

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n° 12 à la concession.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre Ville » a été confiée à la SOLEAM, par la Ville de Marseille. L'objectif est de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

Cette concession a été transférée en 2016 à la Métropole sous le n° n°T1600914CO et a été prorogée en 2017 jusqu'au 31/12/2025.

En 2018, le programme des équipements municipaux a été révisé à hauteur de 31,5 millions d'euros dans le cadre d'une convention afférente au programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération « Grand Centre-Ville ».

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du bureau de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession « Grand Centre-Ville » et son avenant n°12,

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

- Le montant total des dépenses passe de 195 643 337€ TTC à 183 363 441€ TTC,

- Le montant total des recettes privées et subventions passe de 52 346 585 € TTC à 43 340 029 € TTC,

Globalement ces diminutions sont liées à la baisse de l'objectif de production de logements de 1 100 à 700 logements.

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

- la participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, comprenant 36 186 249 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

- la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 598 177 euros à 53 523 968 euros sur lesquels la TVA est récupérable,

- la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération demeure à 31 429 665 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition in fine.

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

Les participations publiques au bilan de concession se répartissent comme suit :

*Participation aux équipements publics métropolitains :

Le budget global est ajusté de 47 598 177 euros TTC à 53 523 968 euros TTC (du fait de l'augmentation du coût des travaux sur les équipements Mazargues et Jean Jaurès). Des versements à hauteur de 22 455 040 euros ont été faits de 2016 à fin 2020.

La participation prévue pour l'année 2021 est de 3 000 000 euros.

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

La participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, dont :

- 15 140 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante.
- 36 186 249 euros à la charge de la Métropole concédant qui a déjà versé 22 455 040 euros à fin 2020.

*Participation aux équipements municipaux :

Le programme actualisé des équipements municipaux et prestations réalisés dans le cadre de l'opération, objet la convention de création et de service n°2019-80198 signée entre la Ville et la Métropole et de la convention financière tripartite associée n°2017-81192.

Les lignes sont inscrites au bilan en recette de cession publique pour 11 517 671 euros TTC

Equipements financés par une participation au reste à charge : 19 911 994 euros TTC

Le montant global de la participation totale de la Ville de 31 429 665 euros TTC est inchangé.

*Apport en nature :

Les apports en nature par la ville de Marseille, réalisés ou transférés au profit de la concession, sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 16 décembre 2021

9926

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille. Approbation de l'avenant n° 12 à la concession.

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

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à la requalification du centre-ville sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

-la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,

-la production de locaux d'activité et d'équipements,

-l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,

-le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.

-la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux- Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat n°T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, les Comptes Rendus Annuels au concédant (CRAC) ont été régulièrement approuvés par les assemblées délibérantes successivement compétentes incluant la redéfinition des objectifs suivants ajustés à 25 pôles de projet prioritaires :

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

.Produire de 11 600 m² locaux d'activité ou commerce et 9 000 m² d'équipements,
.Améliorer 2 000 logements par une incitation des propriétaires grâce à un système d'aides aux travaux,
.Ravaler 1 000 immeubles le long des axes emblématiques du centre-ville,
.Créer et améliorer 47 000m² de voiries et d'espace public pour renouveler l'attractivité résidentielle et commerciale des quartiers centraux.

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

Par délibérations du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ont été conjointement approuvés une convention au titre des articles L5215-27 et L5217-7 du code général des collectivités territoriales, afférente au programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération « Grand Centre-Ville » ainsi que l'avenant n°2 à la convention financière tripartite n°2017-81192 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM actualisant la participation globale de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » au montant global de 31 429 665 euros TTC,

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2020 a été approuvé conjointement au compte rendu annuel au 31 décembre 2019, l'avenant n° 11 à la concession d'aménagement n°T1600914CO, actualisant l'échéancier de versement des participations. A l'occasion de ce CRAC l'objectif de production de logement a été réduit de 1400 à 1100 logements compte tenu des délais nécessaires à la maîtrise foncière des immeubles anciens privés et au regard du délai restant dans la concession d'aménagement.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession « Grand Centre-Ville », et son avenant n°12.

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

-Le montant total des dépenses passe de 195 643 337 euros TTC à 183 363 441 euros TTC,

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 52 346 585 euros TTC à 43 340 029 euros TTC,

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

-la participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, comprenant 36 186 249 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

-la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 598 177 euros à 53 523 968 euros sur lesquels la TVA est récupérable,

-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération est maintenue à 31 429 665 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition *in fine*.

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

Le Compte Rendu Annuel pour l'exercice 2020 affiche par poste les variations suivantes :

DEPENSES :

*Etudes :

La dépense cumulée à fin 2020 s'établit à 2 778 523 euros, études sur l'habitat privé comprises.

Globalement, sur la durée de la concession ce poste, passe de 4 165 573 euros TTC, hors études habitat privé, à 4 107 615 euros TTC.

Il est prévu un budget de 534 105 euros pour l'exercice 2021.

***Acquisitions foncières, gestion et relogements :**

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe de 27,3 millions d'euros à 28,03 millions d'euros (dont 25,03 million d'euros de budget foncier).

Globalement, sur la durée de la concession, la dépense passe de 75 918 484 euros TTC à 62 657 226 euros TTC. Cette diminution est due à la baisse des objectifs de la production de logements compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière par expropriation, de la faible capacité des immeubles privés en tissu ancien. L'objectif de production a ainsi été ramené à 700 logements.

Il est prévu sur ces postes un budget de 2 863 636 euros (dont 1 451 929 euros de foncier) pour l'exercice 2021.

***Travaux :**

Ces dépenses comprennent à la fois les travaux conservatoires et préparatoires sur le foncier acquis, y compris démolitions, mais aussi les travaux de réalisation des programmes d'habitat, d'équipements et d'aménagement publics dont la SOLEAM s'est vue confier la maîtrise d'ouvrage, ainsi que la maîtrise d'œuvre.

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe 20,9 millions d'euros TTC à 31, 77 millions d'euros TTC. Il est prévu un budget de 12 275 896 euros pour l'exercice 2021.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 84 287 104 euros TTC à 84 432 434 euros TTC (hors reste à programmer).

***TVA résiduelle :**

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 1 101 837 euros à 130 373 d'euros de TVA récupérée.

RECETTES :

***Cessions foncières :**

Depuis le début de la concession la recette foncière encaissée passe de 3 765 351 euros à fin 2019 à 4 544 483 euros à fin 2020.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 54 023 268 euros à 50 098 166 euros TTC (dont 11 millions d'euros de cession à la Ville de Marseille),

La baisse globale de ce poste résulte pour l'essentiel de la baisse de l'objectif de production de logements.

Une recette foncière de 1 517 780 euros est prévue pour l'exercice 2021.

***Subventions :**

Depuis le début de la concession le montant des subventions perçues par la SOLEAM passe de 1 733 412 euros à 1 975 190 euros.

Globalement ce poste passe de 7 089 156 euros en 2019 à 2 456 375 euros en 2020.

Cette diminution, d'environ 4 millions d'euros, s'explique principalement par la non acceptation de deux dossiers (Jean Jaurès et Mazagran) présentés dans le cadre du Contrat Régional d'Equilibre Territorial (CRET), délibéré le 14 décembre 2017 entre la Métropole Aix-Marseille et la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 17 520 euros en 2021.

Les participations publiques au bilan de concession se répartissent comme suit :

*Participation aux équipements publics métropolitains :

Le programme actualisé des aménagements publics métropolitains concédés dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain concerne :

- pôle Mazagran : requalification des rues du Théâtre & Mazagran - Place du Lycée,
- pôle Korsec : aménagement de la Place Fare Petites Maries,
- pôle Flammarion : réalisation d'une trame viaire pour désenclaver des friches mutables.
- pôles Trois Rois / Curiol / Olivier / Nau : requalification de la Place Jean Jaurès,
- pôle Nationale-Providence : aménagement de la Place de la Providence,
- pôles Noailles : piétonisation.

Ce programme correspond à une surface créée ou requalifiée de 50 650 m².

Le budget global de ce programme est ajusté de 47 598 177 euros TTC à 53 523 968 euros TTC (du fait de l'augmentation du coût des travaux sur les équipements Mazagran et Jean Jaurès). Des versements à hauteur de 22 455 040 euros ont été faits de 2016 à fin 2020.

La participation prévue pour l'année 2021 est de 3 000 000 euros.

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

La participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, dont :

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

. 36 186 249 euros à la charge de la Métropole concédant qui a déjà versé 22 455 040 euros à fin 2020.

*Participation aux équipements municipaux :

Le programme des équipements municipaux et prestations d'un montant de 31,5 millions d'euros, réalisés dans le cadre de l'opération, objet la convention de création et de service n°2019-80198 signée entre la Ville et la Métropole et de la convention financière tripartite associée n°2017-81192, comprend :

-les équipements achetés *in fine* à prix coûtant TTC par la Ville, pour un montant global de 11 millions d'euros TTC, afin de permettre à la ville la mobilisation de subventions auprès de l'ANRU :

.pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre

.pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne

.pôle Nationale-Providence : centre municipal d'animation pour les jeunes enfants

Au 31 décembre 2020, 2,9 millions d'euros ont été dépensés sur ces équipements.

-les équipements financés par une participation au reste à charge, pour un montant global de 20 millions d'euros TTC

.pôle Korsec : les équipements sportifs et associatifs Korsec,
.pôle Nadar-Pouillon : le Jardin des Récollettes,
.pôle Folies Bergères : la requalification du passage,
.pôle Opéra : l'annexe de l'Opéra Municipal 3-5, rue Molière
.pôle Flammarion : la création du groupe scolaire 8 classes
.pôle Flammarion : la provision pour équipement de proximité

Au 31 décembre 2020, 2 millions d'euros TTC ont été dépensés sur ces équipements.

A la demande de la Ville, le programme des équipements publics municipaux inscrit dans la concession d'aménagement GCV sera réexaminé pour tenir compte de ses nouvelles orientations stratégiques. A ce stade, les budgets prévisionnels présentés à l'occasion de ce CRAC ne tiennent pas compte de ces éventuelles évolutions.

Prestations concernant la mission d'aide aux ravalements de façades : 425 393 euros TTC.
La mission imputable à la concession a été clôturée à fin 2017 au profit d'un mandat spécifique passé par la ville de Marseille avec la SOLEAM à compter de 2018.

*Apport en nature :

Les apports en nature par la ville de Marseille, réalisés ou transférés au profit de la concession, sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros.

Le remboursement de l'avance de 2 000 000 euros a été reporté à échéance de la concession.

Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2018 est de -2 613 824 euros.

La SOLEAM a contracté des emprunts en 2019 et 2020 pour un montant total de 12 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, 2 millions d'euros ont été remboursés. Le remboursement du solde se fera sur les exercices suivants et jusqu'en 2025.

Pour l'année 2021, il est prévu de rembourser 980 591 euros.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 020-1424/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 002-3276/17/CM du 14 décembre 2017 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 049-5180/18/CM du 13 décembre 2018 ;

- La délibération du Conseil de Métropole DEVT 004-7955/19/CM du 19 décembre 2019 ;
- La délibération du Bureau de Métropole CHL 020-9044/20/BM du 17 décembre 2020 approuvant le CRAC 2019 ;
- La délibération du Conseil de Métropole CHL 020-9044/20/BM du 17 décembre 2020 approuvant l'avenant 11 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 décembre 2021.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La convention de concession 11/0136 transférée à la métropole sous n°T1600914CO et ses avenants 1 à 10 ;
- L'avenant 8 à la concession T1600914CO entre la Métropole et la SOLEAM prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- La convention d'avance numéro n°11/0674 entre la ville de Marseille et la SOLEAM notifiée le 8 juin 2011 et transféré à la Métropole par avenant 1 et notifiée sous le n°2017-0674 ;
- La convention tripartite de financement du programme municipal contribuant à l'« Opération Grand Centre Ville », signée entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM, dûment notifiée sous le n°2017-81192, et ses avenants 1 et 2 ;
- La convention de création et de services relative au programme municipal contribuant à l'« Opération Grand Centre Ville » signée entre la Ville et la Métropole, et dûment notifiée sous le n°2019-80198.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, ci-annexé, relatif la concession d'aménagement « Grand Centre-Ville » n°T1600914CO, établi au 31 décembre 2020 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier et un plan de trésorerie prévisionnels.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°12 (ci-annexé) à ladite concession d'aménagement T1600914CO qui modifie l'échéancier du versement des participations, comme suit :

-Participations à l'équilibre du bilan pour un montant de 36 186 249 euros TTC dont 21 132 823 euros restent à verser au 31 décembre 2020 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2021 :	0 euros TTC
2022 :	0 euros TTC
2023 :	8 205 814 euros TTC
2024 :	4 060 777 euros TTC
2025 :	8 866 238 euros TTC

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

-Participations aux aménagements publics métropolitains d'un montant de 53 523 968 euros TTC dont 31 068 928 euros restent à verser au 31 décembre 2020 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2021 :	3 000 000 euros TTC
2022 :	8 829 466 euros TTC
2023 :	1 442 000 euros TTC

2024 : 6 829 496 euros TTC

2025 : 5 706 348 euros TTC

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

Article 3 :

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

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

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

David YTIER



OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2020**



I. RAPPORT DE PRESENTATION.....	4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	4
2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION.....	4
3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'OPERATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	7
1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération	7
2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2020	10
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	11
1) LES DEPENSES	11
a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles.....	11
b. Le budget foncier.....	14
c. Le budget gestion.....	19
d. Le budget travaux	21
e. Le budget Dépenses annexes.....	27
f. Le budget Rémunération.....	28
g. Le budget Frais financiers.....	30
2) LES RECETTES.....	30
a. Les cessions	30
b. Les Subventions.....	32
c. Les Participations équipements VDM.....	33
d. Les Participations du concédant	34
e. Les Produits divers.....	35
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2021 ET LES SUIVANTES.....	36
1) LES DEPENSES	36
a. Les études	36
b. Le budget foncier.....	36
c. Le Budget Travaux.....	43
d. Le Budget Dépenses Annexes.....	50
e. Le Budget Rémunération.....	50
f. Le Budget Frais financiers.....	52
2) LES RECETTES.....	53
a. Les cessions	53
b. Les subventions	58
c. Participations à l'équilibre :.....	59
d. Participations aux équipements publics Ville :.....	59
e. Participations aux équipements publics Métropole :	60
f. Recettes annexes :.....	61
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	62

1) LES DEPENSES	62
2) LES RECETTES	68
VI. ANNEXES	72
▪ BILAN Prévisionnel au 31/12/20 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges).....	72
- Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges)	73
- Tableau global des écarts HT/TTC (article 15.1 1°/ du cahier des charges)	74
- ACQUISITIONS/VENTES DEPUIS L'ORIGINE	75

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°T1600914CO
Titulaire de la CPA :	SOLEAM
Concédant :	Métropole Aix Marseille Provence
Convention publique d'aménagement (CPA) :	Convention n°11/0136 notifiée le 28/01/2011 (Approuvée par DCM n° 10/1142/SOSP du 6/12/2010)
Par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015, la Concession OGCV a été transférée à l'EPCI compétent soit, à compter du 1 ^{er} janvier 2016, la Métropole d'Aix- Marseille- Provence ; ceci a été constaté par l'avenant n°6	
Durée initiale (<i>article 4</i>):	10 ans révisable à compter du 28/01/2011 avec échéance ferme au 31/12/2017
Prorogation :	5 ans avec échéance au 31/12/2025 (avenant n° 8 notifié le 9/04/2018)
Mode de rémunération :	• Forfaitaire sur les budgets études, foncier et relogement, commercialisation et animation • Proportionnelle : 8% sur le budget travaux, hors frais financiers • Sur objectifs : en fonction des résultats atteints en matière de commercialisation et des travaux de ravalement réalisés par les propriétaires (jusqu'en 2015) • De liquidation : forfait égal à 0,5 % de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant

2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

Superficie :	1 000 hectares (périmètre de cohérence) 25 pôles de projets prioritaires Dont 17 pôles actifs
Vocation :	Mixte (Habitat – Activités/ Commerces – parkings, équipements et espaces publics)

Objectifs quantitatifs révisés au CRAC à fin 2020 :

- Dépenses :
Acquisitions

D'immeubles :	28 896 m2 soit 78 immeubles
De logements diffus :	5 265 m2 soit 104 logements
De locaux diffus :	21 417 m2
De parcelles :	5 046 m2
Evictions commerciales :	33 évictions

Relogements

Temporaires :	123 ménages
Définitifs :	131 ménages

Travaux :

De réhabilitation complète de logements :	3 922 m2
De construction d'équipements publics :	8 763 m2
D'aménagement d'espaces publics :	50 650 m2

- Recettes :
Cessions

De surfaces à réhabiliter (libre) :	8 824 m2 soit 17 immeubles identifiés
De surfaces à réhabiliter (social) :	10 855 m2 soit 37 immeubles identifiés
De charges foncières logements neufs (libre) :	16 224 m2
De charges foncières logements neufs (social) :	4 605 m2
De logements restructurés :	3 922 m2

Soit un total de 44 430 m2 ramené à 40 149 m2 sur la base des relevés de géomètre et après déduction des surfaces des pieds d'immeuble, représentant un potentiel de l'ordre de 700 logements

De surfaces pour activités et commerces :	5 978 m2
---	----------

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

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec : arrêté préfectoral du 21/09/2018

Mémoires déposés et saisine du Juge de l'Expropriation effectuée

Transport sur les lieux 2^e T 2021

DUP ORI 1 : 15 immeubles pôles OPAH RU 4/07/2019

DUP ORI 2 : 13 immeubles pôles OPAH RU 6/01/2020

DUP ORI 3 : 47 immeubles pôles OPAH RU 31/01/2020

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence : arrêté en date du 25/02/2021

Dossiers en cours de finalisation avant dépôt en Préfecture :

DUP logement social 18/20 /22 rue Tapis Vert

Dossiers suspendus :

DUP ZAC Flammarion (attente éléments de programmation pour concertation publique)

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud (ce dossier sera porté à l'arbitrage de la Ville de Marseille au Comité de pilotage de fin 2021)

3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Budget d'origine :	235,3 Millions € TTC
Participation à l'équilibre d'origine Ville et AMP:	95,75 Millions € TTC
Participation en nature (foncier) :	4 Millions € TTC
Dernier bilan : CRAC à fin 2019 approuvé le 17/12/2020 notifié le 10/02/2021	
Participations à l'équilibre prévues au CRAC à fin 2019:	
- Ville de Marseille ex concédante	15,140 Millions € TTC
- Métropole concédante	45,385 Millions € TTC
Participation aménagements publics AMP au CRAC à fin 2019 :	47,598 Millions € TTC
Budget prévu au présent CRAC :	183,363 Millions € TTC
Participations à l'équilibre prévues au présent CRAC :	
- Ville de Marseille ex concédante	15,140 Millions € TTC
- Métropole concédante	36,186 Millions € TTC
Participation en nature au présent CRAC	3,743 Millions € TTC
(Ville de Marseille) :	
Participation Ville au présent CRAC :	19,911 Millions € TTC
(équipements à vocation municipale et ravalements)	
PM Cessions 3 équipements	11,518 M€ TTC
Participation aménagements publics AMP au présent CRAC :	53,523 Millions € TTC
Convention d'avance :	n°11/0674 notifiée le 8/06/2011 (DCM n° 11/0288/SOSP du 4/04/2011) 2 000 000 € remboursable au 26/01/2021 Avenant n°1 à la convention d'avance Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°1	approbation du CRAC au 31/12/2011 (DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012)
Avenant n°2	approbation du CRAC au 31/12/2012 (DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013)
Avenant n°3	approbation du CRAC au 31/12/2013 (DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014)
Avenant n°4	Intégration 17 ^{ème} et 18 ^{ème} axe de ravalement (DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015)
Avenant n°5	approbation du CRAC au 31/12/2014 (DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015)
Avenant n°6	avenant tripartite de transfert à la Métropole
exécutoire	à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO
Avenant n°7	approbation du CRAC au 31/12/2015 (Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°8	approbation du CRAC au 31/12/2016 (Délibération URB 002-3276/17/CM)
Avenant n°9	approbation du CRAC au 31/12/2017 (Délibération URB 049-5180/18/CM)
Avenant n°10	approbation du CRAC au 31/12/2018 (Délibération DEVT 004-7955/19/CM)
Avenant n°11	approbation du CRAC au 31/12/2019 (Délibération DEVT 004-9330/20/CM)

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

1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération

L'opération « Grand Centre-Ville » se développe sur un périmètre de **1000 hectares** environ avec **35 pôles d'intervention** préalablement définis, dont 25 ont été ciblés en pôles prioritaires par le concédant lors du Comité de pilotage du 8 juillet 2015.

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissement, en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.

Cette opération s'appuie sur un investissement majeur en matière d'habitat, d'équipements et d'espaces publics, décliné à l'intérieur du périmètre de cohérence en privilégiant les pôles prioritaires. Il s'agit, en effet, d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant, chacun, un pôle de projet) de manière coordonnée et multithématique. L'objectif initial a été de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

La Ville de Marseille à l'origine de l'opération avait ainsi repéré un certain nombre d'îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitaient l'intervention prioritaire de la puissance publique, compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants. Le principe d'intervention par pôle implique des études urbaines et de programmation, des diagnostics d'experts, des propositions et simulations pour aider à retenir le meilleur parti au rapport coût/avantage. Il exige aussi l'utilisation d'une palette d'outils et de procédures allant de la démolition/reconstruction à la réhabilitation du patrimoine privé par les propriétaires traditionnels eux-mêmes.

Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre-Ville » doit permettre, sur la période 2011-2025 (prorogation de 5 ans actée par l'avenant n°8 du CRAC OGCV à fin 2016), le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention retenus à l'origine visaient la maîtrise et le traitement d'environ 88 000 m² (à partir d'immeubles, de logements, de locaux et de parcelles à construire).

Les objectifs initiaux ont fait l'objet d'une actualisation lors du Comité de pilotage de l'OGCV du 8 juillet 2015. Il a ainsi été demandé au concessionnaire de porter l'effort opérationnel en termes de moyens et de priorités autour des trois secteurs suivants :

- Auphan/Pyat/Bas Industriels/ Butte St Mauront, situés à l'articulation du projet de rénovation urbaine St Mauront et de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée ; l'objectif étant d'assurer la couture entre ces opérations majeures et de bénéficier de leur dynamique
- Flammarion, où a été mis en évidence l'opportunité d'une opération d'aménagement concertée sur des grands tenements constitués de friches pour créer une offre de logements de qualité et des équipements
- l'Hyper Centre, en stimulant l'investissement privé, l'activité et l'emploi par la requalification de l'espace public, laquelle constitue un signe fort et un catalyseur

Le bilan d'étape prévu à mi opération (2011 à 2016) a permis de mettre en évidence une intervention sur 15 des 25 pôles de projet prioritaires définis, Noailles étant composé de 5 sous opérations, dont deux sont dédiées à des équipements à vocation municipale.

Ce recentrage sur les 25 pôles prioritaires a déterminé à fin 2018 une perspective de bâti à traiter de 78 859m², en incluant un solde à programmer sur les pôles non encore activés.

L'opération a été complétée en 2019 par l'intégration des pôles à dominante ORI (volet coercitif de l'OPAH RU : pôle Opéra et pôle Coutellerie) et par le pôle Butte St Mauront

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
AXE DE RAVALEMENT	652 403	723 302
POLE KORSEC	28 404 811	30 090 481
POLE FONDERIE VIEILLE	1 147 256	1 162 256
POLE FEUILLANTS	8 711 966	8 924 597
POLE MAZAGRAN	6 967 125	7 256 429
POLE PROVIDENCE	11 628 598	13 115 433
POLE FLAMMARION	36 986 795	41 546 463
POLE FOLIES BERGERES	3 427 284	3 626 461
POLE NADAR	3 377 662	3 382 348
POLE ABADIE HOTEL DIEU	986 962	988 342
POLE OPERA	3 789 755	4 547 706
POLE OPERA ORI	4 717 294	4 833 205
POLE COUTELLERIE	1 538 512	1 587 524
POLE BUTTE ST MAURONT	2 027 509	2 062 761
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	10 620 310	10 709 433
POLE VENTRE LIEUTAUD	3 743 602	4 492 323
POLE ARC PALUD	2 501 719	3 000 517
PLACE JEAN JAURES	25 257 572	30 309 082
TOTAL	156 487 127	172 063 370

Ces opérations actives représentent 93% du budget révisé à fin 2020.

Au-delà des pôles actifs, différentes études pré opérationnelles (diagnostics urbains, études de capacité et de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc...) ont été réalisées sur les secteurs Auphan (secteurs Charvet, Féraut-Gouzian et Auphan-Industrieux), Butte St Mauront, Consolat - Libération, Chape et Belle de Mai (sur ce dernier pôle, les études ont été diligentées par la DOH-Métropole) ainsi que sur les pôles de la Plaine (Bons Enfants, Nau, Trois Rois, Olivier Ferrari, Curiol) . Ces études ont permis la mise en place de bilans prévisionnels présentés au concédant.

Pour certains de ces pôles, une stratégie d'intervention visant notamment à la production de logements est en cours de définition par la Métropole sur la base des premières études de capacité et des bilans élaborés et sera présentée au Comité de pilotage de l'OGCV prévu fin 2021.

Il est à souligner que des acquisitions d'opportunité ont déjà été effectuées à la demande du concédant sur le pôle Auphan.

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE NAU	27 394	27 394
POLE TROIS ROIS	29 845	29 845
POLE OLIVIER FERRARI	17 770	17 770
POLE BONS ENFANTS	39 125	39 125
POLE CURIOL	28 783	28 783
POLE AUPHAN	1 129 497	1 156 307
POLE FONGATE	715	715
CONSOLAT LIBERATION	17 281	17 281
POLE CHAPE	11 929	11 929
SOLDE OGCV	9 815 319	9 840 519
TOTAL	11 117 658	11 169 668

Par ailleurs, une OPAH RU à volet renouvellement urbain a été mise en place depuis le 25 janvier 2016 sur 5 des pôles prioritaires. Elle s'est achevée fin janvier 2021. 31 dossiers ont été déposés soit 14 copropriétés dégradées et 17 immeubles en travaux simples sur parties communes soit un total de 223 logements concernés (travaux sur parties communes) et 7 logements traités (travaux sur parties privatives).

