de la pharmacie qui a fermé),
- 372 000 € TTC du poste Budget Dépollution (réévaluation de la provision budgétaire),
- 61 294 € TTC du poste Budget Rémunération.

Il est à noter qu'une vigilance sera à porter par le concédant quant à l'augmentation du budget Travaux qui pourrait avoir des conséquences sur la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 32 655 257 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes hors solde de TVA est en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (32 565 949 € TTC).

Cette augmentation des recettes s'explique par l'augmentation de + 89 308 € TTC du poste Budget Divers (augmentation des recettes locatives).

Cession de la Métropole de biens de retour :

Il est à noter que les recettes ci-dessus prévoient le rachat par la Métropole des fonciers qui n'auraient pas de preneur, pour un montant de 2 522 904 euros dont 5820 euros ont été versés au 31 décembre 2020, la perception du solde est décalée d'une année en regard du dernier CRAC approuvé soit 2 517 084 euros en 2023.

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 13 819 349 € TTC est composé comme suit :

- La participation de la Métropole à l'équilibre de 3 646 590 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 et 2022 (842 989 € en 2021 et 1 302 699 € en 2022).
- La participation Métropole aux équipements de 9 056 109 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (377 113 €).
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 500 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 616 650 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (286 650 €).

Perspectives 2021 et 2022

Entre 2021 et 2022, les principaux objectifs sont :

En terme de travaux :

- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 616 650 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (286 650 €).
- Participation financière de la SOLEAM à la dépollution de TU01 entre 2021 et 2022,
- Démolitions sur parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03) en 2022,

- Poursuite des travaux de tous les secteurs en phase opérationnelle et procédures de réception pour remise d'ouvrages à la Collectivité,
- Lancement des Appels d'offres pour le secteur **Chemin du Vallon des Tuves** au second semestre 2021 pour un démarrage travaux fin 2021, début 2022.

En terme d'acquisitions foncières :

- Les acquisitions prévues dans le secteur du **Chemin du Vallon des Tuves** font l'objet d'une DUP au titre de laquelle la SOLEAM poursuit les démarches d'obtention des arrêtés de cessibilité et ordonnance d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire au lancement des travaux d'aménagement au dernier trimestre 2021,
- Poursuite par la SOLEAM du rachat des emprises foncières LOGIREM nécessaires aux aménagements menés par l'aménageur,
- Poursuite des démarches d'acquisition du cœur de la Savine Haute auprès de la LOGIREM (suivant le calendrier des démolitions par cette dernière) et globalement de la mise en œuvre du protocole foncier signé en 2019,
- Poursuite des transferts des terrains Ville de Marseille nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et commercialisations, par voie d'apport en nature.

En terme d'études :

- Remise par la SOLEAM de l'étude PRO finalisée du secteur **Chemin du Vallon des Tuves** à son concédant,
- Poursuite des missions de maîtrise d'œuvre « PRO à AOR ».

En terme de subvention :

- Le solde de la subvention PNRU a été acté après accord par l'ANRU au 30/06/2021, date butoir à laquelle les demandes de solde devront être déposées.
- Une demande de bascule partielle (d'un secteur à identifier) en NPNRU est à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2021.
- La prévision d'encaissement est plafonnée selon les prévisionnels de dépenses et recettes au 30/06/21. Le solde correspond à des reports en NPNRU qui seront sollicités auprès de l'ANRU dans la cadre de la clôture du PNRU.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de la Savine remis par la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la Savine, arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2020 ci-annexé.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
A la Commande Publique
A la Transition Energétique,
A l'Aménagement
Au SCoT et à la Planification

Pascal MONTECOT