Enfin, la Métropole a précisé sa stratégie d'acquisitions sur l'hyper centre, dans un objectif de production de logements :

- Exercice du Droit de Préemption Urbain de manière ciblée
 - Immeubles entiers en vue d'une restructuration complète ou démolition
 - Lots de copropriété pour permettre leur redressement
 - Terrains nus, dents creuses, locaux d'activité vacants
 - Biens mitoyens d'immeubles déjà maîtrisés
- Mise en œuvre de DUP de Restauration Immobilière ou de Logement Social

Le présent CRAC est présenté sous la forme :

- D'une note générale, composée d'un :
 - Rapport de présentation
 - Rappel des orientations stratégiques de l'Opération
 - Rappel des grands événements de l'année écoulée et écarts constatés
 - Orientations pour l'année 2021 et les années suivantes
 - Analyse poste par poste des variations entre le budget approuvé et le budget prévisionnel, intégrant par pôle de projet l'explication des écarts sur les postes budgétaires principaux (études, travaux, participations)
- **De 25 bilans** (composés du Budget HT et TTC/ Ecart et Trésorerie de l'opération concernée)

dont 10 sous bilans spécifiques aux équipements :

****5 fiches Espaces publics Métropole***

***8 fiches Equipements à vocation municipale**

ESPACES PUBLICS MÉTROPOLE :

- 1 : Flammarion (Voiries et Espaces Publics)
- 2 : Place de la Fare
- 3 : Place Jean-Jaurès
- 4 : Rue St Pierre
- 5 : Place de la Providence

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE :

- 1: City Stade et terrain multi sports (Korsec)
- 2 : Centre Municipal d'Animation (Nationale-Providence)
- 3 : Groupe scolaire Flammarion et équipement de proximité
- 4 : Opéra (3-5 rue Molière)
- 5 : 5 rue Maurice Korsec (Locaux sportifs)
- 6 : Parvis 3 rue Maurice Korsec
- 7 : Equipement jeunes Arc Palud (Noailles)
- 8 : Equipement intergénérationnel Domaine Ventre à Noailles

2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2020

	OBJECTIFS	PROGRAMMATION AU 31/12/2020	ENGAGEMENTS AU 31/12/2020	REALISATION AU 31/12/2020
PRODUCTION LOGEMENTS NOUVEAUX	1100 LOGEMENTS	700	214	41
PRODUCTION LOCAUX D'ACTIVITÉ	11 600 m2	16 036	6 900	4 927
PRODUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	9 000 m2	8 763	4 854	1 435
AMELIORATION LOGEMENTS	2000 LOGEMENTS	230	230	49
CREATION ET AMELIORATION ESPACES PUBLICS	47 000 m2	50 650	34 500	13 150
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	230	123	46	45
RELOGEMENTS DÉFINITIFS	210	131	57	57

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 24 531 035 € à comparer à 14 307 156 € payées soit un écart de -10 223 879 € qui s'explique par :

a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec	-49 379	-18 179	-31 200
B : 200/Etudes Arc Palud	-12 297		-12 297
B : 200/Etudes Cma Providence	-11 441		-11 441
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-44 256	-32 163	-12 093
B : 200/Etudes Fonderie Vieille	-20 972	-1 652	-19 320
B : 200/Etudes Groupe Scolaire Flammarion	-12 000		-12 000
B : 200/Etudes Mazagran	-18 870	-3 435	-15 435
B : 200/Etudes Opéra	-21 789	-16 293	-5 496
B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-16 200	-10 200	-6 000
B : 200/Etudes Place Jean Jaures	-11 410	-5 760	-5 650
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-369 499	-112 430	-257 069
B : 200/Solde Etudes Préalables	-996	-996	
B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-2 100		-2 100
B : 201/Etudes Saint Pierre	-29 010	-6 945	-22 065
TOTAL ETUDES PREALABLES	-620 219	-208 053	-412 166
B : 201/Etudes	-44 035	-47 058	3 023
B : 202/Tirages	-1 009	-401	-608
TOTAL ETUDES OPAH	-45 044	-47 459	2 415
TOTAL ETUDES	-665 263	-255 512	-409 751

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2020 les études relatives aux équipements publics et a soldé les études pré- opérationnelles sur différents pôles de projet ; les écarts sont détaillés ci-dessous : Ces études sont identifiées en sous ligne pour les pôles d'équipement et sont regroupées dans la ligne « études préalables-Architecte/Urbaniste pour les autres opérations.

-5 Maurice Korsec (écart -31 200€) :

La diminution du budget s'explique par l'espacement des auscultations en l'absence de mouvements significatifs observés et la surestimation du coût de l'étude géotechnique (G2 Pro)

-Pôle Arc Palud (écart -12 297 €) :

Marseille Habitat n'ayant pas communiqué les éléments demandés, il n'a pas été possible de réaliser les études préalables.

- Pôle CMA Providence (écart -11 441 €) :

Aucune étude n'a été réalisée en 2020 du fait du décalage du planning ; en effet, la pandémie de la COVID 19 a empêché la tenue de l'enquête publique en mars 2020. Cette dernière a été reportée au mois de septembre/octobre 2020. Les études pour le CMA ont donc été décalées.

-Pôle Ventre Lieutaud (écart -12 093€) :

L'ABF a demandé de faire des relevés de façades complémentaires dans le cadre du permis de construire.

Sud Technique : sondage complémentaires, rebouchage, et mise en sécurité des sondages précédents pour 15 939 € TTC

Arrêt des missions études compte tenu des différents recours sur les permis, de la nécessité d'opérer la scission du lot 20, partie du foncier du futur équipement , de la copropriété du 19/24 Domaine Ventre et donc de lever au préalable l'arrêt de péril qui la grève, de la difficulté à définir et à concerter sur la gestion future des espaces libres du cœur d'îlot (passages sur parcelles 270 et 249)

- Pôle Fonderie Vieille (écart -19 320€) :

Les seules études conduites en 2020 correspondent à l'établissement de relevés complets

Il était prévu la réalisation d'études de calibrage, principalement axées sur l'analyse du bâti pour un montant de 16 100€. Ces études n'ont pas été réalisées, la Métropole ayant ciblé cet immeuble pour une cession directe à un investisseur (Foncière Logement) sans travaux de confortement préalables par le concessionnaire.

-Ecole Flammarion (écart -12 000€) :

La diminution du budget études du groupe scolaire s'explique par le décalage dans la confirmation par la collectivité des éléments de programmation des équipements publics, reportant par là même la finalisation du dossier de réalisation de la ZAC ; l'étude de pré-programme lancée en 2019 est en cours actuellement et dans l'attente de validation des scénarios par les services de la Ville et de la Métropole.

- Pôle Mazagran (écart -15 435€) :

Il a été réalisé en 2020 sur l'immeuble 49 rue Curiol les relevés de géomètre.

L'étude de faisabilité du 49 rue Curiol initialement prévue sur ce poste a été réalisée par la MOE de cet immeuble et ne sera facturée qu'en 2021, sur le poste Honoraires techniques.

De plus, le conseil juridique d'un notaire pour la rédaction de la servitude d'ancrage pour l'installation du dispositif artistique sur l'Hôtel Ariana, dans le cadre des aménagements des espaces publics du secteur, n'a pas été finalisée, ni facturée. Cette dépense devrait être effectuée en 2021.

-3 Maurice Korsec (écart -6 000€) :

La diminution du budget s'explique par la surestimation du coût de l'étude environnementale d'ERG.

-Pôle Jean-Jaurès (écart -5 650€) :

Des études complémentaires, d'un montant inférieur au prévisionnel, ont été réalisées en 2020 concernant notamment :

- Un relevé de géomètre sur le boulevard Chave/de Bruys pour l'aménagement de la piste cyclable et le carrefour à feu.
- La production de perspectives pour le permis de construire de la treille végétalisée

Explication poste global

- Pôle Korsec (écart -80 394€)

La diminution du budget est liée au report des relevés géomètre, des études de faisabilité et des diagnostics géotechniques sur les immeubles suivants :

- 14 rue de Pressensé en raison de son occupation et de la procédure d'expulsion engagée (squats)
- 4 rue d'Aix en raison de la procédure juridique complexe engagée.

- Pôle Nationale (écart -21 977€)

Les dépenses d'études n'ont porté que sur deux immeubles et sont liées aux faisabilités réalisées par AREP dans le cadre de leur marché à bons de commande.

- Pôle Flammarion (écart -56 973€)

La diminution du budget études s'explique par le report des études géotechniques liées à l'avancement des acquisitions, seule la mission du programmiste (dossier de concertation) phase 1 et 2 a été facturée.

- Pôle Noailles (écart -80 394€)

Au CRAC 2019, il était principalement prévu les dépenses HT suivantes

- la réalisation d'une étude de faisabilité d'un projet d'équipement lié à la petite enfance sur l'assiette foncière des immeubles 12, 14 et 16 Académie, intégrant une réflexion sur les rez-de-chaussée susceptibles de recevoir la crèche, les possibilités de surface extérieure en cœur d'îlot et les étages pour un montant de 8 000€
- la réalisation de diagnostics après acquisition du 7 rue Méolan pour 2 000€
- la réalisation d'une étude structure après acquisition du 16 Académie pour 10 000€
- la réalisation d'études (structures, diagnostics avant travaux, relevés) sur 6 immeubles ciblés en opportunité foncière pour 30 000€
- la réalisation de diagnostics et de relevés aux 9 et 11 Jean Roque pour 3 100€
- la réalisation d'étude de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation du 12 rue de l'Académie pour 9 000€

Les acquisitions d'opportunité foncières n'ont pas été confirmées, de ce fait, les études corollaires prévues n'ont pas été engagées.

L'acquisition du 16 Académie a été retardée en raison de difficultés juridiques empêchant les propriétaires de finaliser la vente, les études sont donc reportées sur une acquisition prévue en 2021.

L'engagement des études prévues au 12 rue de l'Académie a été reporté à 2021.

En 2020 les études n'ont concerné que 2 opérations pour 14 244€ TTC (11 870 HT).

Au 2 place des Halles Delacroix, une étude géotechnique (4 720€ HT) et des relevés complémentaires (750€ HT) ont été diligentés pour 5470 € HT soit 6564€ TTC et la faisabilité pour l'implantation de la crèche sur le secteur Académie (7 680€)

-Pôle Folies Bergères (écart -18 286€ dont -2 700€ sur la rénovation du passage)

Les variations du budget correspondent à diverses prestations soit :

- AMO de revitalisation commerciale du passage : solde au réalisé à demander
- Relevés géomètre du lot 7 du 2 rue des Phocéens : après acquisition
- Assistance d'un avocat afin de définir une structure de gestion du passage des Folies Bergères : à lancer. L'acquisition par un investisseur privé des locaux de la SCI CARNOT peut permettre d'insuffler une dynamique positive en vue d'une gestion partagée.

-Pôle St Pierre (écart -22 065€)

La levée du péril au 4 rue St Pierre assez tardif a permis de réaliser seulement le diagnostic pollution des sols et des enrobés. Il s'agit de la seule dépense de l'année 2020.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec	-100 823	-87 982	87%
B : 200/Etudes Arc Palud	-88 109	-55 709	63%
B : 200/Etudes City Stade	-19 027	-19 027	100%
B : 200/Etudes Cma Providence	-71 094	-59 654	84%
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-131 671	-119 577	91%
B : 200/Etudes Feuillant	-24 726	-24 725	100%
B : 200/Etudes Fonderie Vieille	-68 111	-48 792	72%
B : 200/Etudes Groupe Scolaire Flammarion	-60 000		
B : 200/Etudes Mazagran	-75 397	-51 693	69%
B : 200/Etudes Opéra	-82 877	-57 513	69%
B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-16 935	-16 935	100%
B : 200/Etudes Place de la Providence	-71 684	-35 912	50%
B : 200/Etudes Place Jean Jaures	-315 842	-303 479	96%
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 955 558	-1 294 044	66%
B : 200/Solde Etudes Préalables	-67 501	-61 683	91%
B : 201/Etudes	-694 645	-426 863	61%
B : 201/Etudes Place Fare/Petites Maries	-38 548	-38 548	100%
B : 202/Tirages	-9 158	-8 549	93%
B : 201/Etudes Réalisation Jardin	-28 344	-28 344	100%
B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	93%
B : 201/Etudes Saint Pierre	-36 000	-10 785	30%
TOTAL BUDEGT ETUDES	-3 986 859	-2 778 523	70%

b. Le budget foncier

➤ Acquisitions immeubles :

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
B : 100/Acquisitions Immeubles	204 618	906 000	-701 382
B : 100/Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000	-390 000	
B : 100/Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	-1		-1
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	-185 383	516 000	-701 383

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE ARC PALUD	44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1 238	30/06/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-annul	803 A 193		-1 850 000	-935	0	29/05/2020
POLE OPERA	3 et 5 rue Molière	80 150 et 80 149	VDM	1	899	0	09/03/2020
POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine	160 000	102	1 569	29/05/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803 A 225	Escobar et Garcia	200 160	267	749	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	17 Moustier	803 B 62	SCI MOUSTIER	424 000	247	1 713	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOTS 6-7	803 A 225	BOERO Patrick	74 160	46	1 629	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOT 8	803 A 225	FOUQUERAND Jacques	85 680	55	1 557	30/09/2020

1a-Acq immeubles	TOTAL	-515 999	996	-518
Sans le 22 Ldc exception	TOTAL	1 334 001	1 931	691

Il était prévu d'acquérir 3 479m2 en 2020 soit 1 548m2 non réalisés ; ceci s'explique principalement par le décalage de l'acquisition du 8 rue Barbini pour 200m2 (report en 2021, sous réserve car conditionné par accord de la Ville de MARSEILLE) et de 3 acquisitions d'opportunité sur les pôles Noailles.

A fin 2020, la SOLEAM a acquis 21 280 m² sur 28 896 m² sur les pôles avec bilans pour un montant de 12,245 M€ TTC.

A ce jour ont été intégrés une partie des immeubles sous DUP de restauration immobilière dont les biens situés dans les pôles OPERA et COUTELLERIE dont les sous bilans sont joints.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	a 14 rue Pressense	801 A 162	ARLIN	200 000	300	667	31/10/2019
POLE KORSEC	a 36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/04/2013
POLE KORSEC	a 6 Pressense	801 A 174	VDM	305 000	520	586	25/06/2014
POLE FEUILLANTS	a 23 Sénac	806 A 92	VDM	470 000	408	0	12/11/2014
POLE FEUILLANTS	a 46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	803 A 134 à 138	VDM	2 500 000	2 899	1 311	27/11/2015
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 2 Place Halle DELACROIX	803 A 268	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	1 000	30/09/2018
POLE ARC PALUD	a 44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1 238	30/06/2020
POLE FEUILLANTS	a 67 Borde		Transfert op186	400 000	160	0	17/07/2014
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 12 Académie-lot 1 et 2	803 B 102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909	30/11/2016
POLE KORSEC	a 24 Petites Maries	801 B 106	MERCIER	430 000	582	739	28/02/2017
POLE AUPHAN	a 4 Industriel	813 L 43	EPF PACA	137 534	310	444	21/12/2012
POLE KORSEC	a 70 rue longue des capucins	801 B 112	SOIRE ET GENTA	260 000	415	627	28/02/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 9 rue Jean Roque	803 B 175	SCI LES EMBIEZ	420 000	237	1 772	28/05/2019
CONCESSION CENTRE VILLE	a 6 rue lemaître	802 C 72	Consort RANQUE	150 000	138	1 087	22/05/2019
POLE NATIONALE - PROVIDENCE	a 36 dominicales	801 C 43	VDM	100 000	333	0	09/07/2014
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-annul	803 A 193		-1 850 000	-935	0	29/05/2020
POLE KORSEC	a 3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	801 B 95-96-100	VDM	1 020 000	7 574	135	25/04/2013
POLE KORSEC	a - 39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000	289	641	30/01/2018
FONDERIE VIEILLE	a 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	0	155	0	20/06/2013
FONDERIE VIEILLE	a 11 Impasse Fonderie Vieille	809 A 311	consorts BEYLO LAYENS	274 000	209	1 311	30/10/2019
POLE OPERA	a 3 et 5 rue Molière	B0 150 et B0 149	VDM	1	899	0	09/03/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 139	Groupe PPLV	1 850 000	935	0	30/10/2017
POLE MAZAGRAN	a - 15 rue Curial	806 A 155	djamilia MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	291 000	382	0	28/11/2017
POLE MAZAGRAN	a - 15 rue Curial	806 A 156	djamilia MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	287 100	300	956	28/02/2018
POLE KORSEC	a 45/47 rue des Petites Maries	801 B 232	SCI LE SOLEIL	291 500	360	810	30/03/2019
POLE BUTTE ST MAURONT	a 9 rue Toussaint	813 E 161	SCI Rue des Bons Enfants	156 000	200	780	28/06/2018
POLE BUTTE ST MAURONT	a 9 rue Danton	813 H 39	SCI Rue des bons enfants	146 000	201	726	28/06/2018
POLE NATIONALE - PROVIDENCE	a 19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	455	06/08/2018
POLE KORSEC	a - 2b Traverse des Petites Maries	801 B 233 (cadastre: 45 ptes maries)	TEXIER	140 000	80	1 750	21/12/2018
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a - 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins/Mme. Alyette Bout de Marnhac	385 000	320	1 203	07/05/2019
CONCESSION CENTRE VILLE	a 13 rue St Michel	825 B 271	Consort Zermati	190 000	300	633	31/07/2019
POLE MAZAGRAN	a 49 rue Curial	806 C 10	SCI Elisabeth	400 000	327	1 192	30/07/2019
POLE KORSEC	a 4 rue d'Aix-lot n°2	801 C 12	CONSORTS LAURENS	300 000	135	2 222	30/09/2019
POLE KORSEC	a 4 rue d'Aix-lot n°1	801 C 12	CONSORTS LAURENS	92 000	114	807	30/09/2019
POLE COUTELLERIE	a 47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine	160 000	102	1 569	29/05/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 32 Musée lot 1-2-3-4-5	803 A 225	Escobar et Garcia	200 160	267	749	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 17 Moustier	803 B 62	SCI MOUSTIER	424 000	247	1 713	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 32 MUSEE LOTS 6-7	803 A 225	BOERO Patrick	74 160	46	1 629	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 32 MUSEE LOT 8	803 A 225	FOUQUERAND Jacques	85 680	55	1 557	30/09/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	a 16 Académie immeuble-ac	803B0104	Succession JALUFIE	150 000	510	812	31/01/2019

1a-Acq immeubles	TOTAL	12 244 135	21 280	575
------------------	-------	------------	--------	-----

➤ Acquisitions logements diffus :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 110/Acquisitions Logements Diffus	-387 000		-387 000

Il était prévu d'acquérir 336m2 en 2020 non réalisés ; ceci s'explique par :

- Le solde des lots restant à maîtriser dans la copropriété du 69 rue Longue des Capucins, actuellement en phase active d'expropriation (transport sur les lieux du Juge de l'Expropriation au 2è T 2021).
- Le décalage en 2021 du dépôt de la DUP logement social sur la copropriété du 22 Tapis Vert et les immeubles 18 et 20 rue Tapis Vert (demande faite par l'ANAH pour la fourniture par la Métropole d'éléments circonstanciés sur le Programme Partenarial d'Aménagement et sur le Programme Local de l'Habitat).

A fin 2020, la SOLEAM a acquis pour 2 717 m2 sur 5 265m2 identifiés sur les pôles avec bilans pour un montant de 3,148 M€ TTC.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
POLE KORSEC	74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23	801 B 110	VDM	750 000	301	2 492	25/04/2013	23/04/2013
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu lot 1/5/6/7/8/9/10/11	809 B 52	PATIN/ OLAGNOL	300 000	240	0	31/10/2013	17/12/2013
POLE FEUILLANTS	23 Rome -lot 3-4-5-6	803 A 264	VDM	230 000	216	0	16/06/2014	16/06/2014
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Rue Montée St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	809 B 52	Vacalluzo	850	10	0	25/06/2014	25/06/2014
POLE AUPHAN	114 Félix Pyat lot n°5	813 L 45	ENCHERE	19 500	26	750	30/06/2014	04/07/2014
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 112/113/114	801 B 126	SCI DES CAPUCINS	189 060	138	1 370	25/08/2014	25/08/2014
POLE KORSEC	74 Longue des Capucins-lot 12 à 17	801 B 226	CAILLLOT	240 000	120	2 000	25/08/2014	25/08/2014
POLE FEUILLANTS	23 Rome-lot 2	803 A 264	VDM	97 500	66	0	27/10/2015	27/10/2015
POLE FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	VDM	46 000	84	0	04/11/2015	04/11/2015
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 107/108	801 B 126	AMP	180 631	98	1 843	09/12/2015	03/06/2015
POLE AUPHAN	114-116 Rue Félix Pyat lots 9 et 10	813 L 45	VDM	40 000	48	833	29/04/2016	03/06/2016
POLE NADAR	22 Tapis vert lot 18	801 D 290	GMBP Groupement des marchands de biens provençaux	38 500	33	1 184	28/02/2017	05/04/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	1 000	18/04/2017	20/04/2017
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzien lot n° 2	813 C 40	Merouani	54 000	102	529	30/04/2017	04/10/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lot 14	803 B 174	POIRIER	24 000	34	0	30/04/2017	05/05/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017	06/12/2017
POLE KORSEC	3 Pressense	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	800	19/12/2017	15/02/2018
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	803 B 174	SAADOUN	170 000	233	729	29/03/2018	11/04/2018
POLE KORSEC	44 rue d'Aix - lot n°3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	821	10/07/2018	13/09/2018
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Provence	51 528	80	622	28/09/2018	26/03/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 11	801 D 290	ANDURAND	39 000	33	1 183	30/11/2018	19/02/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud - lot n°2	803B267	SCI INTELEGENCI	45 000	77	584	23/01/2019	05/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 6	803 B266	GARELLO	12 000	24	500	31/01/2019	
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lots n° 12 et 13 (solde)	803 B 174	SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	898	30/04/2019	25/09/2019
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois-lots 11-12	801 A 57	BAROUD	87 000	70	1 251	18/07/2019	22/07/2019
POLE NADAR	22 rue Tapis Vert lot 25/26/28	801 D 290	Uorca	75 800	128	592	31/07/2019	21/11/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 8 à 11	803 B266	SCI CYA	36 960	57	517	20/12/2019	
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS		FIN 2019		3 148 329		2 717		1 159

➤ Acquisitions locaux diffus :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus	-176 950	-3 350	-173 600
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-200 000	-200 000	
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	-376 950	-203 350	-173 600

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier	803 B 0247-0248	VDM	200 000	468	427	30/06/2020
POLE FOLIES BERGERES	Cage d'escalier du 6 Phocéens	808 D 93	Copropriété du 6 Phocéens	3 350	19	179	21/12/2020

1b-Acq locaux diffus	TOTAL 2020	203 350	487	418
----------------------	------------	---------	-----	-----

Il était prévu d'acquérir 739m2 en 2020 soit 252m2 non réalisés ; ceci s'explique par :

- Le solde des lots de la copropriété du 69 rue Longue des Capucins, qui est en phase active d'expropriation.
- L'acquisition programmée du local en rez-de-chaussée du 13/15 rue de l'Arc à Marseille Habitat, qui a été reportée
- L'acquisition de la cage d'escalier commune du 4 rue Phocéens qui traverse les locaux du Fiacre, qui a été décalée en 2021. En effet, l'AGE qui doit acter cette acquisition aura lieu le 9 mars 2021.

A fin 2020, la SOLEAM a acquis pour 9 202 m2 sur 21 417 m2 prévus sur les pôles avec bilans pour un montant de 7,785 M€ TTC.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 103	801 B 126	VIRET	1 590	10	159	20/08/2015
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 104	801 B 126	VDM	30 000	69	435	02/12/2015
POLE NADAR	22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE- Copropriétaires	150 700	188	728	30/09/2018
POLE FLAMMARION	30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	1 126 535	1 396	807	31/03/2017
POLE FOLIES BERGERES	2 Phocéens - lot 7	808 D 95	VDM	69 000	73	945	30/08/2019
POLE FOLIES BERGERES	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	808 D 93-94-95	VDM	385 000	400	963	30/09/2015
POLE NADAR	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	801 D 281	SCI PARTIMMO	65 000	47	1 383	30/04/2015
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne-Lot 1 et 2	803 B 237	AUX ENCHERES	49 000	136	0	08/03/2017
POLE VENTRE LIEUTAUD	14-16 Moustier - Lots 6-8	803 B 322	Mr&mmme Ferrara	133 000	80	0	29/11/2013
POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier-lots 3,4,6	803 B 246	SCI MELAN	59 000	30	0	29/07/2016
POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier	803 B 0247-0248	VDM	200 000	468	427	30/06/2020
POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier -conciergerie-lot 16	803 B 322	M. MERMET	30 000	10	2 885	30/09/2019
POLE VENTRE LIEUTAUD	16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20	803 B 251	SCI DODO-Malbranque	35 000	24	0	31/07/2019
POLE AUPHAN	11 Auphan lot 1-3-4-11-12	813 L 53	EPF PACA	236 818	374	633	21/12/2012
POLE KORSEC	3 Presseuse-RDC	803 A 73	AMOUYAL	80 000	49	1 632	19/12/2017
POLE FLAMMARION	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 126 116	2 431	875	19/12/2017
POLE NADAR	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 000	83	723	26/02/2019
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	45 000	46	0	25/06/2014
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian Lot 1 - Carrosserie	813 C 40	EPF PACA	81 618	122	667	31/10/2018
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	79 054	55	870	28/09/2018
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	896 984	1 112	0	31/03/2017
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 692 884	1 936	875	19/12/2017
POLE FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	62 946	44	1 431	28/09/2018
POLE FOLIES BERGERES	Cage d'escalier du 6 Phocéens	808 D 93	Copropriété du 6 Phocéens	3 350	19	179	21/12/2020

1b-Acq locaux diffus	TOTAL Fin 2020	7 698 595	9 202	837
----------------------	----------------	-----------	-------	-----

➤ Acquisitions parcelles :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 130/Acquisitions de Parcelles	-23 400		-23 400

Il était prévu d'acquérir 78m2 en 2020 non réalisés ; ceci s'explique par :

L'acquisition des parcelles du 20A rue des Petites Maries à la Métropole est décalée et suivra la temporalité de l'expropriation des lots de copropriété du 69 rue Longue des Capucins, en vue d'un remembrement préalable à une cession pour restructuration complète

A fin 2020, la SOLEAM a acquis pour 1 209 m² sur 4 279 m² prévus sur les pôles actifs pour un montant total de **0,442 M€ TTC**.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE ABADIE HOTEL DIEU	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu		vdm	40 000	46	0	25/06/2014
CMA PROVIDENCE	801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014
POLE FOLIES BERGERES	Passage Folies bergères	808 D 114	anciennement ANF et à présent SOLEAM	1	649	0	21/11/2016
CMA PROVIDENCE	Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	803	31/05/2018
Total 1d-Acq parcelles				442 001	1 209		

➤ **Evictions commerciales :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales	-235 000		-235 000

En 2020, Il était prévu 4 évictions commerciales.

L'éviction des 2 fonds de commerce du 69 Longue des Capucins n'a pas pu aboutir en 2020 compte tenu du décalage dans la maîtrise des murs commerciaux , repoussée en 2021 (procédure d'expropriation en cours) . Décalage aussi dans l'éviction des fonds pour le 3 rue de Pressense (2). Il est d'ailleurs possible qu'un des deux baux soit résilié sans indemnité au regard de défaut de paiement (une procédure d'expulsion a été diligentée).

A fin 2020, la SOLEAM a acquis 5 fonds de commerces sur les 32 programmés pour un montant total de **0,197 M€ TTC**.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	36 Petites Maries		Avitex	25 000	1	0	25/06/2014
POLE KORSEC	74 Longue des Capucins		Atelier Capucins	41 740	1	0	18/04/2013
POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier		Sarl l'Artisan Bijoutier	61 000	1	0	29/07/2016
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-RDC	803 B 174	SARL SIFA	70 000	1	102	29/03/2018
Total 1e-Evictions commerciales				197 740	4		

➤ **Frais sur acquisitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions	-199 965	-75 182	-124 783
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-19 202	-9 122	-10 080
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-6 510	-6 510	
B : 150/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	-8 560	-8 560	
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	-234 237	-99 374	-134 863

Un montant de 99 374 € a été versé en acquisitions soit 6,4% de frais d'acquisitions.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 100/Acquisitions Immeubles	-21 615 355	-11 515 183	53%
B : 100/Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000	-390 000	100%
B : 100/Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	-1		
B : 100/Solde Acquisitions Immeubles	-340 000	-340 000	100%
TOTAL IMMEUBLES	-22 345 356	-12 245 183	55%
B : 110/Acquisitions Logements Diffus	-7 070 476	-3 148 331	45%
TOTAL LOGEMENTS	-7 070 476	-3 148 331	45%
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus	-12 060 148	-4 659 916	39%
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	-5 468 635	-2 668 922	49%
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	-1 864 960		
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-457 000	-457 000	100%
B : 120/Solde Acquisitions Locaux Diffus			
TOTAL LOCAUX	-19 850 743	-7 785 838	39%
B : 130/Acquisitions de Parcelles	-837 656	-442 001	53%
TOTAL PARCELLES	-837 656	-442 001	53%
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales	-3 080 028	-136 740	4%
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	100%
TOTAL EVICTIONS	-3 141 028	-197 740	6%
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 740 045	-1 085 057	40%
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-15 782	-9 482	60%
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion	-323 113	-54 340	17%
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	-147 064		
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-34 918	-28 918	83%
B : 150/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	-35 221	-33 721	96%
TOTAL FRAIS	-3 296 143	-1 211 518	37%
TOTAL BUDGET FONCIER	-56 541 402	-25 030 611	44%

c. Le budget gestion

➤ Gestion du patrimoine :

Ce poste comprend les dépenses pour la sauvegarde, la mise en sécurité et l'entretien courant des biens acquis :

- travaux d'urgence et/ ou d'entretien
- murages ; neutralisations ; débroussaillage ; protections diverses : clôtures etc
- appels de fonds courants
- honoraires et frais de gestion
- assurances
- taxes foncières

- charges d'eau, électricité, gaz etc

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 160/Gestion du Patrimoine	-983 055	-543 156	-439 899
B : 160/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-9 560	-14 233	4 673
B : 160/Solde Gestion du Patrimoine	-26 545	-28 410	1 865
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	-1 019 160	-585 799	-433 361

Il a été acquis 2 315m² en 2020 sur 33 199m² acquis depuis l'origine.

Il apparaît un ratio de 253€/m² TTC de coût de gestion pour l'année 2020, qui s'explique par les frais importants de neutralisation et de protection des biens acquis, les appels de fonds, les taxes foncières, les frais de gestion locative et les interventions ponctuelles de travaux de mise en sécurité (hors réhabilitations ou confortements d'ensemble).

Le ratio de coût moyen de gestion depuis le début de l'opération est de 68€/m² TTC.

➤ **Relogements temporaires :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 170/Relogements Temporaires	-330 941	-313 154	-17 787

En 2020, 6 ménages ont été relogés de manière temporaire (inclus frais de garde meuble).

Les ménages relogés de manière temporaire, en particulier dans des structures hôtelières, sont au nombre de 18 et sont issus des pôles suivants :

- Nationale Providence : 12 ménages (immeuble 36 rue des Dominicaines)
- Korsec : 3 ménages (immeubles 39 rue des Dominicaines et 2 rue Bernard Dubois)
- Butte st Mauront : 2 ménages (immeuble 9 rue Toussaint)
- Mazagran : 1 ménage (immeuble 49 rue Curiol)

A fin 2020 : 45 relogements provisoires ont été effectués dans le cadre de l'opération GCV pour un total de dépenses de 707 281 € TTC.

➤ **Relogements définitifs :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 180/Relogements Définitifs	-20 100	-12 496	-7 604
B : 180/Solde Relogements Définitifs	-2 060	-1 484	-576
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-22 160	-13 980	-8 180

En 2020, 3 ménages ont été relogés de manière définitive

A fin 2020 : 57 relogements définitifs ont été mis en œuvre sur l'opération pour un total de dépenses de 48 738 € TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
B : 160/Gestion du Patrimoine	-3 830 752	-2 061 043	54%
B : 160/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-93 875	-52 660	56%
B : 160/Solde Gestion du Patrimoine	-215 472	-134 884	63%
TOTAL GESTION	-4 140 099	-2 248 587	54%
B : 170/Relogements Temporaires	-1 611 966	-706 577	44%
B : 170/Solde Relogements Temporaires	-992	-704	71%
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 612 958	-707 281	44%
B : 180/Relogements Définitifs	-290 432	-45 851	16%
B : 180/Solde Relogements Définitifs	-11 173	-2 887	26%
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-301 605	-48 738	16%
TOTAL BUDGET GESTION	-6 054 662	-3 004 606	50%

d. Le budget travaux

➤ Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols

Ce poste recouvre la démolition et mise en état des sols, les diagnostics réglementaires avant démolition et préalablement aux cessions, les études et travaux de dépose de réseaux des concessionnaires, les diagnostics et travaux de dépollution, les diagnostics et sondages archéologiques, les référés préventifs ou constats préalables.

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-111 128	-21 414	-89 714
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-34 086	-33 517	-569
B : 310/Travaux Préparatoires Pole Noailles	-157 040	-33 905	-123 135
B : 310/Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec	-11 514	-10 363	-1 151
B : 310/Tvx Préparatoires Arc Palud	-9 455	-2 910	-6 545
B : 310/Tvx Préparatoires Butte St Mauront	-24 303	-444	-23 859
B : 310/Tvx Préparatoires Feuillant	-1 260	-2 916	1 656
B : 310/Tvx Préparatoires Fonderie	-177 402		-177 402
B : 310/Tvx Préparatoires Mazagran	-138 000	-3 726	-134 274
B : 310/Tvx Préparatoires Opéra	-200 931	-183 602	-17 329
B : 310/Tvx Préparatoires Place Fare	-516	-516	
B : 310/Tvx Préparatoires Place Jean Jaures	-35 399	-22 910	-12 489
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Korsec	-68 792	-55 790	-13 002
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Nadar	-22 800		-22 800
B : 310/Tvx Préparatoires Rue Saint Pierre	-45 340	-6 680	-38 660
B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-52 236	-30 410	-21 826
B : 311/Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-13 365	-13 365	
B : 311/Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran	-106 769	-4 480	-102 289
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	-1 210 336	-426 948	-783 388

Tous pôles confondus : l'écart entre le prévisionnel et le réel est explicité ci-dessous :

➤ Travaux préparatoires Noailles (-123 135€) :

Il était prévu au CRAC 2019 d'engager en 2020 des travaux de mise en sécurité, des diagnostics réglementaires avant cession, des études géotechniques et des sondages sur 3 immeubles dits d'opportunité foncières qui n'ont pas été acquis sur cette période.

Par ailleurs, il était prévu d'engager des travaux lourds de structure et confortement dans l'immeuble du 16 Académie dont l'acquisition a été reportée à 2021.

En 2020, les dépenses de travaux préparatoires ont concerné des mises en sécurité réalisées au 7 rue Méolan et au 9 rue Jean Roque, la régularisation d'une étude réseaux dans le cadre du projet de piétonisation, la réalisation de diagnostics préalables à la cession du 22 rue Longue des Capucins et la réalisation de diagnostics réglementaires avant travaux au 12 rue de l'Académie.

➤ **Travaux préparatoires Butte St Mauront (écart – 23 859€)**

Les variations du budget « **Travaux préparatoires** » sont dues au fait que le budget prévu avait pour objet de mettre en sécurité et de curer le 8 rue Barbini qui n'a finalement pas été acquis au cours de l'année 2020 (différé par la Ville en attente décision des élus).

➤ **Travaux préparatoires Fonderie (écart - 177 402€)**

Il était prévu de réaliser des travaux préparatoires avant cession, dont la nature et le niveau auraient été définis après réalisation des études de calibrage (études techniques et la définition du programme).

Or, la Métropole a retenu l'option cession directe à un bailleur (Foncière Logement) sans réalisation au préalable des travaux de structure par le concessionnaire.

Seuls des travaux de sécurité ont été engagés au 11 Fonderie Vieille inclus au poste gestion du patrimoine.

➤ **Travaux préparatoires « Mazagran » (écart – 134 274€)**

Les diagnostics structurels et les diagnostics réglementaires avant travaux du 49 rue Curiol prévus en 2020 ont été réalisés mais seront facturés en 2021.

Les diagnostics structurels du 13/15 rue Curiol prévus en 2020 ont été réalisés mais seront facturés en 2021.

L'ensemble des études géotechniques seront réalisées en 2021.

De plus, la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curiol n'a pas été réalisée car la programmation pour ces immeubles est en attente d'instructions de la Métropole.

➤ **Travaux préparatoires « KORSEC » (écart – 13 002€)**

Le budget des travaux préparatoires est sensiblement proche, seules certaines interventions sur le 14 Pressensé n'ont pu être conduites en raison de la procédure en cours liée à son occupation (squats).

➤ **Travaux préparatoires « Espace publics Mazagran » (écart – 102 289€)**

Il était prévu le solde des dévoiements et raccordements des réseaux de SEMM (3 355€HT), ENEDIS (82 565€HT), ORANGE (3 664€HT), lesquels sont liés aux dévoiements pour l'implantation de bornes escamotables anti-bélier sur l'ensemble du site pour un montant restant d'environ 90 000€HT.

Aucun de ces travaux de dévoiement n'a été soldé en 2020.

En 2020, il a en revanche été payé les travaux suivants, suite à des imprévus ou désordres en cours de chantier, pris en charge par la concession à la demande des services Voirie de la Métropole :

- Suppression/raccordements de l'armoire générale du dispositif de bornes par ENEDIS (1 500€HT)
- Obturation de la conduite abandonnée suite à l'affaissement de la chaussée, rue du Théâtre Français par la SERAMM (2 190€HT).
- Obturation de la conduite abandonnée suite aux travaux, rue Guy Moquet par la SERAMM (3 105€HT).
- Mise en place du compteur d'eau pour l'arrosage des arbres par la SEMM (1 958€HT)

➤ **Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-503 460	-133 549	-369 911
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant	-35 870	-31 254	-4 616
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères	-319 200		-319 200
B : 320/Tvx de Réhabilitation Pole Korsec	-312 140	-144 041	-168 099
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	-1 170 670	-308 844	-861 826

L'écart s'explique principalement par le décalage des travaux de réhabilitation complète des locaux sur Folies bergères, eu égard aux préconisations complémentaires de l'UDAP nécessitant de déposer un PC modificatif, de reprendre le Dossier de Consultation des Entreprises et décalant de ce fait l'appel d'offres travaux .

Les « **Travaux de réhabilitation de la Butte St Mauront** » (écart de – 4 070€) concernent les dépenses de réfection de la colonne montante du 9 rue Toussaint et des travaux sur le logement du 2^{ème} étage du 9 rue Danton.

Les « **Travaux de réhabilitation de logements de l'espace Mazagran** » (écart de – 207 767€) :

Des travaux de création d'équipements sanitaires et d'amélioration des conditions de vie des résidents au 49 rue Curiol ont été réalisés (création d'un sanitaire collectif, réhabilitation logement du fond de cour...) pour 14 000€HT.

Actuellement les études de MOE prévues sur le 49 rue Curiol sont en cours , en vue de mener les travaux de réhabilitation globale (validation de la Métropole sur le programme et aboutissement du relogement des occupants) . Ceux-ci démarreraient prévisionnellement au 4^{ème} trimestre 2021 et seront facturés en 2021.

Les « **Travaux de réhabilitation de logements du pôle KORSEC** » (écart de – 168 099€) :

La diminution est liée au report en 2021 du démarrage des travaux sur l'immeuble 3 rue Francis de Pressensé.

➤ **Travaux d'équipements publics :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 823 333	-1 574 278	-249 055
B : 350/Tvx Place Fare	-22 405	-17 366	-5 039
B : 350/Tvx Place Jean Jaures	-11 332 807	-7 478 531	-3 854 276
B : 351/Tvx Remplacement Bornes	-16 123	-16 123	
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	-13 194 668	-9 086 298	-4 108 370
B : 360/Travaux Opéra	-286 996		-286 996
B : 360/Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-139 304		-139 304
B : 360/Tvx Parvis 3 M. Korsec	-18 605		-18 605
B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par	-11 605	-9 844	-1 761
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	-456 510	-9 844	-446 666

- **Les « Travaux de Voiries Espaces publics Mazagran » (écart de -249 055€)**

Les travaux des espaces publics ont démarré en Août 2019. Ils devaient initialement s'achever en Février 2020 puis, du fait des mesures de confinement liées à la pandémie de COVID 19, en Juin 2020. Or, la réception des travaux a été décalée au 31 Août 2020 en raison des travaux de rénovation des réseaux et des contraintes de planning imposées par les concessionnaires, du raccordement tardif par ENEDIS de l'armoire générale pour le dispositif des bornes et enfin de la nécessité de créer une nouvelle armoire fibre dont la réalisation a été décalée par la Métropole.

Les travaux de requalification des espaces publics sont en cours et facturés à l'avancement du chantier. **En 2020, il a été facturé 94% du montant total des travaux, soit 1 600 861 €HT.**

De plus, la présence culturelle étant une caractéristique forte de ce pôle, il a été décidé lors de la consultation de maîtrise d'œuvre l'intégration d'une démarche artistique à la requalification des espaces publics. A cet effet, l'artiste designer marseillais Nathanaël Abeille (sous-traitant de l'équipe de MOE) a conçu une installation artistique permettant la mise en lumière de la place du lycée Thiers, qui serait accrochée sur la façade art-déco de l'Hôtel Ariana situé à l'angle de la rue Mazagran et de la rue du Théâtre Français.

Le marché de travaux relatif à la mise en œuvre de cette installation artistique a été notifié le 05/02/2020 pour un montant de 55 000€HT mais n'a pas encore été consommé. En effet, la production et la livraison des prototypes qui sont réalisés à l'étranger a pris du retard en raison de la pandémie de COVID 19.

- **Les « Travaux de la Place Jean-Jaurès » (écart de -3 854 276€)**

L'écart entre le prévisionnel et le réel s'explique par la suspension du chantier pendant la première période de confinement due à la pandémie de COVID 19 sur les mois de mars et avril 2020. Cette suspension n'a pas permis de réaliser l'ensemble des travaux et a provoqué l'allongement du planning de réalisation de deux mois supplémentaires.

- **Les « Travaux de l'Opéra » (écart de -286 996€)**

Les travaux de désamiantage ont pu se dérouler en 2020 comme prévu. La différence de 17 329 € s'explique à la fois par le fait que le montant était celui de l'estimation et non pas du marché et à la fois pas le fait que le solde du marché sera versé après validation du DGD de l'entreprise.

En revanche le démarrage des autres travaux n'a pu démarrer en 2020 comme prévu initialement.

- **Les « Travaux du 3-5 rue Maurice KORSEC » (écart de -157 909€)**

La baisse du budget travaux de construction d'équipements publics et honoraires techniques est liée au glissement du planning avec un démarrage des travaux prévu au 1^{er} trimestre 2021. Appel d'offre et analyse des offres courant 4^{ème} trimestre 2020.

➤ **Honoraires techniques :**

Ce poste recouvre les dépenses de maîtrise d'œuvre (BET et architectes), de rémunération des Assistants à maîtrise d'ouvrage, des contrôleurs techniques, des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé et des OPC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 400/Hn Arc Palud	-15 716		-15 716
B : 400/Hn Domaine Ventre	-126 967	-50 395	-76 572
B : 400/Hn Fonderie Vieille	-20 418	-4 836	-15 582
B : 400/Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-210 466	-127 518	-82 948
B : 400/Hn Opéra	-69 791	-71 594	1 803
B : 400/Hn Parvis 3 M. Korsec	-26 792	-12 856	-13 936
B : 400/Hn Place Fare	-3 557		-3 557
B : 400/Hn Place Jean Jaures	-452 698	-305 260	-147 438
B : 400/Hn St Pierre	-47 394	-15 978	-31 416
B : 400/Hn Tvix de Réhab Locaux Folies Bergères	-75 038	-26 038	-49 000
B : 400/Honoraires Techniques	-213 800	-67 286	-146 514
B : 400/Honoraires Techniques Korsec	-131 782	-51 108	-80 674
B : 400/Solde Honoraires Techniques	-11 484	-17 184	5 700
B : 401/Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-1 104	-628	-476
B : 401/Hn Remplacement Bornes	-4 934	-4 934	
B : 401/Hn Tvix de Voiries Espaces Publics Mazagran	-43 478	-30 210	-13 268
B : 402/Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-3 482	-1 908	-1 574
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	-1 458 901	-787 733	-671 168

L'écart est corrélé à l'avancement des projets.

➤ **Divers et imprévus :**

Ce poste comprend des expertises, des référés préventifs, des frais d'avocats dans le cadre d'assignations, des constats d'affichage d'autorisations de travaux.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-137 637	-124 126	-13 511
B : 340/Divers et Imprévus Place Jean Jaures (Expertises, Contentieux)	-69 598	-36 995	-32 603
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	-207 235	-161 121	-46 114

La provision pour aléas a été estimée au-delà des besoins réels pour l'année 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
TOTAL TVX PREPARATOIRES	-9 331 976	-3 428 047	37%
B : 320/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-432 000		
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-5 020 246	-333 278	7%
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant	-1 763 434	-1 763 434	100%
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères	-1 065 600		
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Logement et Locaux Pole Noailles	-2 174 400		
B : 320/Tvx de Réhabilitation Pole Korsec	-4 845 566	-1 019 277	21%
TOTAL TVX REHAB	-15 301 246	-3 115 989	20%
TOTAL TVX DIVERS	-2 303 873	-514 923	22%
B : 350/Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion	-4 559 101		
B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-2 110 617	-1 862 799	88%
B : 350/Tvx Place Fare	-1 262 573	-1 257 533	100%
B : 350/Tvx Place Jean Jaures	-22 351 866	-17 302 418	77%
B : 350/Tvx Place Providence	-2 365 500		
B : 350/Tvx Saint Pierre	-500 400		
B : 351/Tvx Remplacement Bornes	-73 212	-73 212	100%
B : 351/Tvx Rue Curiol	-93 600		
TOTAL TVX ESPACES PUBLICS	-33 316 869	-20 495 962	62%
B : 360/Travaux Opéra	-2 772 000		
B : 360/Tvx Arc Palud	-1 416 000		
B : 360/Tvx City Stade	-456 317	-456 317	100%
B : 360/Tvx de Construction Cma Providence	-1 184 400		
B : 360/Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-2 252 400		
B : 360/Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 795 780		
B : 360/Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-2 921 478		
B : 360/Tvx Parvis 3 M. Korsec	-368 952		
B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-157 584	-155 823	99%
B : 361/Tvx Terrain Multisport	-12 216	-12 216	100%
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-17 337 127	-624 356	4%
TOTAL HONORAIRES	-8 516 196	-3 598 039	42%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-86 107 287	-31 777 316	37%

e. Le budget Dépenses annexes

➤ Actions de communication et de concertation :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-267 261	-158 747	-108 514

La provision estimée a été en définitive trop importante pour l'année 2020.

➤ Assistance informatique :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-25 220	-13 920	-11 300

Les provisions n'ont pas été consommées en totalité.

➤ **Frais de consultation et d'appels d'offres**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-70 121	-19 860	-50 261

L'écart résulte du décalage dans le lancement de certains projets (Equipements 5 Maurice KORSEC et Domaine Ventre).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-1 027 008	-809 076	79%
B : A110/Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-4 069	-4 069	100%
B : A110/Solde Actions de Communication et de Concertation	-960	-960	100%
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-108 000		
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-30 330	-12 371	41%
TOTAL ACTION DE COMM	-1 170 367	-826 476	71%
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-130 391	-102 816	79%
B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-42 744	-22 558	53%
TOTAL ASS INFORM	-173 135	-125 374	72%
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-502 605	-287 424	57%
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-7 713	-2 713	35%
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Gs Flammarion	-9 600		
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence	-4 500		
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-28 649	-23 846	83%
B : A210/Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 841	-8 160	37%
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-574 908	-322 143	56%
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-1 918 410	-1 273 993	66%

f. Le budget Rémunération

➤ **Rémunération de base annuelle :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-1 387 737	-1 333 821	-53 916
B : A300/Solde Rémunération Forfaitaire	-14 263	-68 179	53 916
B : A301/Rémunération d'Opah	-170 000	-170 000	
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	-1 572 000	-1 572 000	

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation d'OPAH.

Le montant de la rémunération forfaitaire 2020 s'établit sur une assiette de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2020, d'un montant de 11 478€, a été inférieure au seuil déclencheur de l'application du coefficient pondérateur soit 157 200€.

L'avenant N°2 notifié le 24 octobre 2013, précise en effet les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et notamment la pondération de la rémunération de base. Dans le cas où la rémunération sur atteinte des objectifs est inférieure à 157 200€, soit 10% de la rémunération de base annuelle, alors la rémunération de base n'est pas minorée et représente 100% du forfait annuel.

➤ **Rémunération sur dépenses :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux	-101 292	-16 870	-84 422
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	-14 370	-234	-14 136
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)	-2 716	-5 428	2 712
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)	-3 100	-24	-3 076
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)	-14 230	-322	-13 908
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures)	-848 774	-522 448	-326 326
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)	-40 888	-17 610	-23 278
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)	-37 055	-30 331	-6 724
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)	-1 386	-207	-1 179
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-37 575	-17 121	-20 454
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)		-1 080	1 080
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-1 897	-1 323	-574
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	-48 191	-3 953	-44 238
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	-13 645	-6 284	-7 361
B : A311/Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagran)	-131 626	-80 146	-51 480
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-3 887	-9 416	5 529
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)	-1 404	-1 404	
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères)	-860	-796	-64
B : A312/Solde Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 792	-4 155	-637
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	-1 307 688	-719 152	-588 536

Ajustement en fonction de l'avancement des travaux

➤ **Rémunération sur objectifs :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-34 889	-11 478	-23 411

En 2020, il était prévu :

-Pôle KORSEC : la cession du 2 traverse des Petites Maries (192 m2)

Ce bien sera en fait cédé une fois démolie à l'AFL, avec l'immeuble sur rue 45/47 rue des Petites maries.

La signature de la promesse de vente est prévue en juin 2021

-Pôle NATIONALE-PROVIDENCE : l'immeuble 19 rue Nationale était ciblé pour une cession sociale dans la catégorie biens à réhabiliter. Au regard de la complexité de ce dossier (occupation des logements et des commerces, arrêté de péril) il a été acté par la Métropole l'option proposée par SOLEAM soit la réalisation d'une réhabilitation complète et une cession en immeubles restructurés, avec maintien d'une partie des locataires.

-Pôle FEUILLANTS : seule la réitération du CV avec 13 Habitat sur les étages du 23 rue de Rome et l'immeuble entier 23 rue Sénac pour 765 m2 en immeubles restructurés a été possible.

➤ **Rémunération de liquidation :**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
TOTAL REM DEPENSES	-5 742 988	-2 120 815	37%
TOTAL REM OBJECTIF	-1 686 927	-552 035	33%
TOTAL REM LIQUIDATION	-454 701	-3 268	1%
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 587 905	-17 985 431	61%

g. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-2 542	-2 542	
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-73 500	-73 500	
TOTAL FRAIS FINANCIERS	-76 042	-76 042	

L'emprunt avec la CEPAC a pu être débloqué sur 2020 ; SOLEAM a commencé à payer les intérêts de l'emprunt ARKEA contracté en 2019.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-10 449	-10 449	100%
B : A401/Intérêts Court Terme	-8 227	-8 226	100%
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-637 469	-258 513	41%
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	-656 145	-277 188	42%

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 12 902 008 € à comparer à 12 295 183 € payées soit un écart de -606 825 €.

a. Les cessions

➤ **A réhabiliter :**

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	306 600		-306 600

Il était prévu de vendre l'immeuble du 19 rue Nationale en l'état en immeuble à réhabiliter à un bailleur social, suite à la levée du péril imminent. Cette vente n'a pas pu se faire compte tenu de la complexité des occupations des logements et des commerces, des relogements à mettre en œuvre, des travaux extrêmement lourds, qui ne permettaient au futur bailleur ni d'équilibrer le projet sans recours à des fonds propres trop importants, ni de se projeter sur un planning réaliste.

La prise en compte de l'ensemble des contraintes a finalement décidé la Métropole à programmer une réhabilitation en totalité puis une vente en immeuble restructuré à un bailleur.

➤ **A réhabiliter social:**

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	124 800		-124 800

Il était prévu la cession du 2b Traverse des Petites Maries, qui a été reportée en 2021. Cet immeuble sera démoli avant cession et cédé à l'AFL en même temps que l'immeuble sur rue 45/47 rue des Petites Maries.

➤ **Logements Neufs libres :**

➤ **Logements Neufs sociaux :**

➤ **Logements restructurés :**

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
A : 150/Cessions Logements Restructurés	897 600	1 518 000	620 400

Il était prévu la cession du 23 rue de Rome (étages) et non du 23 rue Sénac qui avait été vandalisé. Ces dossiers étaient sous compromis de vente avec 13 Habitat depuis le 30 Juin 2018 ; ils ont pu être réitérés tous les deux.

➤ **Cessions Equipements :**

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune	-129 592	-129 592	
A : 161/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	-609 276	-609 276	
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	-738 868	-738 868	

Les fonds initialement versés pour ces équipements ont été réaffectés sur les opérations actives ; il est prévu que ces équipements fassent l'objet d'une vente à la Ville de Marseille d'ici à la fin de la concession.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	8 310 960	2 910 000	35%
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	397 200		
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	8 708 160	2 910 000	33%
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	7 342 528	26 483	0%
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	7 342 528	26 483	0%
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 450 484		
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS	9 450 484		
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 022 853		
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS SOC	1 022 853		
A : 150/Cessions Logements Restructurés	8 236 664	1 518 000	18%
TOTAL CESSIONS RESTRUCTURÉS	8 236 664	1 518 000	18%
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	4 026 480	90 000	2%
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	24 000		
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMM	4 050 480	90 000	2%
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	54 880		
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal	65 000		
TOTAL CESSIONS RETOUR	119 880		
TOTAL BUDGET CESSIONS	38 931 049	4 544 483	12%

b. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
A : 310/Anru Curetage	510 261		-510 261
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	510 261		-510 261
A : 311/Agence de l'Eau	208 650		-208 650
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	293 918	241 778	-52 140
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	502 568	241 778	-260 790
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	1 012 829	241 778	-771 051

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre-Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)

En particulier, des subventions sont fléchées sur :

AGENCE DE L'EAU

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Il avait été imaginé pouvoir demander un acompte de 96K€ en 2018 qui a été décalé et la convention a été prorogée jusqu'au 6 février 2021.

ANRU

- ❖ Le pôle Abadie : création de logements sociaux (solde perçu pour 111,288 K€)
- ❖ Le pôle Korsec :

- Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 70% ; un acompte de 876K€ a été demandé et encaissé). Une partie du solde de 510K€ ne sera versé qu'après réalisation des travaux de confortement du 5 rue Maurice Korsec.

ANRU+CD13

- ❖ Le pôle Korsec :
 - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries
 - Subvention ANRU : solde de 241K€ encaissé en août 2020
 - Subvention CD 13 : Il reste à recouvrir la subvention du CD13, d'un montant de 52K€ pour le versement de laquelle il a été nécessaire de conclure, suite à la dissolution du GIP, et à son intégration dans les services métropolitains, une nouvelle convention de financement ; dès la notification de celle-ci, le versement pourra être sollicité

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 310/Anru	228 359	228 360	100%
A : 310/Anru Curetage	1 700 871	1 190 610	70%
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 260	417 120	89%
A : 314/Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial			
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	2 862 156	1 975 190	69%

c. Les Participations équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
A : 430/Ilot des Recolettes	96 995	96 995	
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	664 160	664 160	
A : 430/Passage des Folies Bergères	121 655	121 656	-1
A : 431/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 690 859	2 690 859	
A : 432/Parvis 3 Maurice Korsec	71 198	71 198	
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	3 644 867	3 644 868	-1

La participation a été appelée et versée en 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	2 990 389		
A : 430/Axes de Ravalement	425 393	425 392	100%
A : 430/City Stade (Korsec)	653 564	653 564	100%
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 473 566		
A : 430/Ecole Flammarion	10 111 447		
A : 430/Ilot des Recolettes	28 123	105 462	375%
A : 430/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 900 658	2 855 605	73%
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	4 122 686	1 676 660	41%
A : 430/Parvis 3 Maurice Korsec	456 179	71 198	16%
A : 430/Passage des Folies Bergères	217 107	216 648	100%
A : 430/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 032 555		
A : 431/Terrain Multisport	17 995	17 995	100%
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	31 429 662	6 022 524	19%

d. Les Participations du concédant

➤ Participations Equilibre :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
TOTAL PARTICIPATION EQUILIBRE VDM	15 140 000	15 140 000	100%
TOTAL PARTICIPATION EQUILIBRE AMP	37 125 446	15 053 427	41%
TOTAL PARTICIPATION EN NATURE VDM	3 743 500	3 743 500	100%

➤ Participations Equipements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2020	REEL 2020	ECART
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Francais et de la Plac	208 289	208 289	
A : 441/Place Fare	-280 549	-280 549	
A : 441/Place Jean Jaures	7 292 000	7 292 000	
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	72 260	72 260	
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	7 292 000	7 292 000	
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	7 292 000	7 292 000	

La participation a été appelée et versée en 2020.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 440/Requalif des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et	2 612 741	208 289	8%
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	16 136 827		
A : 441/Place Fare	1 384 427	1 156 971	84%
A : 441/Place Jean Jaures	28 801 001	21 017 520	73%
A : 441/Place Providence	3 351 748		
A : 441/Rue Saint Pierre	853 185		
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	89 750	72 260	81%
A : 442/Rue Curiol	166 704		
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	53 396 383	22 455 040	42%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	109 405 329	56 391 967	52%

e. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires	PREV	REEL	ECART
En Euros	2020	2020	
A : 510/Produits de Gestion Locative	259 132	232 947	-26 185
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	17 244	20 057	2 813
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	276 376	253 004	-23 372
A : 520/Produits Divers	85 804	84 383	-1 421
A : 520/Solde Produits Divers		18	18
TOTAL PRODUITS DIVERS	85 804	84 401	-1 403

-Produits de gestion locative :

- Pôle KORSEC : 72K€ de loyers ont été encaissés
- Pôle FEUILLANTS : 47K€ de loyers ont été encaissés
- Pôle NOAILLES : 82K€ de loyers ont été encaissés
- Pôle NATIONALE-PROVIDENCE : 10K€ de loyers ont été encaissés
- Hors Pôles : 21K€ de loyers ont été encaissés
-

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 510/Produits de Gestion Locative	1 663 575	998 037	60%
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	90 128	24 402	27%
TOTAL PRODUITS DE GESTION	1 753 703	1 022 439	58%
A : 520/Produits Divers	119 506	117 811	99%
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	340 584	245 384	72%
A : 520/Solde Produits Divers	1 607	18	1%
A : 530/Produits Divers Taxables	2 290	2 290	100%
TOTAL PRODUITS DIVERS	463 987	365 503	79%
A : 610/Produits Financiers	51 583	51 584	100%
TOTAL BUDGET RECETTES DIVERSES	2 269 273	1 439 526	63%

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2021 ET LES SUIVANTES

Le dernier Comité de pilotage de l'Opération Grand Centre Ville s'est tenu le 15 février 2021 en présence de la Métropole, concédante, et de la Ville de Marseille, qui a confié la réalisation de différents équipements municipaux situés dans les pôles de projet à la Métropole.

Plusieurs demandes d'arbitrage ont été formulées à la Ville sur les projets ci-dessous :

- ZAC Flammarion : groupe scolaire et équipement de proximité
- Place de la Providence : modalités et planning de la concertation demandée par la Mairie du 1er secteur
- Noailles : décision de poursuite des équipements sociaux Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne

Par ailleurs, la Métropole a affiné la stratégie opérationnelle et mené une réflexion sur le recalibrage des objectifs des missions confiées à la SOLEAM.

Ainsi, les pôles de projet ayant fait l'objet d'études urbaines et de pré bilans mais non encore validés (dont Auphan et la Butte St Mauront) pourraient être lancés dans le cadre de la concession. Il a aussi été envisagé que SOLEAM puisse actualiser les études qu'elle a conduites sur les 5 pôles de la Plaine, afin de préparer la phase opérationnelle, celle-ci étant en revanche conduite hors OGCV.

Toutefois, compte tenu de l'échéance de l'opération GCV en décembre 2025, il ne sera vraisemblablement pas possible de mener à terme ces nouveaux projets urbains.

C'est pourquoi les acquisitions de foncier ont été réduites, la mise en place et l'aboutissement de nouvelles procédures coercitives ne permettant pas de maîtriser dans le délai de la concession les emprises nécessaires au développement des projets.

Ce décalage dans l'enclenchement des projets a un impact direct sur les cessions, le foncier à préparer (acquisitions, mises en sécurité, relogements, études de maîtrise d'œuvre dans le cas de production directe de logements par la Soleam ou d'appels à projets en cas de vente de biens à réhabiliter) devant être déjà maîtrisé ou maîtrisé dans un futur proche.

Des propositions de recalibrage de l'opération seront donc présentées au Comité de pilotage, au regard de l'avancement actuel de l'opération, soit sur la base du réalisé à fin 2020 et de projections de mise en œuvre réalistes.

1) LES DEPENSES

a. Les études

Il est prévu entre 2021 et 2024 un total de dépenses de 1,2M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique. Il s'agit notamment de :

- marchés transverses de prestations de géomètre, investigations réseaux, études de pollution, diagnostics réglementaires etc
- marchés liés à l'animation et au suivi de l'OPAH RU jusqu'en janvier 2022 : diagnostics techniques et scénarii de réhabilitation du bâti, bilans énergétiques ; dans le cadre de demande de financements THIRORI : études de faisabilité et montage dossiers d'éligibilité, études de calibrage
- diagnostics et contrôle des travaux rendus obligatoires par les DUP ORI 1-2-3 effectués par les hommes de l'art habilités

Il est par ailleurs maintenu des provisions pour des études de faisabilité à mener suivant demande de La Métropole sur les cinq pôles de la Plaine et sur les secteurs de St Mauront.

b. Le budget foncier

➤ **Acquisitions immeubles :**

L'objectif global de 35 126 m2 prévu sur ce poste passe à **28 896 m2**.

En effet, ont été retirés des prévisions d'acquisition :

- Les fonciers des pôles non validés à ce jour (Auphan et Butte St Mauront), pour lesquels une maîtrise foncière sans procédure de DUP ne permettrait pas de maîtriser les emprises des projets dans leur totalité
- Certains immeubles sous DUP de Restauration Immobilière, du fait de leur statut en copropriété et du temps nécessaire pour mener à bien les procédures, dont la spécificité est de laisser un délai suffisant aux propriétaires (15 à 18 mois) pour leur permettre de réhabiliter leur bien, avant qu'il soit possible de lancer la phase d'expropriation

Il est prévu de 2021 à 2025 l'acquisition de l'ordre de 7 416 m2 soit environ 30 immeubles à un prix moyen de 1 273€/m2 soit un montant de 9 651 607€.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
4 Industrieux	813 L 43	EPF PACA	137 534	310	444	21/12/2012
36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/04/2013
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	801 B 95-96-100	VDM	1 020 000	7 574	135	25/04/2013
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	0	155	0	20/06/2013
6 Pressense	801 A 174	VDM	305 000	520	586	25/06/2014
36 dominicaines	801 C 43	VDM	100 000	333	0	09/07/2014
67 Borde		Transfert op186	400 000	160	0	17/07/2014
23 Sénac	806 A 92	VDM	470 000	408	0	12/11/2014
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	803 A 134 à 138	VDM	2 500 000	2 899	1 311	27/11/2015
12 Académie-lot 1 et 2	803 B 102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909	30/11/2016
24 Petites Maries	801 B 106	MERCIER	430 000	582	739	28/02/2017
70 rue longue des capucins	801 B 112	SCIRE ET GENTA	260 000	415	627	28/02/2017
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 139	Groupe PPLV	1 850 000	935	0	30/10/2017
13 rue Curiol	806 A 155	MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	291 000	382	0	28/11/2017
39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000	289	641	30/01/2018
15 rue Curiol	806 A 156	MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	287 100	300	956	28/02/2018
9 rue Toussaint	813 E 161	SCI Rue des Bons Enfants	156 000	200	780	28/06/2018
9 rue Danton	813 H 39	SCI Rue des bons enfants	146 000	201	726	28/06/2018
19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	455	06/08/2018
2 Place Halle DELACROIX	803 A 268	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	1 000	30/09/2018
2b Traverse des Petites Maries	ptes maries)	TEXIER	140 000	80	1 750	21/12/2018
16 Académie immeuble-ac	803B0104	Succession JALIFIE	150 000	510	812	31/01/2019
45/47 rue des Petites Maries	801 B 232	SCI LE SOLEIL	291 500	360	810	30/03/2019
7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	Alyette Bout de Marnhac	385 000	320	1 203	07/05/2019
6 rue lemaître	802 C 72	Consort RANQUE	150 000	138	1 087	22/05/2019
9 rue Jean Roque	803 B 175	SCI LES EMBIEZ	420 000	237	1 772	28/05/2019
49 rue Curiol	806 C 10	SCI Elisabeth	400 000	327	1 192	30/07/2019
13 rue St Michel	825 B 271	Consort Zermati	190 000	300	633	31/07/2019
4 rue d'Aix-lot n°2	801 C 12	CONSORTS LAURENS	300 000	135	2 222	30/09/2019
4 rue d'Aix-lot n°1	801 C 12	CONSORTS LAURENS	92 000	114	807	30/09/2019
11 Impasse Fonderie Vieille	809 A 311	consorts BEYLO LAYENS	274 000	209	1 311	30/10/2019
14 rue Pressense	801 A 162	ARLIN	200 000	300	667	31/10/2019
3 et 5 rue Molière	B0 150 et B0 149	VDM	1	899	0	09/03/2020
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-annul	803 A 193		-1 850 000	-935	0	29/05/2020
47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine	160 000	102	1 569	29/05/2020
44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1 238	30/06/2020
32 Musée lot 1-2-3-4-5	803 A 225	Escobar et Garcia	200 160	267	749	30/09/2020
17 Moustier	803 B 62	SCI MOUSTIER	424 000	247	1 713	30/09/2020
32 MUSÉE LOTS 6-7	803 A 225	BOERO Patrick	74 160	46	1 629	30/09/2020
32 MUSÉE LOT 8	803 A 225	FOUQUERAND Jacques	85 680	55	1 557	30/09/2020
Acquisition d'opportunité projetée 1			390 000	300	1 300	01/12/2022
Acquisition d'opportunité projetée 4			390 000	300	1 300	01/02/2023
20 Tapis Vert	801 D 174	SCHUMANN	205 160	92	2 230	31/12/2023
18 Tapis Vert	801 D 175		244 200	110	2 220	31/12/2023
Achat coque brute CMA			1 644 667	1 034	1 590	31/12/2023
6 rue Bernard Dubois	801 A 336	Copropriété	228 000	228	1 000	31/12/2023
42 rue du Baignoir	801 C 230	SCI SABRINA	242 000	273	886	31/12/2023
29 rue Nationale	801 C 256	Consorts LAMATA	120 000	56	2 142	31/12/2023
37 Mazagran	806 A 51		231 600	193	1 200	31/12/2023
11, Rue Saint Saëns	804 B 318	M. GROSSON	592 000	370	1 600	31/12/2023
Préemption			150 000	188	800	31/12/2023
7 rue Pressensé	801 A 76		523 380	366	1 430	31/12/2024
30 Petites Maries	801 B 103	TRABELSKI	212 000	265	800	31/12/2024
43, Rue Coutellerie	809 C 83	SCI UN SEPT	400 000	292	1 369	31/12/2024
7, rue Molière	804 B 148	M. BENHALILOU	387 200	242	1 600	31/12/2024
Préemption 2			150 000	188	800	31/12/2024
98 La Canebière	806 A 68	SARL LA CLINIQUE DU GSM	196 300	151	1 300	31/12/2025
120 La Canebière	806 A 77		664 300	511	1 300	31/12/2025
34 rue des Petites Maries	801 B 101		322 000	322	1 000	31/12/2025
44 rue Bernard Dubois	801 A 44	SCI LE MOULIN VELTEN	155 000	155	1 000	31/12/2025
46 rue Bernard Dubois	801 A 43	SCI LE MOULIN VELTEN	220 000	220	1 000	31/12/2025
9 rue Pressensé	801 A 77		352 000	352	1 000	31/12/2025
63 rue Longue des Capucins	801 B 122		83 000	83	1 000	31/12/2025
9 rue de la Fare	801 A 104		188 000	188	1 000	31/12/2025
15 Théâtre Français	806 A 41		415 200	346	1 200	31/12/2025
4, Rue Lulli	804 B 304	Mme ISRAELIAN	358 400	224	1 600	31/12/2025
11, Rue Glandevès	804 B 319	M. MAYMONT	587 200	367	1 600	31/12/2025

1a-Acq immeubles	TOTAL	21 895 742	28 696	763
------------------	-------	------------	--------	-----

➤ **Acquisitions logements diffus :**

L'objectif global de 6 109 m² prévu sur ce poste passe à **5 265 m²**.

Il est prévu de 2021 à 2025 l'acquisition de l'ordre de 2 548 m² soit environ 50 logements sur les pôles existants au prix moyen de 1 539 € HT /m² soit un montant de 3 922 147€

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23	801 B 110	VDM	750 000	301	2 492	25/04/2013
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu lot 1/5/6/7/8/9/10/11	809 B 52	PATIN/ OLAGNOL	300 000	240	0	31/10/2013
23 Rome -lot 3-4-5-6	803 A 264	VDM	230 000	216	0	16/06/2014
7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	809 B 52	Vacalluzzo	850	10	0	25/06/2014
114 Félix Pyat lot n°5	813 L 45	ENCHERE	19 500	26	750	30/06/2014
74 Longue des Capucins-lot 12 à 17	801 B 226	CAILLOT	240 000	120	2 000	25/08/2014
69 Longue des Capucins-lot 112/113/114	801 B 126	SCI DES CAPUCINS	189 060	138	1 370	25/08/2014
23 Rome-lot 2	803 A 264	VDM	97 500	66	0	27/10/2015
46 Baignoir	801 C 38	VDM	46 000	84	0	04/11/2015
69 Longue des Capucins-lot 107/108	801 B 126	AMP	180 631	98	1 843	09/12/2015
114-116 Rue Félix Pyat lots 9 et 10	813 L 45	VDM	40 000	48	833	29/04/2016
22 Tapis vert lot 18	801 D 290	de biens provencaux	38 500	33	1 184	28/02/2017
43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	1 000	18/04/2017
11 rue Jean Roque- lot 14	803 B 174	POIRIER	24 000	34	0	30/04/2017
10 Bd Gouzian lot n° 2	813 C 40	Merouani	54 000	102	529	30/04/2017
43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017
3 Presseuse	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	800	19/12/2017
11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	803 B 174	SAADOUN	170 000	233	729	29/03/2018
44 rue d'Aix - lot n°3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	821	10/07/2018
11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Provence	51 528	80	622	28/09/2018
22 Tapis Vert lot 11	801 D 290	ANDURAND	39 000	33	1 183	30/11/2018
41 rue de la Palud - lot n°2	803 B 267	SCI INTELEGENCI	45 000	77	584	23/01/2019
43 rue de la palud-lot 6	803 B266	GARELLO	12 000	24	500	31/01/2019
11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)	803 B 174	SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	898	30/04/2019
2 rue Bernard Dubois-lots 11-12	801 A 57	BAROUD	87 000	70	1 251	18/07/2019
22 Tapis Vert lot 25/26/28	801 D 290	Llorca	75 800	128	592	31/07/2019
43 rue de la palud-lot 8 à 11	803 B266	SCI CYA	36 960	57	517	20/12/2019
8A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10	803 A 257	SCI PAQE	239 800	125	1 218	31/03/2021
43 rue de la palud-lot 6-Annul	803 B266	GARELLO	-12 000	-24	500	20/05/2021
43 rue de la palud-lot 8 à 11-annul	803 B266	SCI CYA	-36 960	-57	517	20/05/2021
69 Longue des Capucins-lot 115/116/118/119/120	801 B 126		288 000	300	960	31/12/2021
69 Longue des Capucins-lot 117	801 B 126		48 600	36	1 350	31/12/2021
69 Longue des Capucins-lot 111	801 B 126	HADAD	78 000	55	1 418	31/12/2021
18b Académie lot 16			63 480	28	2 000	31/12/2023
18b Académie lot 15			130 238	113	1 000	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 20	801 d 290	M Souilah Edib	40 200	34	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 21	801 D 290	Mme Puddu	50 400	42	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 24 et 27	801 D 290	Mme Bush et Boccheciampe	76 800	64	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 12 et 13	801 D 290	SCI MABAMA	92 160	77	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 6 et 7	801 D 290	Mme VANHOVE	132 000	110	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 10	801 D 290	M ORLOFF	66 000	55	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert lot 19	801 D 290	Mme BARBAIZE	31 200	26	1 200	31/12/2023
14 Académie-1er			124 200	60	1 800	31/12/2023
14 Académie-Maison de fonds de cour			103 500	60	1 500	31/12/2023
25, Rue Coutellerie	809 C 71	ARLES	435 000	290	1 500	31/12/2024
43, Rue F. Davso	804 B 169	SCI DAVSO 43 - lots 2 à 9	556 600	253	2 200	31/12/2024
63, Rue F. Davso	804 B 301	SCI DAVSO 63 - lots 2 à 19	721 600	328	2 200	31/12/2024
11 Korsec-4 LOTS	801 B97		410 190	339	1 210	31/12/2025
35 Dominicaines-4 LOTS	801 B 120		283 140	234	1 210	31/12/2025

1c-Acq logements diffus	TOTAL	7 070 476	5 265	1 343
-------------------------	-------	-----------	-------	-------

➤ Acquisitions locaux diffus

L'objectif global passe de 21 483 m² à **21 411 m²** à fin 2020.

Il est prévu de 2021 à 2025 l'acquisition de l'ordre de 12 209 m², au prix moyen de 989 € HT /m² soit un montant de 12 135 453€.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M ²	Versement de fonds
11 Auphan lot 1-3-4-11-12	813 L 53	EPF PACA	236 818	374	633	21/12/2012
14-16 Moustier - Lots 6-8	803 B 322	Mr&mme Ferrara	133 000	80	0	29/11/2013
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	45 000	46	0	25/06/2014
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	801 D 281	SCI PARTIMMO	65 000	47	1 383	30/04/2015
69 Longue des Capucins-lot 103	801 B 126	VIRET	1 590	10	159	20/08/2015
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	808 D 93-94-95	VDM	385 000	400	963	30/09/2015
69 Longue des Capucins-lot 104	801 B 126	VDM	30 000	69	435	02/12/2015
18, Rue Moustier -lots 3,4,6	803 B 246	SCI MELAN	59 000	30	0	29/07/2016
70 rue Aubagne-Lot 1 et 2	803 B 237	AUX ENCHERES	49 000	136	0	08/03/2017
30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	1 126 535	1 396	807	31/03/2017
30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	896 984	1 112	0	31/03/2017
3 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUVAL	80 000	49	1 632	19/12/2017
135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 126 116	2 431	875	19/12/2017
135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 692 884	1 936	875	19/12/2017
135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	79 054	55	870	28/09/2018
135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	62 946	44	1 431	28/09/2018
22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	Copropriétaires	150 700	188	728	30/09/2018
10 Bd Gouzian Lot 1- Carrosserie	813 C 40	EPF PACA	81 618	122	667	31/10/2018
35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 000	83	723	26/02/2019
16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20	803 B 251	SCI DODO-Malbrancque	35 000	24	0	31/07/2019
2 Phocéens - lot 7	808 D 95	VDM	69 000	73	945	30/08/2019
14,16 Rue Moustier -conciergerie-lot 16	803 B 322	M. MERMET	30 000	10	2 885	30/09/2019
14,16 Rue Moustier	803 B 0247-0248	VDM	200 000	468	427	30/06/2020
Cage d'escalier du 6 Phocéens	808 D 93	Copropriété du 6 Phocéens	3 350	19	179	21/12/2020
69 Longue des Capucins-lots 101/102/109	801 B 126	SCI IMMORTEL Mr BUI Duy Than	136 300	55	2 478	26/02/2021
22 Tapis Vert lot 5	801 D 290	Mme M. Bohor	94 600	105	899	30/04/2021
22 Tapis Vert lot 1	801 D 290	Mme M. Bohor	230 400	213	1 083	30/04/2021
69 Longue des Capucins-lot 106	801 B 126	Propriétaire BURRI-Caves-lot 106	79 100	59	1 340	31/05/2021
69 Longue des Capucins-lot 105	801 B 126		10 000	36	278	31/12/2021
69 Longue des Capucins-lot 110	801 B 126	SCI ANNAEL	30 000	52	577	31/12/2021
Cage d'escalier du 4 Phocéens	808 D 94	Copropriété du 4 Phocéens	8 000	23	348	31/12/2021
5 Fare -local Hamman - détachement C59		PALAMOUDIAN	80 000	80	1 000	31/12/2022
13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc		Marseille Habitat	105 000	82	1 288	31/12/2022
91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud	817 E 14-15	VDM	2 852 219	2 110	1 300	31/12/2022
91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud	817 E 14-15	VDM	1 047 781	890	1 300	31/12/2022
14 Académie-rdc			106 260	77	1 200	01/02/2023
22 Tapis Vert lot 3	801 D 290	SCI Nedjma	81 000	81	1 000	01/06/2023
22 Tapis Vert lot 2 et 4	801 D 290	M. Schulmann	88 000	88	1 000	01/06/2023
42 rue du bainoir	801 C 230	SCI SABRINA	258 500	539	436	31/12/2023
Local 4 rue des Phocéens-lot 3	GDC D 94	SCI THO KHA	52 500	35	1 500	31/12/2023
18 Académie cour			2 300	19	121	31/12/2023
28Bis rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	DIVERSES	620 599	940	660	31/12/2023
28Bis rue Bénédict -3ème secteur partie Est	817 E 4	DIVERSES	494 141	749	660	31/12/2023
28Bis rue Bénédict -4ème secteur partie Nord Ouest	817 E 4	DAVIMMO ET SOCADIMMO	2 226 883	2 784	800	31/12/2024
25, Rue Coutellerie	809 C 71	COHEN	60 000	0	0	31/12/2024
28Bis rue Bénédict -4ème secteur partie Nord Ouest	817 E 4	DAVIMMO ET SOCADIMMO	1 773 117	2 216	800	31/12/2024
143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est	817 E 6	AUTOCARISTE	532 455	307	1 737	31/12/2024
143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est	817 E 6	AUTOCARISTE	817 178	470	1 737	31/12/2024
63, Rue F. Davso	804 B 301	Davso WS - lot 1	222 300	117	1 900	31/12/2024
43, Rue F. Davso	804 B 169	SC HOLDING DL - lot 1	76 000	40	1 900	31/12/2024
11 Korsec	801 B 97	1 LOCAL VACANT	50 820	42	1 210	31/12/2025

1b-Acq locaux diffus	TOTAL	19 834 048	21 411	926
----------------------	-------	------------	--------	-----

➤ **Acquisitions parcelles :**

L'objectif global de **4 279 m²** à fin 2019 passe à 2 792 m² à fin 2020.

En effet, ont été retiré des prévisions d'acquisition les fonciers des pôles non validés à ce jour (Auphan et Butte), qui ne pourraient être maîtrisés sans procédure de DUP.

Il est prévu de 2021 à 2024 l'acquisition de l'ordre de 1 583 m² soit environ 3 parcelles sur les pôles existants, au prix moyen de 103 € HT /m² soit un montant de 395 655 €

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	40 000	46	0	25/06/2014
29,31 rue Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014
Passage Folies bergères	808 D 114	SOLEAM	1	649	0	21/11/2016
Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	803	31/05/2018
Déclassé 20 A Petites Maries		METROPOLE AMP	4 200	14	300	31/12/2021
20A Petites Maries	801 B 127	METROPOLE AMP	19 200	64	300	31/12/2021
Triangle Angle rue Fare et Nationale	801 C 267	METROPOLE AMP	400	4	100	31/12/2021
27 rue Nationale	801 C 244	SCI SABRINA	60 300	67	900	31/12/2022
97 Bd camille flammarion -2ème secteur partie Sud	817 E 156-12	ETAT	177 600	153	1 161	31/12/2023
18 Académie cour-impasse			5 750	198	0	31/12/2023
Partie de voies			84 693	763	1 000	31/12/2023
143 Bd camille flammarion-5ème secteur Nord Est	817 E 7-51-52	COPRO	43 512	320	136	31/12/2024

1d-Acq parcelles	TOTAL	837 656	2 792	300
-------------------------	--------------	----------------	--------------	------------

➤ **Evictions commerciales :**

Au total, il était prévu 35 évictions commerciales sur la durée de l'opération, ce nombre est ramené à 34 à fin 2020.

Il est prévu de 2021 à 2025 l'éviction de 29 fonds de commerces sur les pôles existants pour un montant de 2 943 288€.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
74 Longue des Capucins	801 B 110	Atelier Capucins	41 740	1	0	18/04/2013
36 Petites Maries		Avitex	25 000	1	0	25/06/2014
18, Rue Moustier		Sarl l'Artisan Bijoutier	61 000	1	0	29/07/2016
12 Académie-RDC	803 B 102	SARL SIFA	70 000	1	102	29/03/2018
36 Dominicaines		CHOUIA	0	1	0	31/12/2019
69 Longue des Capucins	801 B 126	Telecom	50 000	1	0	31/12/2021
69 Longue des Capucins	801 B 126	Boulangerie	60 000	1	0	31/12/2021
3 Pressense-RDC	803 A 73	cafe+coiffeur	30 000	2	0	31/12/2021
2 place Halle DELACROIX		3 locaux	80 000	3	0	31/12/2022
14 rue Pressense	801 A 162		50 000	1	833	31/12/2022
5 Fare - détachement C59		PALAMOUDIAN	40 000	1	0	31/12/2023
42 rue du Baignoir	801 C 230	SCI SABRINA	130 000	1	0	31/12/2023
29 rue Nationale	801 C 256	CHALGOUN	60 000	1	0	31/12/2023
2 place Halle DELACROIX		2 locaux	43 000	2	0	31/12/2023
28Bis rue Bénédit -3ème secteur partie Est		DIVERS	351 964	0	0	31/12/2024
28Bis rue Bénédit -3ème secteur partie Est	817 E 4	DIVERS	442 036	1	0	31/12/2024
22 Tapis Vert tous les locaux	801 D 290	Copropriétaires	316 288	2	0	31/12/2024
11, Rue Saint Saëns	804 B 318	alimentation générale	50 000	1	0	31/12/2024
11, Rue Saint Saëns	804 B 318	restaurant	50 000	1	0	31/12/2024
18 Tapis vert	801 D 175	Madison	180 000	1	2	31/12/2024
20 Tapis vert	801 D 274	M. Schulmann - CMC gros-demi gros / 3 SARL	90 000	1	1	31/12/2024
98 La Canebière		SCI DES S	50 000	2	0	31/12/2025
143 Bd camille flammariou-5ème secteur partie Nord Est		AUTOCARISTE	177 533	0	0	31/12/2025
15 Théâtre Français		Imprimeur+hotel	160 000	2	0	31/12/2025
11 Korsec	801 B 97	SNACK	50 000	1	0	31/12/2025
35 Dominicaines	801 B 120	1 COMMERCE	40 000	1	0	31/12/2025
143 Bd camille flammariou-5ème secteur partie Nord Est	817 E 6	AUTOCARISTE	272 467	1	0	31/12/2025
11, rue Glandevis	804 B 319	bar de nuit	80 000	1	0	31/12/2025
4, Rue Lull	804 B 304	hôtel meublé	90 000	1	0	31/12/2025

1e-Evictions commerciales	TOTAL	3 141 028	34	92 383
----------------------------------	--------------	------------------	-----------	---------------

➤ **Frais sur acquisitions :**

Il reste à réaliser :

- 9 651 607€ d'acquisitions d'immeubles
- 3 922 146 € d'acquisitions de logements
- 12 135 463€ d'acquisitions de locaux
- 395 655 € d'acquisitions de parcelles
- 2 943 288 € d'évictions commerciales

Soit au total 29 048 159€ à 7,1% = 2 077 887 € budgété et réparti de 2021 à 2025

➤ **Relogements temporaires :**

Un total prévisionnel de 123 relogements temporaires est estimé sur la durée de l'opération.

45 ménages ont été relogés provisoirement à fin 2020

78 sont programmés sur les pôles existants et 1 hors pôle:

- 34 sur KORSEC
- 4 sur NOAILLES
- 0 sur FONDERIE
- 0 sur FEUILLANT
- 5 sur MAZAGRAN
- 1 sur PROVIDENCE
- 0 sur FOLIES BERGERES
- 5 sur NADAR
- 0 sur COUTELLERIE ORI
- 4 sur BUTTE ST MAURONT
- 24 sur OPERA ORI

1 relogement provisoire est prévu hors pôle (immeuble 13 rue St Michel)

➤ **Relogements définitifs :**

Un total prévisionnel de 131 relogements définitifs est estimé sur la durée de l'opération.
57 ménages ont été relogés définitivement à fin 2020

74 sont déjà programmés sur les pôles existants et 1 hors pôle:

- 10 sur KORSEC
 - 4 sur NOAILLES
 - 0 sur FONDERIE
 - 5 sur MAZAGRAN
 - 15 sur PROVIDENCE
 - 0 sur FOLIES BERGERES
 - 4 sur COUTELLERIE ORI
 - 6 sur NADAR
 - 8 sur BUTTE ST MAURONT
 - 21 sur OPERA ORI
- 1 relogement définitif est prévu hors pôle (13 st Michel)

➤ **Gestion du patrimoine :**

Au total, il a été acquis 33 199m² de bâtis et 1 209 m² de non bâtis.

Au total, il est prévu d'acquérir sur les pôles de 2021 à 2025 : 22 173m² de bâtis et 1 583 m² de non bâtis.

Il est envisagé d'acquérir pour le bâti :

- 7 416m² d'immeubles
- 2 548m² de logements
- 12 209m² de locaux

Les prévisions ont été réajustées sur les années à venir en fonction des m² acquis, du prévisionnel des acquisitions sur chaque poste et de l'avancement opérationnel prévu. Ainsi, le total de dépenses prévu jusqu'à la fin de la concession est de 1 976 232 € TTC

Sur la totalité de l'opération, le prix moyen au m² acquis des interventions de gestion est de :

- 52 659 m² de surfaces bâties à un prix moyen de 75 € TTC/m² soit 3 949 425€ TTC.
- 2 792m² de surfaces non bâties à un prix moyen de 68 € TTC/m² soit 190 674 € TTC.

Le coût des interventions sur le bâti a été revu à la hausse (+7%) au regard de l'état du bâti acquis et des interventions récurrentes d'entretien et de mise en sécurité en phase de portage.

c. Le Budget Travaux

➤ **Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols**

Il est prévu sur les pôles actifs entre 2021 et 2025 : 5,9 M€

• **Hors Pôle**

6 Lemaître : 360 000 € HT de travaux de réhabilitation (début travaux T3 2021)

- **Pôle KORSEC**

- Solde des engagements : **864 €TTC en 2021**
- **Provisions nouvelles:**

En 2021 : **110K€HT**

Diagnostics règlementaires : **30 K€HT**

- 14 rue Francis de Pressensé
- 39 rue des Dominicaines
- 2 B traverse des Petites Maries
- 69 rue Longue des Capucins

Mise en sécurité : **20 K€HT**

- 69 rue Longue des Capucins

Investigations complémentaires réseaux + Démolition : **30K€**

- 2 B traverse des Petites Maries :

Travaux de confortement : **30 K€**

- 39 rue des Dominicaines (planchers R+2/R+3)

En 2022 : **100K€HT**

Diagnostics règlementaires : **20 K€HT**

- 2 rue B. Dubois (2 lots)
- 44 rue d'Aix (1lot)
- 4 rue d'Aix

Travaux de confortement : **80 K€HT**

- 4 rue d'Aix

En 2024/2025 **70 K€HT**

Sécurité et neutralisation immeubles : **40 K€HT en 2024**

- 6 rue B. Dubois
- 30 rue des Petites Maries
- 7 rue Francis de Pressensé

Sécurité et neutralisation immeubles : **30 K€HT en 2025**

- 63 rue Longue des Capucins
- 9 rue de la Fare
- 9 rue Francis de Pressensé
- 34 rue des Petites Maries
- 44 rue B. Dubois
- 46 rue B. Dubois
- 11 rue Maurice Korsec
- 35 rue des Dominicaines

- **Pôle FLAMMARION**

- **Travaux préparatoires à cession et démolition** : calculés sur la base de 140€HT/m² pour 10 827m² acquis soit 1 779K€HT

Au vu des montants déjà réglés et de la connaissance du coût des investigations préalables aux démolitions du 135 bd Camille Flammarion + 30 rue Bénédict, le ratio de 140 €HT/m² concerne uniquement le coût réel de la démolition.

- Solde des engagements : **4 111 €TTC en 2021**

- **Provisions nouvelles :**

1^{er} secteur partie Est

- **En 2021/2022 :**

Au 135 bd Camille Flammarion : **265€HT en 2021 et 150 K€HT en 2022**

- Diagnostics règlementaires complémentaires en 2021 : **10 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux + dévoiement réseaux en 2021 : **15K€HT**
- Étude géotechnique en 2021 : **10K€HT**
- Divers en 2021 : **5 K€HT**
- Démolition et désamiantage en 2021/2022: 4 465m²*140€/m²=625K€HT réparti selon la clef de répartition **soit 60%= 375K€HT dont 60% soit 225 K€ HT en 2021 et 40% soit 150 K€ HT en 2022**

2^{ème} secteur partie Sud

- **En 2022/2023/2024**

Au 91 bd Camille Flammarion (Régie VDM-partie Sud) : **30K€HT en 2022 et 207K€HT en 2023 et 90 K€HT en 2024**

- Diagnostics règlementaires complémentaires en 2022: **10K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal) en 2022 : **5K€HT**
- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV) en 2022: **10K€HT**
- Divers en 2022 : **5 K€HT**
- Démolition et désamiantage en 2023/2024 : 2 110 m²*140€/m²=**296K€HT** réparti **70%** soit **207K€HT en 2023 et 30% en 2024 soit 90 K€HT**

3^{ème} secteur partie Est

- **En 2023/2024/2025**

Au 28b rue Bénédict (Syndicat des pharmaciens) : **45 K€HT en 2023 / 282 K€HT en 2024 et 70K€HT en 2025**

- Diagnostics règlementaires complémentaires en 2023: **20 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal à l'OGCV) en 2023: **5K€HT**
- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV) en 2023 : **10K€HT**
- Divers en 2023: **10 K€HT**

- Démolition en 2024/2025 : $1\,689\text{ m}^2 \times 140\text{ €/m}^2 = 236\text{ K€HT}$ réparti selon la clef de répartition **soit 60% = 142 K€HT dont 80% soit 113 K€HT en 2024 et 20% soit 28 K€HT en 2025.**

Au 30 rue Bénédit (ex. EPF) : démolition en 2024/2025 : $2\,508\text{ m}^2 \times 140\text{ €/m}^2 = 351\text{ K€HT}$ réparti selon la clef de répartition **soit 60% = 211 K€HT dont 80% soit 169 K€HT en 2024 et 20% soit 42 K€HT en 2025.**

4^{ème} secteur partie Nord Ouest

➤ **En 2024/2025 :**

Au 28b rue Bénédit (Davimmo et Socadimmo) : **100 K€HT en 2024, 397 K€HT en 2025**

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement) en 2024 : **35 K€HT**
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina) en 2024 : **25 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection) en 2024 : **10 K€HT**
- Divers en 2024 : **30 K€HT**
- Démolition en 2025 : $5\,777\text{ m}^2 \times 140\text{ €/m}^2 = 808\text{ K€HT}$ réparti selon la clef de répartition **soit 60% = 496 K€HT dont 80% soit 397 K€HT en 2025 et 20% soit 99 K€HT en 2026 (Hors concession OGCV)**

- **Pôle NOAILLES**

Les immeubles dits d'opportunité foncière acquis en 2021 et 2022 nécessiteront des travaux de mise en sécurité, de réhabilitation et de confortement. Pour chacun des immeubles, des diagnostics règlementaires avant cession seront diligentés.

Des travaux de confortement lourd devront également être engagés sur les immeubles du 16 Académie et du 2 Halles Delacroix. Les immeubles 12 Académie et 17 Moustier sont prévus en réhabilitation. L'immeuble 8 A Halles Delacroix prévu pour accueillir du logement tiroir nécessitera des travaux de rafraichissement.

Ils se déclinent de 2021 à 2025 de la façon suivante :

2021 : 472 000 € HT de travaux répartis comme suit :

11 rue Jean Roque : 105 000 € HT de travaux de confortement

2 place des Halles Delacroix : 367 000 € HT de travaux de confortement lourd

Dont 4 320 € HT engagé au 26/02/21 répartis comme suit :

2 place des Halles Delacroix : 4 320 € HT de travaux pour sondage

2022 : 337 000 € HT de travaux répartis comme suit :

2 place des Halles Delacroix : 184 000 € HT de travaux de confortement lourd

16 rue de l'Académie : 153 000 € HT de travaux de confortement lourd

2023 : 90 000 € HT de travaux répartis comme suit :

Opportunité foncière 2 : 90 000 € HT de travaux de confortement

2024 : Pas de travaux prévus

2025 : Suivant les orientations prises, notamment sur le projet de crèche rue de l'Académie, des travaux préparatoires pourraient être engagés pour le curetage des fonds de parcelles.

➤ **Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :**

Il est prévu sur les pôles actifs entre 2021 et 2025 : 12,1 M€

En 2020 et 2021 ont été lancées les études pour la production au 1^{er} semestre 2022 de 1 195 m² de logements.

De 2021 à 2023, il est projeté de réhabiliter 1 487 m² de logements

S'ajoutent en effet aux programmes en cours d'étude sur 9 immeubles (1195 m²) des interventions sur 2 immeubles en cours d'acquisition : 8 rue Barbini (pôle Butte St Mauront : 156 m²) et 8A place des Halles Delacroix (pôles Noailles : 136 m²)

Ces logements sont destinés aux relogements de l'opération.

- **Pôle KORSEC**
 - Solde des engagements : **51 979 €TTC en 2021** :
 - **Provisions nouvelles** :

En 2021/2022 :

- 3 rue Francis de Pressensé : **862 000€ HT**
- 14 rue Francis de Pressensé : **600 000 € HT**
- 24 rue des Petites Maries : **860 000 €HT**
- 39 rue des Dominicaines : **706 100 €HT**

En 2023 :

- 44 rue d'Aix (restructuration des 2 logements) : **114 K€HT**

- **Pôle MAZAGRAN**

En 2021/2022 :

- 49 rue Curiol : **650 000€HT**

- **Pôle FOLIES BERGERES**

Une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'architectes et d'ingénieurs conduit actuellement les études pour la réhabilitation des locaux du Fiacre. Le démarrage des travaux est prévu pour l'automne 2021 avec une livraison prévisionnelle des locaux au printemps 2022.

En 2021/2022, sont prévus :

- la réalisation d'une partie des travaux de réhabilitation du Fiacre sur un total de 930 000€HT
- les travaux de réhabilitation du local du 2 rue des Phocéens (lot 7), soit 73m² à 800€/m² = 60 000€.

En 2024, sont prévus :

- les travaux de réhabilitation les locaux du 4 rue des Phocéens (lot 3), soit 35m² à 800€/m² = 28 000€.

- **Pôle NATIONALE**

- Pour l'immeuble du 19 rue Nationale, au regard des contraintes de relogement, de la complexité de l'opération (occupation partielle des commerces, préconisations patrimoniales, délais de l'arrêté de péril) et du prix de revient, il a été retenu par la Métropole une réhabilitation complète par SOLEAM, en vue d'une cession de l'immeuble en biens restructurés, en lieu et place d'une vente d'immeuble à réhabiliter à un bailleur social, telle que prévue initialement.
- Le montant est estimé à **100 000 € HT pour la couverture en 2021 et 600 000 € HT pour la réhabilitation complète en 2022.**
- Pour l'immeuble du 36 rue des Dominicaines, la MOE estime un besoin de travaux à **800 000 € HT.**

Ces travaux sont prévus pour un démarrage en 2021 pour la première moitié des travaux et pour un achèvement en 2022.

⇒ **TOTAL travaux de réhabilitation : 1 500 000 € HT, dont la première moitié sera réalisé en 2021 et le reste en 2022.**

- **Pôles NOAILLES**

En 2021/2022 :

12 rue de l'Académie : 665 000 € HT de travaux de réhabilitation

8a place des Halles Delacroix : 150 000 € HT de travaux de rafraichissement

17 rue Moustier : 457 000 € HT de travaux de réhabilitation

En 2023 :

Opportunité foncière 1 : 540 000 € HT de travaux de réhabilitation

➤ **Travaux d'équipements publics :**

- **Travaux de construction d'équipements publics : 16,7 M€**

Il est prévu entre 2021 et 2023 :

- Pôle Korsec :

- Parvis 3 rue Maurice Korsec pour 368K€TTC
- Travaux de restructuration lourde du 5 rue Maurice KORSEC pour 2,9M€TTC

- Pôle Arc Palud : équipement jeunes pour 1,4M€

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

- Pôle Opéra : réalisation d'un équipement pour l'Opéra 2,7M€

- Pôle Flammarion : réalisation de 8 classes pour 2 763m² soit 5,7M€

- Pôle Nationale-Providence : réalisation d'un centre municipal d'animation pour 1,1M€

Ces prévisions de planning sont établies sous réserve des différents arbitrages demandés à la Ville, en particulier la décision de poursuite des équipements sociaux des Domaines Ventre et 44 rue d'Aubagne à Noailles.

Par ailleurs, les deux immeubles abritant l'équipement complémentaire de l'Opéra restent à céder par la Ville à la Soleam, en vue d'un démarrage des travaux (marchés entreprises signés).

Enfin, par courrier du 30/07/2021, l'Adjointe à l'Urbanisme de la Ville de Marseille, faisant suite aux demandes formulées en Comité de pilotage du 15/02/2021, a précisé le recalibrage du groupe scolaire (dont les besoins fonciers sont portés de 2000 à 3200 m²) et la définition de l'équipement de proximité de la ZAC Flammarion (espace sportif urbain). Des études complémentaires sont donc à mener.

➤ **Travaux d'aménagement d'espaces publics : 8,7 M€**

Il est prévu entre 2021 et 2025 :

- Pôle Flammarion : démarrage de la réalisation des espaces publics pour un budget total de 4,5M€

- Place Jean-Jaurès : solde des marchés de la place pour 4,9M€ et à la demande de la Métropole, extension des aménagements à la rue St Pierre et à la rue Curiol jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy pour 593K€

- Pôle Mazargan : solde des marchés de la requalification des espaces publics pour 247K€

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

➤ **Honoraires techniques :**

Il est prévu entre 2021 et 2025 sur les pôles existants : 4,7M€

Proportionnels aux travaux cités ci-dessus.

➤ **Divers et imprévus :**

Il est prévu entre 2021 et 2025 sur les pôles existants : 1,7M€

Proportionnels aux travaux cités ci-dessus.

d. Le Budget Dépenses Annexes

➤ Actions de communication et de concertation :

Il est prévu entre 2021 et 2024 sur les pôles existants : 0,34 M€ pour des actions de communication et de concertation, en fonction de l'avancement des projets en particulier les pôles de Noailles, la place Jean-Jaurès, Folies bergères et le pôle Flammarion.

➤ Assistance informatique :

Il est prévu entre 2021 et 2024 sur les pôles existants : 48K qui inclut en particulier l'assistance et la maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map, ainsi que le complément ou le développement éventuel de certains modules.

➤ Frais de consultation et d'appels d'offres

Il est prévu entre 2021 et 2023 sur les pôles existants : 252K€ ; ce montant intègre les consultations et appels d'offres prévus sur les sous pôles.

e. Le Budget Rémunération

➤ Rémunération de base annuelle :

Il est prévu entre 2021 et 2025 : 6,4M€

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU et Opérations de Restauration Immobilière 1, 2 et 3)

En 2021 :

L'avenant N°8 notifié le 2 Avril 2018 acte la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2025 et précise le montant de la rémunération forfaitaire supplémentaire de l'aménageur dans le cadre de cette prorogation soit 1 244 800 €/an.

L'OPAH RU est arrivée à échéance fin janvier 2021. Une demande de prorogation pour une année supplémentaire a été demandée par la Métropole aux différents financeurs, dans l'objectif notamment d'accompagner les propriétaires des immeubles inclus dans les DUP ORI. Cette prorogation n'a pu toutefois se concrétiser du fait de :

- l'échéance des engagements de certains des financeurs,
- les règles fixées par le Conseil d'Administration de l'ANAH.

Compte tenu de la poursuite des actions de suivi de l'OPAH RU par SOLEAM (complément des dossiers déposés en fin d'OPAH auprès de l'ANAH et de la Ville, suivi des dossiers actifs, instruction des demandes de paiement, contrôle des travaux, clôture des dossiers etc), la Métropole a validé l'intégration d'une rémunération d'OPAH pour l'année 2021 d'un montant de 170 000€ qui sera précisé dans l'avenant en conséquence.

➤ Rémunération sur dépenses :

Il est prévu dans le bilan de l'opération une rémunération proportionnelle au titre de la mission suivi des travaux.

Pour l'année 2021, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus représente 1,2M€ ; elle est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec ,Ventre Lieutaud, place Jean-Jaurès.

De 2022 à 2025 : 2,088 M€ de rémunération sont à prévoir (27,5M€HT de dépenses prévues).

➤ **Rémunération sur objectifs :**

	Programmés en m2	REM/OBJ	MODE DE REMUNERATION
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	8 824	264 720	30 €
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	10 855	325 650	30 €
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	16 224	324 480	20 €
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	4 605	92 100	20 €
A : 150/Cessions Logements Restructurés	4 122	123 660	30 €
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	5 978	179 340	30 €
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	0	0	1 000 €
AXES DE RAVALEMENT	180	360 000	2 000 €
	50 788	1 669 950	

En 2021, la rémunération sur objectifs s'établit comme suit au niveau des pôles suivants :180m2 à 20€ et 1 595m2 à 30€=51 450€ répartis comme suit :

- Fonderie Vieille : 209 m2 à 30€ = 6 270 €
- Korsec : 935 m2 à 30€ =28 050€
- Nadar : 83 m2 à 30€ = 2 490€
- Noailles : 368m2 à 30€ et 180m2 à 20€ = 14 640€

Nom projet	Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
FONDERIE VIEILLE	6a-Cess de surface à réhabiliter social	11 impasse Fonderie vieille	809 A 311	AFL	83 600	209	400	01/06/2021
POLE KORSEC	6a-Cess de surface à réhabiliter social	70 rue Longue des capucins	801 B 112	13 Habitat	269 750	415	650	31/10/2021
POLE KORSEC	6b-Cess logements restructurés	6 Pressense RDC	801 A 174	13 Habitat	110 000	110	1 000	31/12/2021
POLE KORSEC	6b-Cess logements restructurés	6 Pressense R+4	801 A 174	13 Habitat?	820 000	410	2 000	31/12/2021
POLE NADAR	6c-Cess de surface pour activités/commerces	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	MARSEILLE HABITAT	60 009	83	723	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 MUSÉE LOT 8	803A n°225	UNICIL	85 680	55	1 557	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 MUSÉE LOTS 6-7	803A n°225	UNICIL	74 160	46	1 629	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803A225	UNICIL	200 160	267	749	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7-Cess logements neufs libre	41 rue de la Palud lot 2	803B267		23 100	77	300	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7-Cess logements neufs libre	43 rue de la palud- lot 4 et 5	803 B266		8 565	29	300	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7-Cess logements neufs libre	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266		22 311	74	300	31/12/2021
Total général					1 757 335	1 775		

f. Le Budget Frais financiers

Souscription de 2 emprunts pour un montant global de 10M€ sur une durée de 6 ans, qui se décomposent ainsi :

-Arkea : taux fixe de 0,98% avec un différé d'un an (frais de dossier 5 000€) => déblocage 30/6/2019

-CEPAC : taux fixe de 0,84% avec un remboursement in fine (frais de dossier 3 500€)=> déblocage début 2020

2) LES RECETTES

a. Les cessions

Il a été retenu par le concédant, sur demande de l'aménageur, de modifier les destinations initialement prévues pour certains immeubles.

Ainsi, des immeubles prévus « A réhabiliter » ou « A réhabiliter Social » seront en définitive, du fait de la complexité des interventions, fléchés en réhabilitation directe par la SOLEAM et vendus après travaux dans la catégorie Restructurés.

Il s'agit notamment du 19 rue Nationale et du 6 rue Lemaître pour la ligne « A réhabiliter » et du 9 rue Danton, 8A place des Halles Delacroix et 39 rue des Dominicaines pour la ligne « A réhabiliter social ».

Ce changement de ligne budgétaire sera opéré au CRAC à fin 2021.

➤ A réhabiliter :

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale	801 C 26		280 500	330	850	31/12/2022
CONCESSION CENTRE VILLE	13 rue St Michel	825 B 271	UNICIL	96 000	240	400	31/12/2022
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois-lots 11-12	801 A 57		84 000	70	1 200	01/12/2023
CONCESSION CENTRE VILLE	6 rue lemaître	802 C 72		276 000	138	2 000	22/05/2025
POLE MAZAGRAN	98 La Canebière			211 400	151	1 400	31/12/2025
POLE KORSEC	44 rue Bernard Dubois	801 A 44		186 000	155	1 200	31/12/2025
POLE KORSEC	46 rue Bernard Dubois	801 A 43		286 000	220	1 300	31/12/2025
POLE KORSEC	30 Petites Maries R+4	801 B 103		556 500	265	1 300	31/12/2025
POLE MAZAGRAN	15 Théâtre Français		Logts et bureau	484 400	346	1 400	31/12/2025
POLE KORSEC	9 rue Pressensé	801 A 77		422 400	352	1 200	31/12/2025
POLE MAZAGRAN	120 La Canebière			715 400	511	1 400	31/12/2025
POLE OPERA ORI	63, Rue F. Davso			667 500	445	1 500	31/12/2025
POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso	804 B 169		439 500	293	1 500	31/12/2025
POLE OPERA ORI	7, rue Molière			363 000	242	1 500	31/12/2025
POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns			555 000	370	1 500	31/12/2025

6-Cess de surface à réhabiliter	TOTAL	5 623 600	4 128	1 362
---------------------------------	-------	-----------	-------	-------

2021				
2022		376 500	570	
2023		84 000	70	1 200
2024				
2025		5 163 100	3 488	1 480

L'objectif actualisé de cession passe de 9 126 m² à **8 824 m²** ; 4 696 m² ont déjà été cédés.

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 5 623 600€ HT au prix moyen de 1 362 €/m² dans la période 2022/2025.

➤ Cession de surfaces à réhabiliter social :

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
FONDERIE VIEILLE	11 impasse Fonderie vieille	809 A 311	AFL	83 600	209	400	01/06/2021
POLE KORSEC	70 rue Longue des capucins	801 B 112	13 Habitat	269 750	415	650	31/10/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOT 8	803A n°225	UNICIL	85 680	55	1 557	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOTS 6-7	803A n°225	UNICIL	74 160	46	1 629	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803A225	UNICIL	200 160	267	749	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne			166 400	256	650	01/06/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Places Halle DELACROIX			550 000	565	973	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 rue Jean Roque	803 B 175		94 800	237	400	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque			170 000	425	400	31/12/2022
POLE KORSEC	45/47rue des Petites Maries	801 B 232	AFL	142 800	357	400	31/12/2022
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Danton 13003 Marseille	813 H 39		301 500	201	1 500	31/12/2022
POLE KORSEC	2b Traverse des Petites Maries	801 B 233	AFL	124 800	192	650	31/12/2022
POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87		66 300	102	650	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Cession d'opportunité projetée 1			195 000	300	650	31/12/2022
POLE KORSEC	4 rue d'Alx-lot n°2	801 C 12	AFL	132 800	332	400	30/09/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10	803 A 257		239 800	125	1 218	31/12/2023
POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines	801 B 118		198 900	306	650	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Cession d'opportunité projetée 2			195 000	300	650	31/12/2023
POLE NADAR	22 Tapis Vert cession logements	801 D 290		586 300	902	650	31/12/2024
POLE NADAR	18 Tapis Vert	801 D 175		53 950	83	650	31/12/2024
POLE NADAR	20 Tapis Vert	801 D 274		44 850	69	650	31/12/2024
POLE MAZAGRAN	37 Mazagran			125 450	193	650	31/12/2024
POLE COUTELLERIE	25, Rue Coutellerie	809 C 71		214 500	330	650	31/12/2024
POLE COUTELLERIE	43, Rue Coutellerie	809 C 83		189 800	292	650	31/12/2024
POLE KORSEC	63 rue Longue des Capucins	801 B 122		53 950	83	650	01/09/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 Académie-Etages	80104		234 000	360	650	31/12/2025
POLE KORSEC	Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries			585 000	900	650	31/12/2025
POLE KORSEC	6 rue Bernard Dubois	801 A 336		148 200	228	650	31/12/2025
POLE KORSEC	34 rue des Petites Maries	801 B 101		209 300	322	650	31/12/2025
POLE KORSEC	7 rue Pressensé	801 A 76		237 900	366	650	31/12/2025
POLE KORSEC	9 rue de la Fare	801 A 104		122 200	188	650	31/12/2025
POLE KORSEC	11 Korsec-4 LOTS	801 B97		220 350	339	650	31/12/2025
POLE KORSEC	35 Dominicaines-4 LOTS	801 B 120		152 100	234	650	31/12/2025
POLE OPERA ORI	11, Rue Glandevès			293 600	367	800	31/12/2025
POLE OPERA ORI	4, Rue Lulli			179 200	224	800	31/12/2025
POLE BUTTE ST MAURONT	Préemption			121 875	188	650	31/12/2025
POLE BUTTE ST MAURONT	Préemption-2			121 875	188	650	31/12/2025

6a-Cess de surface à réhabiliter social	TOTAL	7 185 850	10 546	681
---	-------	-----------	--------	-----

2021	713 350	992	719
2022	1 811 600	2 635	688
2023	766 500	1 063	721
2024	1 214 850	1 869	650
2025	2 679 550	3 987	672

L'objectif actualisé de cession passe de 13 969 m2 à **10 855 m2** ; 309 m2 ont déjà été cédés.

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 7 185 850 € HT au prix moyen de 681 €/HT/m2 dans la période 2021/2025.

➤ **Cession de logements restructurés :**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
23 Sénac	806 A 92	13 Habitat	816 000	380	2 147	30/06/2018
23 Rome	803 A 64	13 Habitat	564 000	261	2 161	30/06/2018
6 Pressense RDC	801 A 174	13 Habitat	110 000	110	1 000	31/12/2021
6 Pressense R+4	801 A 174	13 Habitat?	820 000	410	2 000	31/12/2021
14 rue Pressense	801 A 162		600 000	300	2 000	31/12/2022
24 Petites Maries	801 B 106		910 000	455	2 000	31/12/2022
36 dominicaines	801 C 43		666 000	333	2 000	31/12/2022
9 rue Toussaint 13003 Marseille	813 E 161		289 500	193	1 500	31/12/2022
10 Bd Gouzian lot n° 2	813 C 40		153 000	102	1 500	31/12/2022
49 rue Curial	806 C 10		554 000	277	2 000	30/07/2023
17 Moustier	803 B 62		74 000	185	400	31/12/2023
3 Pressense-R+4	803 A 73		684 000	342	2 000	31/12/2024
44 rue d'Aix- lot n°3	801 A 69		100 500	67	1 500	31/12/2024
46 Baignoir			268 800	84	3 200	01/10/2025
67 Borde			400 000	160	2 500	31/12/2025
12 Académie-Etages	803b 0102		170 950	263	650	31/12/2025

6b- Cess logements restructurés	TOTAL	7 180 750	3 922	1 831
--	--------------	------------------	--------------	--------------

2021	930 000	520	1 788
2022	2 618 500	1 383	1 893
2023	628 000	462	1 359
2024	784 500	409	1 918
2025	839 750	507	1 656

L'objectif actualisé de cession passe de 3 739 m2 à **3 922 m2** ; 641 m2 sont déjà cédés.

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 5 800 750 € HT au prix moyen de 1 753 €/m2 dans la période 2021/2025.

➤ **Cession pour activités et commerces :**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille		COMITE CATHOLIQUE	75 000	487	0	06/05/2014
7/9 montée st esprit-Copie	809 B 52	NLP	0	143	0	24/05/2016
35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	MARSEILLE HABITAT	60 009	83	723	31/12/2021
13 et 15 rue Curiol	806 A 155/156		600 000	600	1 000	31/12/2022
des bains			155 100	1 034	150	31/12/2022
10 Bd Gouzian lot n°1	813 C 40		146 916	122	1 200	31/12/2022
14 rue Pressense	801 A 162		60 000	60	1 000	31/12/2022
24 Petites Maries	801 B 106		45 000	45	1 000	31/12/2022
Commerce			76 800	64	1 200	31/12/2022
13 rue St Michel	825 B 271	UNICIL	24 000	60	400	31/12/2022
4 rue d'Aix-lot n°1	801 C 12	AFL	45 600	114	400	30/09/2023
17 Moustier	803 B 62		45 000	38	1 200	31/12/2023
22 Tapis Vert cession lot 1/2/3/4	801 D 290		247 000	380	650	31/12/2024
3 Pressense- RDC	803 A 73		32 500	50	650	31/12/2024
18 Tapis Vert	801 D 175		17 550	27	650	31/12/2024
20 Tapis Vert	801 D 274		14 950	23	650	31/12/2024
12 Académie-RDC et 1ER	803b 0102		132 000	90	1 000	30/12/2025
18 Académie-RDC	B0104		193 875	198	1 000	31/12/2025
2 Phocéens - Lot 7	GDC D 95		131 400	73	1 800	31/12/2025
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	GDC D 93,94,95	SOLEAM	720 000	400	1 800	31/12/2025
Local 4 Phocéens - lot 3	GDC D 94		63 000	35	1 800	31/12/2025
28Bis rue Bénédict lot 3 crèche 60 berceaux-3ème secteur partie Est	817 E 4	ex syndicat et ex EPF	234 000	780	300	31/12/2025
11 Korsec	801 B 97	SNACK	49 000	49	1 000	31/12/2025
35 Dominicaines	801 B 120	1 COMMERCE	16 000	16	1 000	31/12/2025
14 Académie-rdc			116 886	77	1 200	31/12/2025
14 Académie-1er			136 620	60	1 800	31/12/2025
cour			113 850	60	1 500	31/12/2025
secteur partie Nord Ouest	817 E 4	SOCADIMMO	324 000	810	400	31/12/2026

surface pour activités/commerces	TOTAL	3 876 056	5 978	648
----------------------------------	-------	-----------	-------	-----

2021	60 009	83	723
2022	1 107 816	1 985	558
2023	90 600	152	596
2024	312 000	480	650
2025	2 230 631	2 648	842

L'objectif actualisé de cession passe de 5 995 m2 à **5 978 m2** ; 630 m2 sont déjà cédés.

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 3 801 056 € HT au prix moyen de 711 €/HT/m2 dans la période 2021/2026.

➤ **Cession de charges foncières pour logements neufs libres :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud lot 2	803B267		23 100	77	300	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud- lot 4 et 5	803 B266		8 565	29	300	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266		22 311	74	300	31/12/2021
POLE KORSEC	7-9 Maurice KORSEC		AFL	202 500	675	300	31/12/2022
CMA PROVIDENCE	lots des bains			466 500	1 555	300	31/12/2022
POLE FLAMMARION	135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur partie Est	817 E 62-49	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 786 800	2 978	600	31/12/2023
POLE FLAMMARION	91 et 97 Bd camille flammariot lot 6-2ème secteur partie Sud	817 E 14-15	VDM	1 451 400	2 419	600	31/12/2024
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 3-3ème secteur partie Est	817 E 4	ex syndicat et ex EPF	1 929 000	3 215	600	31/12/2025
CMA PROVIDENCE	CMA			3 346 529	0	0	31/12/2025
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest	817 E 4	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	3 121 200	5 202	600	28/12/2026

7-Cess logements neufs libre	TOTAL	12 357 905	16 224	762
2021		53 976	180	300
2022		669 000	2 230	300
2023		1 786 800	2 978	600
2024		1 451 400	2 419	600
2025		5 275 529	3 215	1 641
2026		3 121 200	5 202	600

L'objectif actualisé de cession passe de 17 205 m2 à **16 224 m2**.

Il est prévu de céder ces biens hors CMA pour un montant de 12 357 905 € HT au prix moyen de 762€/HT/m2 dans la période 2021/2025.

➤ **Cession de charges foncières pour logements neufs en social :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE FLAMMARION	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	817 E 62-49	FIAT - M. ARCOSTANZO	218 460	993	220	31/12/2023
POLE FLAMMARION	91 et 97 Bd camille flammarion lot 6b-2ème secteur partie Sud	817 E 14-15	VDM	177 320	806	220	31/12/2024
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédict lot 3-3ème secteur partie Est	817 E 4	ex syndicat et ex EPF	235 840	1 072	220	31/12/2025
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest	817 E 4	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	381 480	1 734	220	31/12/2026

7a-Cess logements neuf social	TOTAL	1 013 100	4 605	220
--------------------------------------	--------------	------------------	--------------	------------

2021				
2022				
2023		218 460	993	220
2024		177 320	806	220
2025		235 840	1 072	220
2026		381 480	1 734	220

L'objectif actualisé de cession est ajusté de 11 289 m2 à **4 605 m2**.

En effet, l'opération GCV reste actuellement circonscrite aux pôles identifiés à ce jour.

Les pôles AUPHAN et Butte St Mauront qui restent à valider en 2020 pourraient être présentés pour validation à un Comité de pilotage fin 2021.

Toutefois, au regard de l'échéance de l'opération fin 2025, il ne sera pas possible de finaliser un cycle opérationnel complet depuis les acquisitions foncières (dont certaines à prévoir sous procédures) jusqu'aux cessions, compte tenu d'un enclenchement tardif.

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 1 013 100 € HT au prix moyen de 220 €/m2 dans la période 2023/2026.

➤ **Cession biens de retour :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA-CROIX	70 rue Aubagne			53 900	96	0	31/12/2025
POLE NADAR	38 rue des Recolettes			65 000	47	1 383	31/12/2025

9-Cessions biens de retour Concédant	TOTAL	118 900	143	831
---	--------------	----------------	------------	------------

2025		118 900	143	831
------	--	---------	-----	-----

Ces biens comprennent les locaux suivants, situés dans :

Les pôles Noailles :

- 1 local au 70 rue d'Aubagne pour 96 m2

Le pôle Nadar :

- Le local du gardien ou de l'association gestionnaire du jardin pour 47 m2

L'objectif actualisé de cession est maintenu à 143 m2.

b. Les subventions

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre-Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)

En particulier, des subventions sont fléchées sur :

ANRU

- ❖ Le pôle Korsec :
 - Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 70% ; il reste à recouvrir le solde soit environ 510K€, dont seulement une partie pourra être recouverte en fonction de l'échéance ANRU et des dépenses réalisées à cette date)
 - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries : cette dernière a été réglée en totalité par l'ANRU en 2020. Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€.

AGENCE DE L'EAU

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Son solde a été étalé entre 2020 et 2021, alors que le prévisionnel travaux de VRD est postérieur. Aussi, à la demande de l'Agence, une nouvelle demande de subvention sera à présenter, qui tiendra compte de l'évolution du projet et de son nouveau planning ; l'acompte sera donc restitué en 2021.

CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial)

Il a été sollicité deux subventions sur le pôle MAZAGRAN pour un montant de 480K€ et JEAN JAURES pour un montant de 3 827K€. Ces demandes n'ont pas eu de retour favorable de la part du Conseil Régional. Les subventions ne pourront donc être mobilisées et venir en diminution du coût des projets concernés.

c. Participations à l'équilibre :

➤ **Nouveau concédant (AMP)**

Le solde de la participation à appeler représente 22M€ réparti en :

2023 : 8,2M€

2024 : 4,06M€

2025 : 8,8M€

d. Participations aux équipements publics Ville :

La participation de la Ville est ciblée sur les équipements publics à vocation municipale.

Il est prévu d'encaisser 22,8M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession.

Ce montant se décompose en participations à hauteur de 11,8M€ et 11M€ en cessions.

Equipements :

- ❖ Pôle Korsec :
 - Parvis 3 Maurice Korsec
 - Immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci étant ciblé pour l'accueil de locaux sportifs complémentaires (boxe , danse) et les bureaux et vestiaires du city stade

- ❖ Pôles de Noailles :
 - Equipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
 - Equipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
- ❖ Pôle Nationale Providence :
 - Equipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier (hors bâtiment, qui sera construit en VEFA, aménagé par SOLEAM puis cédé à la VdM)
- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
 - Etudes en vue de l'aménagement du jardin des recolettes par la Ville.
- ❖ Pôle Folies Bergères :
 - Réfection des réseaux et mise en valeur du passage
- ❖ Pôle Flammarion :
 - Groupe scolaire de 8 classes
- ❖ Pôle Opéra :
 - Equipement destiné à desservir le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés au 3-5 Molière

e. Participations aux équipements publics Métropole :

La participation de la Métropole aux équipements publics est établie conformément à ses domaines de compétence. Son investissement couvre donc le coût des aménagements des espaces publics de l'Opération Grand Centre Ville. Dans la perspective de récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2019 la totalité du coût des ouvrages soit les études préalables, les frais d'appels d'offres, l'acquisition des terrains d'assiette, les travaux et honoraires techniques et la rémunération de l'aménageur.

L'objectif de 50 650 m² est réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m ²
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m ²
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m ²
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m ²
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre	28 350 m ²

Il est prévu d'encaisser 25,8 M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession. Les investissements prévus sont les suivants :

- ❖ Pôle Korsec :
 - Remplacement des bornes suite aux dégradations
- ❖ Pôle Flammarion:
 - Réalisation des voiries et des espaces publics
- ❖ Pôle Mazagran

- Requalification de la place du Lycée et des rues Mazagran, du Théâtre français et Guy Moquet
- ❖ Pôles de la Plaine:
 - Requalification de la place Jean -Jaurès ; extension des aménagements vers rue St Pierre jusqu'au carrefour des Trois Frères Barthélémy
- ❖ Pôle Nationale Providence:
 - Aménagement de la place

f. Recettes annexes :

Produits de gestion locative :

Il est prévu des recettes de gestion locative de 0,7 M€ TTC de 2021 à 2025.

Produits divers :

Il est prévu des recettes diverses (remboursement des travaux folies bergères) de 98K€ TTC en 2021.

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

1) LES DEPENSES

a. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec	-99 319	-119 183	-84 019	-100 823	-15 300	-18 360
B : 200/Etudes Arc Palud	-56 672	-68 006	-73 424	-88 109	16 752	20 103
B : 200/Etudes City Stade	-15 856	-19 027	-15 856	-19 027		0
B : 200/Etudes Cma Providence	-59 272	-71 094	-59 272	-71 094		
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-109 751	-131 671	-115 773	-138 898	6 022	7 227
B : 200/Etudes Feuillant	-20 632	-24 726	-20 632	-24 726		
B : 200/Etudes Fonderie Vieille	-56 869	-68 111	-57 903	-69 352	1 034	1 241
B : 200/Etudes Groupe Scolaire Flammarion	-50 000	-60 000	-107 650	-129 180	57 650	69 180
B : 200/Etudes Mazagran	-55 960	-67 128	-62 851	-75 397	6 891	8 269
B : 200/Etudes Opéra	-69 069	-82 877	-62 708	-75 243	-6 361	-7 634
B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-19 112	-22 934	-14 112	-16 935	-5 000	-5 999
B : 200/Etudes Place de la Providence	-59 792	-71 684	-82 107	-98 462	22 315	26 778
B : 200/Etudes Place Jean Jaures	-258 919	-309 128	-264 514	-315 842	5 595	6 714
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 797 369	-2 146 976	-1 657 827	-1 979 522	-139 542	-167 454
B : 200/Solde Etudes Préalables	-51 402	-61 682	-56 247	-67 501	4 845	5 819
B : 201/Etudes Place Fare/Petites Maries	-32 177	-38 548	-32 177	-38 548		
B : 201/Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-28 344	-23 640	-28 344		
B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-30 809	-25 717	-30 809		
B : 201/Etudes Saint Pierre	-33 200	-39 840	-30 000	-36 000	-3 200	-3 840
TOTAL BUDGET ETUDES	-2 894 728	-3 461 769	-2 846 429	-3 403 812	-48 299	-57 958
B : 201/Etudes	-580 431	-694 645	-580 431	-694 645		
B : 202/Tirages	-7 632	-9 158	-7 632	-9 158		
TOTAL BUDGET ETUDES OPAH	-588 063	-703 803	-588 063	-703 803		

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

Par ailleurs, il est prévu des marchés de diagnostic et contrôle après travaux par des hommes de l'art dans le cadre des ORI sur les 5 secteurs d'OPAH RU

b. Le budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
TOTAL IMMEUBLES	-29 753 569	-30 155 951	-21 895 742	-22 298 124	-7 857 827	-7 857 827
TOTAL LOGEMENTS	-8 493 836	-8 493 836	-7 070 476	-7 070 476	-1 423 360	-1 423 361
TOTAL LOCAUX	-19 619 999	-19 688 791	-19 834 049	-19 902 855	214 050	214 063
TOTAL PARCELLES	-1 547 213	-1 547 213	-837 656	-837 656	-709 557	-709 557
TOTAL EVICTIONS	-3 682 228	-3 682 228	-3 141 028	-3 141 028	-541 200	-541 196
TOTAL FRAIS	-3 956 407	-4 634 899	-2 987 275	-3 289 397	-969 132	-1 345 501
TOTAL BUDGET FONCIER	-67 053 252	-68 202 918	-55 766 226	-56 539 536	-11 287 026	-11 663 379
TOTAL GESTION	-4 557 542	-5 224 575	-3 786 466	-4 224 816	-771 076	-999 759
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 789 565	-2 040 965	-1 496 049	-1 588 432	-293 516	-452 533
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-392 792	-450 029	-258 877	-304 442	-133 915	-145 587
TOTAL BUDGET GESTION	-6 739 899	-7 715 569	-5 541 392	-6 117 690	-1 198 507	-1 597 879

Le budget Foncier baisse (-17%,) au regard de la prise en compte des budgets non validés sur des pôles de projets étudiés (AUPHAN, BUTTE ST MAURONT) et d'un premier ciblage sur les DUP ORI des immeubles qu'il serait possible d'acquérir dans le temps de la concession.

L'objectif de maîtriser les surfaces nécessaires à la production de 1 100 logements nouveaux ou restructurés prévus au CRAC 2019, dans le cadre de la requalification d'îlots urbains complets, n'est plus réaliste à ce stade de la concession.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce décalage :

- La particularité de la concession OGCV : la mission première confiée au concessionnaire a été d'établir les programmes et les bilans, en réalisant au début de l'opération des études urbaines à l'échelle de futurs pôles de projet pré identifiés par le concédant, pour les proposer en Comité de pilotage, les concerter, enfin les faire délibérer en Conseil du concédant
 - L'enclenchement de la maîtrise foncière n'a donc été possible qu'après la validation des pôles ; ainsi les acquisitions d'immeubles à des propriétaires privés ont débuté en 2016, les acquisitions antérieures ayant été faites auprès de la Ville et de l'EPF.
 - Sur les pôles de projet étudiés, seule une partie a été retenue et validée soit 15 pôles sur les 25 prioritaires et les 35 pôles initiaux
 - Des attentes d'arbitrage, de validation, des changements de programmes ou des demandes de reprise d'études sur des pôles déjà validés, ont entraîné un décalage significatif du planning de la maîtrise foncière et donc du déroulé général du projet
 - La production de logements, hormis pour la ZAC Flammarion, se réalise par des interventions à l'immeuble, très complexes et chronophages, conduisant à produire 4 à 5 logements par projet. Cette segmentation des opérations entraîne un rendement très faible et nécessite la coordination de nombreux intervenants pour mener à bien le processus d'acquisition, de relogement, d'études, de cession ou de travaux
- **Acquisitions immeubles** : total à acquérir réduit à 28 896m² au lieu de **35 126m²** (CRAC au 31/12/19).
 - **Acquisition logements diffus** : total à acquérir ajusté à **5 265m²** au lieu de **6 109m²** (CRAC au 31/12/19).
 - **Acquisitions locaux diffus** : total à acquérir ajusté à **21 411 m²** au lieu des **21 483 m²** (CRAC au 31/12/19).
 - **Acquisitions parcelles** : total à acquérir réduit à **2 792m²** au lieu de **4 279m²** (CRAC au 31/12/19).
 - **Evictions commerciales** : 33 évictions sont prévues en lieu et place des 35 évictions (CRAC au 31/12/19).
 - **Relogements temporaires** : le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe à 123 au lieu de 194.
 - **Relogements définitifs** : le nombre de ménages à reloger de manière définitive passe à 131 au lieu de 155.

c. Le budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
TOTAL TVX PREPARATOIRES	-8 453 787	-10 137 923	-7 967 779	-9 556 171	-486 008	-581 752
TOTAL TVX REHAB	-9 949 064	-11 929 945	-10 972 200	-13 157 708	1 023 136	1 227 763
B : 331/Reste à Programmer						
TOTAL TVX DIVERS	-2 321 388	-2 777 619	-1 664 927	-1 984 357	-656 461	-793 262
B : 350/Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-265 700	-318 840			-265 700	-318 840
B : 350/Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion	-3 799 251	-4 559 101	-3 799 251	-4 559 101		
B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 759 901	-2 111 855	-1 872 271	-2 246 655	112 370	134 800
B : 350/Tvx Place Fare	-1 052 166	-1 262 572	-1 052 167	-1 262 573	1	1
B : 350/Tvx Place Jean Jaures	-18 369 122	-22 042 947	-18 834 831	-22 586 109	465 709	543 162
B : 350/Tvx Place Providence	-1 971 250	-2 365 500	-1 971 250	-2 365 500		
B : 350/Tvx Saint Pierre	-417 000	-500 400	-417 000	-500 400		
B : 351/Tvx Remplacement Bornes	-61 010	-73 212	-61 010	-73 212		
B : 351/Tvx Rue Curiol			-76 144	-91 372	76 144	91 372
TOTAL TVX ESPACES PUBLICS	-27 695 400	-33 234 427	-28 083 924	-33 684 922	388 524	450 495
B : 360/Travaux Opéra	-2 310 000	-2 772 000	-2 703 750	-3 244 500	393 750	472 500
B : 360/Tvx Arc Palud	-1 180 000	-1 416 000	-1 180 000	-1 416 000		
B : 360/Tvx City Stade	-380 570	-456 317	-380 570	-456 317		
B : 360/Tvx de Construction Cma Providence	-987 000	-1 184 400	-987 000	-1 184 400		
B : 360/Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-1 776 000	-2 131 200	-1 877 000	-2 252 400	101 000	121 200
B : 360/Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes	-40 000	-48 000			-40 000	-48 000
B : 360/Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 400 233	-6 480 280	-4 489 000	-5 386 800	-911 233	-1 093 480
B : 360/Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-2 321 737	-2 786 084	-2 435 178	-2 922 214	113 441	136 130
B : 360/Tvx Parvis 3 M. Korsec	-310 090	-372 108	-312 015	-374 417	1 925	2 309
B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-131 320	-157 584	-131 320	-157 584		
B : 361/Tvx 15 Thubaneau	-100 000	-120 000			-100 000	-120 000
B : 361/Tvx Terrain Multisport	-10 180	-12 216	-10 180	-12 216		
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-14 947 130	-17 936 189	-14 506 013	-17 406 848	-441 117	-529 341
TOTAL HONORAIRES	-6 908 318	-8 271 001	-7 208 381	-8 642 428	300 063	371 427
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-70 275 087	-84 287 104	-70 403 224	-84 432 434	128 137	145 330

➤ Travaux préparatoires à cession, Travaux de réhabilitation de logements et locaux et divers/imprévus :

Les variations constatées s'expliquent essentiellement par le retrait des pôles non validés (AUPHAN et BUTTE ST MAURONT) dans lequel des travaux préalables à la cession étaient prévus sur des tènements à construire.

Les travaux prévus sur le pôle FONDERIE ne seront pas effectués compte tenu d'une vente en l'état à un bailleur.

Tous pôles confondus (- 1 553 664€) : Abandon de la réalisation de travaux préparatoires sur 7 140m2 qui ne seront pas acquis

Pôle Korsec (+210 965€) : Augmentation du budget lié au volume d'immeubles acquis dont biens en DUP ORI et actions préparatoires à conduire

Pôle 5 Maurice KORSEC (+60 000€) : Augmentation liée aux investigations INRAP/Diagnostics réglementaires complémentaires/Poursuite des auscultations suite avis BET structure

Pôle Noailles (+750 738€) :

- Majoration du montant des confortements
 - o 16 Académie augmentation estimation de 93 000 € HT de travaux
- Ajout de 3 immeubles à conforter
 - o 11 Jean Roque acquis en septembre 2019 pour 105 000 € HT de travaux
 - o 2 Halle Delacroix acquis en décembre 2018 pour 551 000 € HT de travaux
 - o Opportunité foncière 2 à acquérir en 2022 pour 90 000 € HT de travaux

- Déplacement de lignes de dépenses

- o Études géotechniques et sondage pour 21 200 € HT (Majorés et déplacés dans Études)
- o Diagnostics avant cession pour 11 750 € HT (Majorés et déplacés dans Hono. Tech.)
- o Mise en sécurité pour 55 312 € HT (Déplacés dans Gestion du patrimoine)

Pôle Nationale (+20 000€) : augmentation de la provision pour désamiantage et déplombage immeubles 19 Nationale et 36 Dominicaines

Pôle Flammarion (+29 400€) : légère augmentation liée aux investigations complémentaires (Diagnostics réglementaires/pollution) et coût démolition pour les anciens locaux FIAT

Pôle Nadar (-14 105€) : Diminution du budget suite à une erreur d'imputation des diagnostics techniques prévus sur le 15, rue Thubaneau

Pôle Jean-Jaurès (+21 610€) : Diagnostic pollution des sols et AMO dépollution en cours de chantier

Pôle OPERA ORI (-37 000€) : Diminution du budget en raison de la déprogrammation de l'acquisition de l'immeuble 49, rue Davso car travaux sur PC votés par la copropriété. Diminution de la provision pour travaux préparatoires des immeubles dont l'acquisition est prévue en juillet 2025. Seuls des travaux de mise en sécurité seront réalisés.

En revanche, il a été décidé par la Métropole d'accroître la production de logements destinés au relogement des opérations. Le poste « travaux de réhabilitation » est donc réévalué en conséquence, suivant le stade d'avancement de chaque projet.

Pôle Korsec (+802 593€) : Augmentation du budget lié au volume d'immeubles acquis dont DUP ORI et travaux de réhabilitation complète d'immeubles 39 rue des Dominicaines/14 rue de Pressensé.

Pôle Noailles (+1 437 000€) :

- Majoration du montant de réhabilitation
 - o 12 Académie augmentation estimation de 290 000 € HT de travaux
- Ajout de 3 immeubles à réhabiliter
 - o 17 Moustier acquis en décembre 2020 pour 457 000 € HT de travaux
 - o 8a Halle Delacroix acquis en avril 2021 pour 150 000 € HT de travaux
 - o Opp. Foncière 1 à acquérir en 2021 pour 540 000 € HT de travaux

Pôle Mazagran (+412 180€) : Provision pour des travaux pour immeuble à acquérir non défini/Acquisition du 49 rue Curial

Pôle Nationale (+720 000€) : Provision pour des travaux pour immeuble à acquérir non défini/Mission de MOE sur plusieurs immeubles et enveloppes prévisionnelles de travaux phase APD validée.

Pôle OPERA ORI (-226 000€) : Diminution du budget en raison de la non acquisition de l'immeuble sis 49, rue Francis Davso dont il était prévu des travaux de réhabilitation lourde et de restructuration des logements (189 m2)

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

Pôle Ventre Lieutaud (+ 101 000€) : l'écart est lié au passage de l'estimation du projet du stade APS à l'estimation APD

Pôle 5 Maurice KORSEC (+112 828€) : Augmentation liée aux dernières contraintes réglementaires du projet + évolution programmatique (scénotechnique) et suite à l'appel d'offres et négociation avec les entreprises.

Pôle Opéra (3,5 rue Molière) +393 750€ : Le montant des travaux résulte des offres des entreprises.

Pôle Ecole Flammarion (-1 333 124€) : poste en cours d'ajustement. L'évolution dépendra du scénario d'aménagement du groupe scolaire et de la temporalité de l'opération, dont la phase opérationnelle sera certainement décalée pour partie hors concession OGCV, du fait de l'évolution de programme demandée par la Ville (courrier 30 juillet 2021) .

Pôle Nadar :

Travaux espace d'accueil (-40 000€): suite aux changements de programme sur le traitement du cœur d'îlot des Récolettes et de l'aménagement du jardin, ces travaux ne seront plus réalisés

Travaux 15 rue Thubaneau (-100 000€): travaux prévus initialement dans le Crac 2019 : mise en sécurité, mise hors d'eau, confortement plancher et désamiantage avant un éventuel projet de réhabilitation du 15 Thubaneau.

--> suppression de cette provision en raison de la mise à l'étude d'une éventuelle transformation en ERP de ce bâtiment dans le cadre du projet d'extension du Musée du Mémorial de la Marseillaise.

Il a été convenu d'étudier la faisabilité de ce projet et de redéfinir le cas échéant le budget de l'opération et notamment la participation Ville de Marseille aux équipements publics

➤ Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs :

L'écart minime à la hausse est lié principalement à un ajustement entre les différents équipements et à la répartition du solde sur le projet de la place Jean-Jaurès.

Pôle Rue Curiol (+83 000€) : A la demande de la Métropole, prise en charge des travaux rue Curiol en prolongement de l'aménagement de la place Jean-Jaurès.

Pôle Jean-Jaurès (+257 433€) : Avenants portant sur des prestations supplémentaires et des prolongations de gardiennage

➤ Honoraires techniques :

Variation à la hausse notamment pour tenir compte des ajustements travaux sur les pôles actifs (Travaux de réhabilitation).

d. Le budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé		HT	TTC
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-987 136	-1 181 891	-983 276	-1 176 857	-3 860	-5 034
TOTAL ASS INFORMATIQUE	-152 526	-183 025	-144 285	-173 135	-8 241	-9 890
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-516 808	-615 923	-484 687	-576 218	-32 121	-39 705
B : A211/TVA non Récupérable	-731 821		-737 645		5 824	
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 388 291	-1 980 839	-2 349 893	-1 926 210	-38 398	-54 629

Les budgets dépenses annexes sont réduites et sont adaptés à l'évolution de l'opération.

o Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu

o Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés

e. Le budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé		HT	TTC
TOTAL REM FORFAITAIRE	-21 703 292	-21 703 292	-21 703 311	-21 703 311	19	19
TOTAL REM DEPENSES	-5 620 650	-5 620 650	-5 630 987	-5 630 987	10 337	10 337
TOTAL REM OBJECTIFS	-1 920 792	-1 920 792	-1 667 787	-1 667 787	-253 005	-253 005
TOTAL REM LIQUIDATION	-492 298	-492 298	-451 118	-451 118	-41 180	-41 180
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 737 032	-29 737 032	-29 453 203	-29 453 203	-283 829	-283 829

➤ Rémunération sur atteinte des objectifs

PM : le calcul de la rémunération sur objectifs s'établit par poste suivant le prix unitaire ci-dessous :

AU M2 CESSION CHARGES FONCIERES LIBRE OU SOCIAL	20 €
A LA PLACE DE PARKING CEDE	1 000 €
AU M2 IMMEUBLE A REHABILITER CEDE	30 €
AU M2 LOGEMENT RESTRUCTURE CEDE	30 €
AU M2 ACTIVITES/COMMERCES CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	2 000 €

La baisse de la rémunération sur objectifs (-247 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder :

- A réhabiliter : 8 824 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 9 126 m2
- A réhabiliter social: 10 855 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 13 969 m2
- Restructurés : 3 922 m2 au lieu de l'objectif à fin 2019 de 3 739 m2
- Neuf libres : 16 224 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 17 205 m2
- Neuf social : 4 605m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 11 289m2
- Activités /commerces : 5 978 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 5 995 m2

➤ **Rémunération sur dépenses travaux**

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

- -une rémunération sur dépenses qui évolue avec l'augmentation du montant des travaux (réhabilitation)

➤ **Rémunération de liquidation**

Variation liée à l'ajustement des dépenses et des recettes.

f. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé		HT	TTC
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-10 449	-10 449	-10 659	-10 659	210	210
B : A401/Intérêts Court Terme	-8 227	-8 227	-8 227	-8 227		
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-637 469	-637 469	-637 469	-637 469		
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	-656 145	-656 145	-656 355	-656 355	210	210

RAS

2) LES RECETTES

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	8 947 600	9 176 560	8 503 600	8 708 160	-444 000	-468 400
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	9 188 400	9 322 595	7 210 953	7 342 528	-1 977 447	-1 980 067
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS	9 240 336	9 714 441	9 011 376	9 450 484	-228 960	-263 957
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS SOC	2 349 900	2 627 013	1 013 100	1 022 853	-1 336 800	-1 604 160
TOTAL CESSIONS RESTRUCTURÉS	7 427 800	8 166 614	7 180 750	7 886 110	-247 050	-280 504
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMM	3 990 456	4 169 280	3 876 056	4 050 480	-114 400	-118 800
TOTAL CESSIONS RETOUR	118 900	119 880	118 900	119 880		
TOTAL BUDGET CESSIONS	41 263 392	43 296 383	36 914 735	38 580 495	-4 348 657	-4 715 888

Le budget cessions baisse compte tenu d'un développement de l'opération circonscrit aux pôles validés.

➤ Cession de surfaces à réhabiliter :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **8 824 m2** au lieu de 9 126 m2.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 964€ HT/m2 au lieu de 980€/m2 au CRAC 2019.

➤ Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession est réévalué à **10 855 m2** au lieu de 13 969 m2.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 664 € HT/m2 au lieu de 658 € HT/m2 au CRAC 2019. La variation des m2 cédés est directement à la baisse des projets d'acquisitions.

➤ Cession charges foncières logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **16 224 m2** au lieu de 17 205 m2.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 555 € HT (hors CMA) au lieu de 537 € HT m2 au CRAC 2019

➤ Cession charges foncières logements neufs social :

L'objectif actualisé de cession est ajusté à **4 605 m2** au lieu de 11 289 m2.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 220 € HT au lieu de 208€ HT/m2 au CRAC 2019.

La variation à la baisse correspond aux projets AUPHAN et BUTTE ST MAURONT non validés.

➤ Cession de logements restructurés :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **3 922 m2** au lieu de 3 739 m2.

De manière globale, le prix moyen sur ce poste est confirmé à 1 814€ HT/m2 au lieu de 1987 € HT/m2 au CRAC 2019.

➤ **Cession de surfaces pour activités/ commerces :**

L'objectif de cession est réduit à **5 978 m2** à 5 995 m2.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 648 € HT/m2 au lieu de 666€ HT/m2 au CRAC 2019.

Certains prix pourraient être ajustés en fonction de l'état du marché immobilier au moment des cessions.

➤ **Cession d'équipements Ville de Marseille:**

Trois équipements à vocation Municipale sont intégrés dans la participation aux équipements publics VDM au CRAC 2019.

Il est à noter que les subventions ANRU seront versées directement à la Ville de Marseille conformément aux règles de l'Agence.

Son montant a été adapté en fonction de l'ajustement des fiches d'ouvrage, notamment avec l'augmentation des travaux sur le 3-5 Maurice Korsek et sur le 3-5 Molière au détriment du groupe scolaire de la ZAC FLAMMARION.

➤ **Cession biens de retour :**

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **143 m2** au prix moyen de 831€ HT/m2.

b. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
A : 310/Anru	228 359	228 359	228 359	228 359		
A : 310/Anru Curetage	1 700 871	1 700 871	1 295 090	1 295 090	-405 781	-405 781
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	463 666	463 666	463 666		
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 260	469 260	469 260	469 260		
A : 314/Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	4 227 000	4 227 000			-4 227 000	-4 227 000
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	7 089 156	7 089 156	2 456 375	2 456 375	-4 632 781	-4 632 781

➤ **Subventions ANRU et autres:**

RAS

➤ **Subventions CRET :**

Un **Contrat Régional d'Equilibre Territorial** a été délibéré le 14 décembre 2017 pour la période 2018-2020 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la Région Provence Alpes Côte d'Azur. L'objectif est

l'accompagnement par la Région de la Métropole dans sa stratégie d'aménagement et de développement pour organiser au mieux les priorités locales et régionales.

Des subventions ont ainsi été réservées sur les pôles suivants et intégrées au bilan 2018:

-**Jean-Jaurès** pour l'aménagement de la place : montant de 3,827 Millions d'Euros

-**Mazargan** pour l'aménagement des espaces publics : montant de 0,4 Million d'Euros

Les dossiers de demande de subvention ont été déposés en 2019 et instruits en 2020. Toutefois, ces demandes n'ont pas été acceptées.

c. Les participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	2 232 080	2 678 496	2 493 996	2 992 795	261 916	314 299
A : 430/Axes de Ravalement	354 494	425 393	354 494	425 393		0
A : 430/City Stade (Korsec)	544 637	653 564	544 637	653 564		0
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 346 529	4 015 835	3 743 601	4 492 321	397 072	476 486
A : 430/Ecole Flammarion	9 159 104	10 990 925	8 048 168	9 657 801	-1 110 936	-1 333 124
A : 430/Ilot des Recolettes	175 770	210 924	23 436	28 123	-152 334	-182 801
A : 430/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 076 949	3 692 339	3 251 841	3 902 209	174 892	209 870
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	3 337 915	4 005 498	3 789 755	4 547 706	451 840	542 208
A : 430/Parvis 3 Maurice Korsec	407 529	489 035	385 080	462 096	-22 449	-26 939
A : 430/Passage des Folies Bergères	180 923	217 108	180 923	217 107		-1
A : 430/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 360 462	4 032 554	3 360 462	4 032 555		1
A : 431/Terrain Multisport	14 996	17 995	14 996	17 995		0
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	26 191 388	31 429 666	26 191 389	31 429 665	1	-1

Le financement par la Ville des équipements publics à vocation municipale se répartit comme suit :

-Une participation en numéraire aux équipements pour 19,933M€

-Une cession sur les équipements bénéficiant des subventions ANRU pour 11,496M€.

La variation globale est neutre et est expliquée dans les chapitres relatifs aux travaux (y compris rémunération du concessionnaire)

d. Les participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
TOTAL PARTICIPATION EQ VDM	15 140 000	15 140 000	15 140 000	15 140 000		
TOTAL PARTICIPATION EQ AMP	45 385 424	45 385 424	36 186 249	36 186 249	-9 199 175	-9 199 174
TOTAL PARTICIPATION EN NATURE VDM	3 743 500	3 743 500	3 743 500	3 743 500		
A : 440/Requalif des Rues Mazargan, Guy Moquet, du Théâtre Fr	2 271 010	2 725 212	2 299 718	2 526 804	28 708	-198 408
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 828 533	15 394 239	13 227 277	15 872 733	398 744	478 494
A : 441/Place Fare	1 007 509	1 209 011	1 153 689	1 384 427	146 180	175 416
A : 441/Place Jean Jaures	19 976 307	23 971 569	24 389 420	29 267 304	4 413 113	5 295 735
A : 441/Place Providence	2 793 123	3 351 748	2 805 607	3 366 728	12 484	14 980
A : 441/Rue Saint Pierre	713 873	856 648	709 180	851 017	-4 693	-5 631
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	74 791	89 750	74 791	89 750		
A : 442/Rue Curial			137 671	165 205	137 671	165 205
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	39 665 146	47 598 177	44 797 353	53 523 968	5 132 207	5 925 791
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	103 934 070	111 867 101	99 867 102	108 593 717	-4 066 968	-3 273 383

➤ Participations à l'équilibre de la Métropole :

La Métropole Aix Marseille Provence est devenue le 1er janvier 2016 le concédant de l'Opération Grand Centre-Ville. C'est donc l'EPCI qui à présent assure par le versement à l'opération de cette participation

l'équilibre du bilan. Il est prévu une diminution de celle-ci à concurrence d'une hausse de la participation TTC aux équipements.

➤ Participations aux équipements publics Métropole :

Compte tenu de l'augmentation du cout des travaux sur les équipements MAZAGRAN et JEAN JAURES, le montant de la participation TTC aux équipements AMP augmente.

La répartition entre les participations équipement et équilibre varie comme suit :

Métropole équilibre AMP : 45 385 423€ TTC=> 36 1886 249 € TTC soit – 9 199 174€TTC

Métropole équipement AMP : 47 598 177€ TTC=> 53 523 968 € TTC soit + 5 925 789€ TTC

Le montant global de 111 867 100€ TTC baisse à 108 593 717€ soit **une baisse globale de 3 273 383€.**

e. Recettes annexes :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	HT	TTC
TOTAL PRODUITS DE GESTION	1 485 350	1 542 550	1 702 889	1 761 381	217 539	218 832
TOTAL PRODUITS DIVERS	317 560	366 913	420 715	490 195	103 155	123 282
A : 610/Produits Financiers	51 583	51 583	51 583	51 583		
TOTAL BUDGET RECETTES DIVERSES	1 854 493	1 961 046	2 175 187	2 303 159	320 694	342 113

➤ Produits de gestion locative :

Ce budget intègre la location des immeubles et des logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération.

f. TVA Résiduelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	HT	TTC
Sous-total TVA	-1		-5	-130 373		1 232 210

La Tva déductible passe de 16 412 668 € à 15 628 258€ qui s'explique par la réduction des dépenses (169M€ au lieu de 180M€ HT). Toutes les dépenses ne sont pas assujetties à la TVA.

La Tva collectée passe de 15 310 851 € à 15 758 623 € qui s'explique par la réduction des recettes (169M€ au lieu de 180M€ HT) mais une augmentation de la participation aux équipements taxables.

Ceci se traduit par un paiement de TVA à hauteur d'environ 130K€ au lieu d'un remboursement de 1M€.

VI. ANNEXES

• BILAN Prévisionnel au 31/12/20 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
En Euros	Budget actualisé		
TOTAL IMMEUBLES	-21 895 742	-402 382	-22 298 124
TOTAL LOGEMENTS	-7 070 476		-7 070 476
TOTAL LOCAUX	-19 834 049	-68 806	-19 902 855
TOTAL PARCELLES	-837 656		-837 656
TOTAL EVICTIONS	-3 141 028		-3 141 028
TOTAL FRAIS	-2 987 275	-302 122	-3 289 397
TOTAL BUDGET FONCIER	-55 766 226	-773 310	-56 539 536
TOTAL GESTION	-3 786 466	-438 350	-4 224 816
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 496 049	-92 383	-1 588 432
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-258 877	-45 565	-304 442
TOTAL BUDGET GESTION	-5 541 392	-576 298	-6 117 690
TOTAL BUDGET ETUDES	-2 846 429	-557 383	-3 403 812
TOTAL BUDGET ETUDES OPAH	-588 063	-115 740	-703 803
TOTAL TVX PREPARATOIRES	-7 967 779	-1 588 392	-9 556 171
TOTAL TVX REHAB	-10 972 200	-2 185 508	-13 157 708
B : 331/Reste à Programmer			
TOTAL TVX DIVERS	-1 664 927	-319 430	-1 984 357
TOTAL TVX ESPACES PUBLICS	-28 083 924	-5 600 998	-33 684 922
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-14 506 013	-2 900 835	-17 406 848
TOTAL HONORAIRES	-7 208 381	-1 434 047	-8 642 428
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-70 403 224	-14 029 210	-84 432 434
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-983 276	-193 581	-1 176 857
TOTAL ASS INFORMATIQUE	-144 285	-28 850	-173 135
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-484 687	-91 531	-576 218
B : A211/TVA non Récupérable	-737 645	737 645	
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 349 893	423 683	-1 926 210
TOTAL REM FORFAITAIRE	-21 703 311		-21 703 311
TOTAL REM DEPENSES	-5 630 987		-5 630 987
TOTAL REM OBJECTIFS	-1 667 787		-1 667 787
TOTAL REM LIQUIDATION	-451 118		-451 118
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 453 203		-29 453 203
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	-656 355		-656 355
Sous-total dépenses	-167 604 785	-15 628 258	-183 233 043
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	8 503 600	204 560	8 708 160
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	7 210 953	131 575	7 342 528
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS	9 011 376	439 108	9 450 484
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS SOC	1 013 100	9 753	1 022 853
TOTAL CESSIONS RESTRUCTURÉS	7 180 750	705 360	7 886 110
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMM	3 876 056	174 424	4 050 480
TOTAL CESSIONS RETOUR	118 900	980	119 880
TOTAL BUDGET CESSIONS	36 914 735	1 665 760	38 580 495
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	2 456 375		2 456 375
TOTAL PARTICIPATION EQ VDM	15 140 000		15 140 000
TOTAL PARTICIPATION EQ AMP	36 186 254		36 186 254
TOTAL PARTICIPATION EN NATURE VDM	3 743 500		3 743 500
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	44 797 353	8 726 615	53 523 968
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDEANT	99 867 107	8 726 615	108 593 722
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	26 191 389	5 238 276	31 429 665
TOTAL PRODUITS DE GESTION	1 702 889	58 492	1 761 381
TOTAL PRODUITS DIVERS	420 715	69 480	490 195
A : 610/Produits Financiers	51 583		51 583
TOTAL BUDGET RECETTES DIVERSES	2 175 187	127 972	2 303 159
Sous-total recettes	167 604 793	15 758 623	183 363 416
Sous-total TVA	-5	11	-130 373

-Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	2021 Prev.	2022 Prev.	2023 Prev.	2024 Prev.	2025 31-déc
TOTAL IMMEUBLES	-22 298 124	-12 245 183	-605 439	-390 000	-4 448 961	-1 672 580	-3 541 400
TOTAL LOGEMENTS	-7 070 476	-3 148 331	-605 439	-390 000	-910 178	-1 713 200	-693 329
TOTAL LOCAUX	-19 902 855	-7 785 838	-569 950	-4 085 000	-1 703 296	-5 707 950	-50 820
TOTAL PARCELLES	-837 656	-442 001	-23 800	-60 300	-268 043	-43 512	-
TOTAL EVICTIONS	-3 141 028	-197 740	-140 000	-130 000	-273 000	-1 480 288	-920 000
TOTAL FRAIS	-3 289 397	-1 211 518	-112 740	-389 168	-904 257	-278 712	-393 010
TOTAL BUDGET FONCIER	-56 539 536	-25 030 611	-1 451 929	-5 054 468	-8 507 735	-10 896 242	-5 598 559
TOTAL GESTION	-4 224 816	-2 248 587	-942 064	-343 703	-284 063	-171 146	-235 256
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 588 432	-707 281	-425 461	-49 371	-184 503	-	-221 819
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-304 442	-48 738	-44 182	-36 524	-78 400	-83 997	-12 600
TOTAL BUDGET GESTION	-6 117 690	-3 004 606	-1 411 707	-429 598	-546 966	-255 143	-469 675
TOTAL BUDGET ETUDES	-3 403 812	-2 343 111	-509 689	-268 091	-225 700	-57 231	-
B : 201/Etudes	-694 645	-426 863	-23 808	-127 296	-116 688	-	-
B : 202/Tirages	-9 158	-8 549	-608	-	-	-	-
TOTAL BUDGET ETUDES OPAH	-703 803	-435 412	-24 416	-127 296	-116 688	-	-
TOTAL TVX PREPARATOIRES	-9 556 171	-3 524 205	-877 741	-2 062 951	-960 079	-1 023 660	-408 060
TOTAL TVX REHAB	-13 157 708	-3 115 989	-1 552 546	-6 913 086	-1 576 090	-	-
B : 331/Reste à Programmer	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL TVX DIVERS	-1 984 357	-514 922	-280 463	-242 213	-743 631	-117 484	-85 625
TOTAL TVX ESPACES PUBLICS	-33 684 922	-20 399 804	-5 641 726	-1 296 845	-921 541	-1 339 956	-1 438 415
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-17 406 848	-624 356	-2 473 119	-4 516 296	-2 915 145	-1 096 334	-664 140
TOTAL HONORAIRES	-8 642 428	-3 598 039	-1 450 301	-1 622 582	-827 240	-584 974	-313 072
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-84 432 434	-31 777 315	-12 275 896	-16 653 973	-7 943 726	-4 162 408	-2 909 312
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-1 176 857	-826 476	-78 509	-112 836	-116 599	-42 443	-
TOTAL ASS INFORMATIQUE	-173 135	-125 374	-31 256	-8 256	-4 416	-3 840	-
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-576 218	-322 143	-87 716	-128 950	-35 408	-2 000	-
B : A211/TVA non Récupérable	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-1 926 210	-1 273 993	-197 481	-250 042	-156 423	-48 283	-
TOTAL REM FORFAITAIRE	-21 703 311	-15 309 313	-1 414 800	-1 244 800	-1 244 800	-1 244 800	-1 244 800
TOTAL REM DEPENSES	-5 630 987	-2 120 815	-842 505	-1 088 405	-528 069	-277 356	-194 463
TOTAL REM OBJECTIFS	-1 667 787	-552 035	-45 180	-306 198	-116 779	-234 456	-413 140
TOTAL REM LIQUIDATION	-451 118	-3 268	-4 462	-66 621	-9 791	-309 706	-
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 453 203	-17 985 431	-2 306 947	-2 706 024	-1 899 439	-1 756 612	-2 162 109
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	-656 355	-277 188	-91 042	-81 432	-71 728	-61 929	-73 034
Sous-total dépenses	-183 233 043	-82 127 667	-18 269 107	-25 570 924	-19 468 405	-17 237 848	-11 212 689
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	8 708 160	2 910 000	402 600	84 000	84 000	5 311 560	-
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	7 342 528	26 483	360 000	2 175 453	769 192	1 214 850	2 796 550
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS	9 450 484	-	64 771	802 800	1 786 800	1 451 400	2 083 659
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS SOC	1 022 853	-	-	218 460	187 073	235 840	-
TOTAL CESSIONS RESTRUCTURES	7 886 110	1 518 000	1 033 000	2 944 200	658 800	847 800	884 310
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMM	4 050 480	90 000	60 009	1 143 216	90 600	312 000	2 030 655
TOTAL CESSIONS RETOUR	119 880	-	-	-	-	-	119 880
TOTAL BUDGET CESSIONS	38 580 495	4 544 483	1 517 780	7 468 269	3 607 852	4 013 123	13 462 454
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	2 456 375	1 975 190	17 520	463 666	-	-	-
TOTAL PARTICIPATION EQ VDM	15 140 000	15 140 000	-	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPATION EQ AMP	36 186 250	15 053 427	-	-	8 205 814	4 060 777	8 866 238
TOTAL PARTICIPATION EN NATURE VDM	3 743 500	3 743 500	-	-	-	-	-
A : 440/Requ沿海 des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Fr	2 526 804	208 289	-	2 318 515	-	-	-
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	15 872 733	-	-	-	-	5 501 996	5 109 120
A : 441/Place Fare	1 384 427	1 156 971	227 455	-	-	-	-
A : 441/Place Jean Jaures	29 267 304	21 017 520	2 755 056	5 494 729	-	-	-
A : 441/Place Providence	3 366 728	-	-	-	1 442 000	1 327 500	597 228
A : 441/Rue Saint Pierre	851 017	-	-	851 017	-	-	-
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	89 750	72 260	17 489	-	-	-	-
A : 442/Rue Curial	165 205	-	-	165 205	-	-	-
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	53 523 968	22 455 040	3 000 000	8 829 466	1 442 000	6 829 496	5 706 348
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	108 593 718	56 391 967	3 000 000	8 829 466	9 647 814	10 890 273	14 572 586
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	2 992 795	-	-	-	2 992 795	-	-
A : 430/Axes de Ravalement	425 393	425 392	-	-	-	-	-
A : 430/City Stade (Korsec)	653 564	653 564	-	-	-	-	-
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 492 321	-	-	-	-	4 492 321	-
A : 430/Ecole Flammarion	9 657 801	-	-	-	-	1 779 843	5 339 530
A : 430/lot des Recolettes	28 123	105 462	-	-77 339	-	-	-
A : 430/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 902 209	2 855 605	-	836 734	-	209 870	-
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	4 547 706	1 676 660	-	2 288 122	582 924	-	-
A : 430/Parvis 3 Maurice Korsec	462 096	71 198	-	390 898	-	-	-
A : 430/Passage des Folies Bergères	217 107	216 648	-	460	-	-	-
A : 430/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 032 555	-	-	-	-	-	4 032 555
A : 431/Terrain Multisport	17 995	17 995	-	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	31 429 605	6 023 524	3 438 875	3 575 719	6 482 034	9 372 085	-
TOTAL PRODUITS DE GESTION	1 761 381	1 022 439	216 654	176 336	178 938	157 949	9 047
TOTAL PRODUITS DIVERS	490 195	365 503	124 694	-	-	-	-
A : 610/Produits Financiers	51 583	51 584	-	-	-	-	-
TOTAL BUDGET RECETTES DIVERSES	2 303 159	1 439 526	341 348	176 336	178 938	157 949	9 047
Sous-total recettes	183 363 412	70 373 690	4 876 648	20 376 612	17 010 323	21 543 379	37 416 172
C : 710/Emprunts Encaissements	12 000 000	12 000 000	-	-	-	-	-
C : 720/Avances Encaissements	2 000 000	2 000 000	-	-	-	-	-
C : 810/Crédits de TVA	-	834 368	-28 085	-2 772	-2 772	-2 772	-792 401
D : A520/TVA Reversee	-130 373	-600 450	16 704	2 772	-477 210	2 772	3 339 662
D : A610/Remboursement Emprunts	-12 000 000	-2 000 000	-980 591	-990 201	-999 905	-1 009 704	-6 019 599
D : A620/Remboursement Avances	-2 000 000	-	-	-	-	-	-2 000 000
Sous-total trésorerie transitoire	-130 373	12 233 918	-991 972	-990 201	-1 479 887	-1 009 704	-5 472 338
Trésorerie brute	-	479 941	-13 904 490	-20 089 003	-24 026 972	-20 731 145	-

-Tableau global des écarts HT/TTC

(article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
TOTAL BUDGET FONCIER	-67 053 252	-68 202 918	-55 766 226	-56 539 536	-11 287 026	-11 663 379
TOTAL BUDGET GESTION	-6 739 899	-7 715 569	-5 541 392	-6 117 690	-1 198 507	-1 597 879
TOTAL BUDGET ETUDES	-2 894 728	-3 461 769	-2 846 429	-3 403 812	-48 299	-57 958
TOTAL BUDGET ETUDES OPAH	-588 063	-703 803	-588 063	-703 803		
TOTAL TVX PREPARATOIRES	-8 453 787	-10 137 923	-7 967 779	-9 556 171	-486 008	-581 752
TOTAL TVX REHAB	-9 949 064	-11 929 945	-10 972 200	-13 157 708	1 023 136	1 227 763
B : 331/Reste à Programmer						
TOTAL TVX DIVERS	-2 321 388	-2 777 619	-1 664 927	-1 984 357	-656 461	-793 262
TOTAL TVX ESPACES PUBLICS	-27 695 400	-33 234 427	-28 083 924	-33 684 922	388 524	450 495
TOTAL TVX CONSTRUCTION	-14 947 130	-17 936 189	-14 506 013	-17 406 848	-441 117	-529 341
TOTAL HONORAIRES	-6 908 318	-8 271 001	-7 208 381	-8 642 428	300 063	371 427
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-70 275 087	-84 287 104	-70 403 224	-84 432 434	128 137	145 390
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-987 136	-1 181 891	-983 276	-1 176 857	-3 860	-5 034
TOTAL ASS INFORMATIQUE	-152 526	-183 025	-144 285	-173 135	-8 241	-9 890
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-516 808	-615 923	-484 687	-576 218	-32 121	-39 705
B : A211/TVA non Récupérable	-731 821		-737 645		5 824	
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 388 291	-1 980 839	-2 349 893	-1 926 210	-38 398	-54 629
TOTAL REM FORFAITAIRE	-21 703 292	-21 703 292	-21 703 311	-21 703 311	19	19
TOTAL REM DEPENSES	-5 620 650	-5 620 650	-5 630 987	-5 630 987	10 337	10 337
TOTAL REM OBJECTIFS	-1 920 792	-1 920 792	-1 667 787	-1 667 787	-253 005	-253 005
TOTAL REM LIQUIDATION	-492 298	-492 298	-451 118	-451 118	-41 180	-41 180
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 737 032	-29 737 032	-29 453 203	-29 453 203	-283 829	-283 829
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	-656 145	-656 145	-656 355	-656 355	210	210
Sous-total dépenses	-180 332 497		-167 604 785	-183 233 043	-12 727 712	-13 512 134
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	8 947 600	9 176 560	8 503 600	8 708 160	-444 000	-468 400
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	9 188 400	9 322 595	7 210 953	7 342 528	-1 977 447	-1 980 067
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS	9 240 336	9 714 441	9 011 376	9 450 484	-228 960	-263 957
TOTAL CESSIONS LOGTS NEUFS SOC	2 349 900	2 627 013	1 013 100	1 022 853	-1 336 800	-1 604 160
TOTAL CESSIONS RESTRUCTURES	7 427 800	8 166 614	7 180 750	7 886 110	-247 050	-280 504
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMM	3 990 456	4 169 280	3 876 056	4 050 480	-114 400	-118 800
TOTAL CESSIONS RETOUR	118 900	119 880	118 900	119 880		
TOTAL BUDGET CESSIONS	41 263 392	43 296 383	36 914 735	38 580 495	-4 348 657	-4 715 888
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	7 089 156	7 089 156	2 456 375	2 456 375	-4 632 781	-4 632 781
TOTAL PARTICIPATION EQ VDM	15 140 000	15 140 000	15 140 000	15 140 000		
A : 411/Participations a l'Equilibre Métropole	11 929		11 929	11 929		
A : 411/Pole Auphan	8 337 786		364 551	364 551		
A : 411/Pole Butte St Mauront	1 549 264		1 076 441	1 076 441		
A : 411/Pole Canebière	80 919		221 697	221 697		
A : 411/Pole Consolat Libération	17 281		17 281	17 281		
A : 411/Pole Coutellerie	1 057 747		1 064 676	1 064 676		
A : 411/Pole Flammarion	6 896 502		5 386 312	5 386 312		
A : 411/Pole Folies Bergères	332 423		222 067	222 067		
A : 411/Pole Fonderie Vieille	364 022		225 076	225 076		
A : 411/Pole Korsec	6 550 122		4 449 507	4 449 507		
A : 411/Pole Mazargan	752 731		1 239 685	1 239 685		
A : 411/Pole Nadar	664 034		491 860	491 860		
A : 411/Pole Noailles	5 952 435		6 546 234	6 546 234		
A : 411/Pole Opera Ori	4 316 681		2 219 494	2 219 494		
A : 411/Pole Providence	2 206 162		3 373 437	3 373 437		
A : 411/Solde Participations à l'Equilibre Métropole	6 295 386		9 276 002	9 276 002		
TOTAL PARTICIPATION EQ AMP	45 385 424	45 385 424	36 186 249	36 186 249	-9 199 175	-9 199 174
TOTAL PARTICIPATION EN NATURE VDM	3 743 500	3 743 500	3 743 500	3 743 500		
A : 440/Requalif des Rues Mazargan, Guy Moquet, du Théâtre F	2 271 010	2 725 212	2 299 718	2 526 804	28 708	-198 408
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 828 533	15 394 239	13 227 277	15 872 733	398 744	478 494
A : 441/Place Fare	1 007 509	1 209 011	1 153 689	1 384 427	146 180	175 416
A : 441/Place Jean Jaures	19 976 307	23 971 569	24 389 420	29 267 304	4 413 113	5 295 735
A : 441/Place Providence	2 793 123	3 351 748	2 805 607	3 366 728	12 484	14 980
A : 441/Rue Saint Pierre	713 873	856 648	709 180	851 017	-4 693	-5 631
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	74 791	89 750	74 791	89 750		
A : 442/Rue Curial			137 671	165 205	137 671	165 205
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	39 665 146	47 598 177	44 797 353	53 523 968	5 132 207	5 925 791
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	103 934 070	111 867 101	99 867 102	108 593 717	-4 066 968	-3 273 383
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	2 232 080	2 678 496	2 493 996	2 992 795	261 916	314 299
A : 430/Axes de Ravalement	354 494	425 393	354 494	425 393		0
A : 430/City Stade (Korsec)	544 637	653 564	544 637	653 564		0
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 346 529	4 015 835	3 743 601	4 492 321	397 072	476 486
A : 430/Ecole Flammarion	9 159 104	10 990 925	8 048 168	9 657 801	-1 110 936	-1 333 124
A : 430/Ilot des Recolettes	175 770	210 924	23 436	28 123	-152 334	-182 801
A : 430/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 076 949	3 692 339	3 251 841	3 902 209	174 892	209 870
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	3 337 915	4 005 498	3 789 755	4 547 706	451 840	542 208
A : 430/Parvis 3 Maurice Korsec	407 529	489 035	385 080	462 096	-22 449	-26 939
A : 430/Passage des Folies Bergères	180 923	217 108	180 923	217 107		-1
A : 430/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 360 462	4 032 554	3 360 462	4 032 555		1
A : 431/Terrain Multisport	14 996	17 995	14 996	17 995		0
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	26 191 388	31 429 666	26 191 389	31 429 665	1	-1
TOTAL PRODUITS DE GESTION	1 485 350	1 542 550	1 702 889	1 761 381	217 539	218 832
TOTAL PRODUITS DIVERS	317 560	366 913	420 715	490 195	103 155	123 282
A : 610/Produits Financiers	51 583	51 583	51 583	51 583		
TOTAL BUDGET RECETTES DIVERSES	1 854 493	1 961 046	2 175 187	2 303 159	320 694	342 113
Sous-total recettes	180 332 499		167 604 788	183 363 411	-12 727 711	-12 279 940
Sous-total TVA	-1		-5	-130 373		1 232 210

-ACQUISITIONS/VENTES DEPUIS L'ORIGINE

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT n°12

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropolitain du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible :

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- Produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- Créer 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- Ravalement des façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- Requalifier 15 000 m2 d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- La participation de la Ville à la production de logements
- Le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- L'ingénierie de l'opération
- Les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouverts par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.

Enfin, la Ville apportera du foncier sous forme de participation en nature, ceci pour 4 millions d'euros.

Ce bilan global sera consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

Avenant n°1

Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

Avenant n°2

Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- La variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- L'intégration d'un 16^{ème} axe de ravalement obligatoire,

- La modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

Avenant n°3

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

Avenant n°4

Pour répondre à la volonté de la Ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :

-la rue St Ferréol

-la rue Paradis

Portant ainsi à 18 le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

Avenant n°5

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2014 intègre notamment :

- l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :
- réalisation de 20 000 m2 de locaux et d'équipements dont 9 000 m2 (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m2 d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
 - amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazagran et Korsec dans une 1^{ère} phase) à participer au projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- o La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- o La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- o La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- o Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- o Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

Avenant n°6

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

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

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

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

- Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprend les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées
- La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

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

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

Avenant n°7

Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre Ville
- La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- Réévaluation de la participation aux équipements métropolitains de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire
- Prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€, montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- Reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- Intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **Ville de Marseille** à l'opération évoluent :

- Arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
- Baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
- Intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
- Programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros
- L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
- L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre :

- ❖ Ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- ❖ Evolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- ❖ Ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- ❖ Augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- ❖ Forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- ❖ Variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
 - De l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
 - Des actualisations de budget au niveau des autres équipements
 - De l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- ❖ Augmentation de la participation de la Métropole aux équipements (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- ❖ Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025 avec :
 - Maintien des objectifs de :
 - production de 1 400 logements
 - création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
 - incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements
 - Renforcement de l'objectif de :
 - requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à 56 520 m2 à fin 2016)

Avenant n°9

Le CRAC au 31 décembre 2017 intègre :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
 - De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
 - De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
 - Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
 - Place Jean-Jaurès :
 - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
 - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy

- Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :
 - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :
 - Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
 - Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
 - Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
 - Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :
 - La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665€ par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995€.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.

La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la Ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

Avenant n°10

Le CRAC au 31 décembre 2018 intègre :

Le coût de l'opération est porté de 235 289 134€ TTC à 235 886 610 € TTC soit une augmentation de 597 476 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la hausse (+0,99 Md'€ TTC) du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De la prise en compte de l'achat du foncier sur le pôle OPÉRA et du montant des travaux estimé au stade de la programmation
 - Du chiffrage des travaux au stade du programme pour l'aménagement du parvis 3 Maurice Korsec

Ces hausses étant compensées pour partie par l'ajustement à la baisse de différents projets (îlot des Récolettes, terrain multi sports à Korsec, équipement de proximité sur le pôle Flammarion). Ce recalage a par ailleurs conduit à l'annulation des provisions non encore affectées.

- La variation à la hausse (+ 2, 236 M d'€TTC) du budget global des Travaux d'aménagement des espaces publics, liée notamment au recalage des travaux de la place Jean -Jaurès et à la revalorisation du budget espaces publics du pôle Mazagan, la Métropole ayant demandé, dans le cadre de la piétonisation, un projet très qualitatif.

- Le solde des participations Métropole aux équipements (2,146 M d'€TTC) est maintenu
- La baisse des dépenses restant à programmer (-0,89 M d'€ TTC)
- La baisse du budget Frais financiers (-1,17 M d'€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions reste stable ; il est à souligner un report à hauteur de 2, 55 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux
- Le budget Subventions est renforcé (+3, 88 M d'€ TTC) après intégration, dans le cadre du Contrat d'Equilibre Territorial voté par la Région, de subventions sur deux équipements métropolitains : place Jean -Jaurès et espaces publics du pôle Mazagran
- Abandon du reste à programmer (-2, 64 M d'€ TTC) et donc des recettes restant à identifier du fait des subventions attribuées

Participations publiques :

- Stabilité (-130 K€ TTC) du montant total des participations de la Métropole :
 - L'écart en € HT de la baisse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € HT de la hausse de la participation à l'équilibre, la variation à la baisse s'opérant sur les montants TTC de la participation aux équipements
- La Ville finance un programme de travaux (détaillée en annexe) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ inchangé ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Avenant n°11 :

Le CRAC au 31 décembre 2019 intègre :

Un coût d'opération porté de 235 886 610 € TTC à 195 643 350 € TTC soit une diminution de 40 243 260 €.

Cette baisse est essentiellement due à la révision de l'objectif de production de logements qui passe de 1 400 à 1 100 logements.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la baisse (-25,2Md'€ TTC) du budget Foncier par la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière :
 - Immeubles : 35 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 51 000 m2
 - Logements : 6 109 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 6 052 m2
 - Locaux : 21 483 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 22 642 m2
 - Parcelles: 4 279 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 8 610 m2
 - Evictions commerciales: 35, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 53
- La stabilité du budget Travaux
- La baisse des dépenses annexes (-819 K€ TTC)
 - Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu
 - Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés
- La baisse de la rémunération sur objectifs (-882 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder
 - A réhabiliter : 9 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 25 084 m2
 - A réhabiliter social: 13 969 m2, par renforcement de l'objectif à fin 2018 de 8 525 m2
 - Restructurés: 3 739 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 6 294 m2
 - Neuf libres : 17 205 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 27 370 m2
 - Neuf social : 11 289 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 11 586m2
 - Activités /commerces : 5 995 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 7 234 m2

- La baisse du budget Frais financiers (-818 K€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions baisse fortement : -39,8M€TTC
Ceci résulte d'une part de la baisse des m2 acquis soit 41 235m2 (immeubles et logements) au lieu de 57 052 m2 ; d'autre part du fait que, sur ces biens acquis, une partie (1 334m2) est affectée à des équipements publics, et une autre partie (9 265m2) est démolie. Le stock avant-projet représente donc 30 636m2 et permet de céder 26 834m2.
- L'écart global de -13 069m2 sur les postes de cessions (à réhabiliter, à réhabiliter social et restructurés) est réparti comme suit :
 - -15 958 m2 (à réhabiliter)
 - + 5 444 m2 (à réhabiliter social)
 - -2 555 m2 (à restructurer)
- il est à souligner un report à hauteur de 5,8 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux soit une hausse des m2 fléchés vers la production de logements sociaux à réhabiliter de 5 444 m2 (+64%) corrélée à une réduction du prix (de 1082€ /m2 à 658€/m2)
- Le budget Subventions reste stable (-80K€ d'€ TTC)
- Le budget divers baisse : -490 K€HT pour tenir compte de la diminution des m2 acquis

Participations publiques :

- Stabilité du montant total des participations de la Métropole :

Objet du présent avenant

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2020, présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°12, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 195 643 350 € TTC à 183 363 411 € TTC soit une diminution de 12 279 940 €. La baisse est essentiellement due à la révision de la production de logements qui passe de 1 100 à 700 logements.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la baisse (-13,3 Md'€ TTC) du budget Foncier et du Budget Etudes lié à la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière (DUP ORI et DUP aménagement), conduisant le concédant à prendre la décision de réduire les pôles actuels ou de ne pas enclencher de nouveaux pôles de projet , dont Auphan et Butte St Mauront, et de limiter les immeubles sous ORI à acquérir
- - o Immeubles : 28 896 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35 126 m2
 - o Logements : 5 265 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 6 109 m2
 - o Locaux : 21 411 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 21 483 m2
 - o Parcelles: 2 792m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 4 279 m2
 - o Evictions commerciales : 34, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35
- La quasi stabilité du budget Travaux (+0,145 M d'€) qui est reventilé soit :
 - o Baisse des travaux préparatoires et des travaux divers (directement liée à la réduction des acquisitions (-1,375 M d'€)
 - o L'augmentation du poste Travaux de réhabilitation (+ 1,227 M d'€) par l'intégration de la réhabilitation complète par SOLEAM d'une partie des biens acquis, la Métropole ayant décidé d'accroître la production de logements destinés au relogement des opérations.

- Une variation à la hausse des travaux sur espaces publics (+ 0,450 M d'€) : travaux de la place Jean Jaurès élargis aux rues Curiol et St Pierre et prolongation de prestations de gardiennage
- Une diminution des travaux d'équipements publics Ville (- 0,529 M d'€) par ajustement entre les différents projets dont certains en attente de validation
- Une variation à la hausse des honoraires techniques (+ 0,371 M d'€) : incidence des marchés subséquents de deux accords cadre de maîtrise d'œuvre pour travaux de confortement lourd et de réhabilitation complète
- L'ajustement du poste Dépenses annexes (-0,054 M d'€)
- La baisse du budget Rémunérations (-0,283 M d'€), liée essentiellement à la réduction des objectifs de cession (-0, 253 M d'€), impactant la rémunération de liquidation (- 0, 041 M d'€)

En terme de recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis : -4,7 M€ TTC
 - Cessions à réhabiliter : 8 824 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 9 126 m2
 - Cessions à réhabiliter social : 10 855 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 13 969 m2
 - Cession logements neufs libres : 16 224 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 17 205 m2
 - Cession logements neufs social: 4 605m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 11 289 m2
 - Cession logements restructurés : 3 922 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 3 739 m2
 - Cession activités /commerces : 5 978 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 5 995 m2
- Le poste Subventions est diminué des subventions CRET déposées pour l'aménagement de la place Jean-Jaurès et des espaces publics de Mazargan, celles-ci n'ayant pas été acceptées par le Conseil Régional
- Recettes diverses : + 0,342 M d'€ (produits de gestion locative, divers et financiers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole :
 - Variation à la baisse de la participation à l'équilibre (- 9,199 M d'€) contrebalancée par une variation à la hausse de la participation aux Equipements (+5,925 M d'€)
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux (d'équipements publics (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ sont inchangées ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2020 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération.

Le présent avenant 12 a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :
 -à l'équilibre du bilan
 -au programme des aménagements publics dont le détail est joint en annexe.

En conclusion :

Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre Ville » évoluent de la manière suivante :

- Le montant total des dépenses passe de 195 643 352 euros à 183 363 411 euros,
- Le montant total des recettes privées et subventions passe de 52 346 585 euros à 43 340 029 euros,

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

-la participation d'équilibre passe de à 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, dont :

15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

36 186 249 euros à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.

-la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 598 177 euros à 53 523 968 euros sur lesquels la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé

-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à l'opération demeure à 31 429 665 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition in fine.

-l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros, il est détaillé en annexe.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2020 et présenté conjointement au présent avenant n°12 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 45 385 423€ à 36 186 249 € soit une diminution de 9 199 174 €

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2020 : 15 053 427 €

En 2021 : 0 €

En 2022 : 0 €

En 2023 : 8 205 814 €

De 2024 à 2025 : solde de 12 927 008 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 47 598 177 € TTC à 53 523 968 € TTC soit une augmentation de 5 925 791 €TTC

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2020 : 22 455 040 € TTC

En 2021 : 3 000 000 €

En 2022 : 8 829 466 €

En 2023 : 1 442 000 €

De 2024 à 2025 : solde de 12 535 814 € TTC

ARTICLE 2

Les autres stipulations de la convention T n°1600914CO non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 3

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le

En 2 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

Annexes :

- Annexe 1 : Programme des aménagements publics métropolitains
- Annexe 2 : Apport foncier

Annexe 1 : Programme des aménagements publics métropolitains

L'objectif est de 50 650 m2 réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre	28 350 m2

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TTC au 31/12/19	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/20	ECART HT	ECART TTC
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé			
A : 440/Requalif des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac	2 271 010	2 725 212	2 299 718	2 526 804	28 708	-198 408
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 828 533	15 394 239	13 227 277	15 872 733	398 744	478 494
A : 441/Place Fare	1 007 509	1 209 011	1 153 689	1 384 427	146 180	175 416
A : 441/Place Jean Jaures	19 976 307	23 971 569	24 389 420	29 267 304	4 413 113	5 295 735
A : 441/Place Providence	2 793 123	3 351 748	2 805 607	3 366 728	12 484	14 980
A : 441/Rue Saint Pierre	713 873	856 648	709 180	851 017	-4 693	-5 631
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	74 791	89 750	74 791	89 750		
A : 442/Rue Curial			137 671	165 205	137 671	165 205
TOTAL PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	39 665 146	47 598 177	44 797 353	53 523 968	5 132 207	5 925 791

Annexe 2 : Apport foncier : détail des tènements

CRAC OGCV arrêté au 31/12/2019									
APPORTS EN NATURE									
Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m2	Valeur (€)			
						2013	2014	2015	2016
Korsec/Velten	* 5,7,9 Rue Maurice Korsec	801 B 96	I	-	6 859	1 250 000			
	* 36 rue des Petites Maries	801 B100	I	-	366				
	* 76/78 rue Longue des Capucins	801 B160	I	-	135				
	* 74 rue Longue des Capucins (Lots VdM)	801 B 227	1/23/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23	825/1000*	421	750 000			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000*	69			30 000	
Nationale/ Providence	36 rue des Dominicaines	801 C 43	I		333		100 000		
	Terrain 29/31 rue Nationale	801 C 257	P		387		300 000		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070e	84			46 000	
	23 rue de Rome/ 4 logements	803 A 264	3/4/5/6	576	216		230 000		
	23 rue de Rome/ 1 logement	803 A 264	2	185	66			97 500	
	23 rue Sénac	806 A 92	I	-	408		470 000		
Folies Bergères	2, 4, 6 rue des Phocéens (Fiacre)	808 D 93 94 95	1/23/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000	
Abadie/ Hôtel Dieu	9 Montée Saint Esprit	809 B 66	P	-	57		40 000		
	7 Montée St Esprit / 2 rue Hôtel Dieu	809 B 52	3/4	169	46		45 000		
					10 013	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	0 €
Montant total de l'apport en nature :						3 743 500 €			