

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2021 - Approbation de l'avenant 21

La Ville de la Ciotat s'est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre ancien. Une opération de restauration immobilière du centre-Ville de La Ciotat est mise en œuvre, en accord avec la Ville de la Ciotat, par la Métropole et son opérateur d'aménagement Soleam. Cette opération a pour objectif d'assurer le traitement des îlots dégradés suivants :

- Castel : Cet îlot démolit a été cédé à un opérateur pour la réalisation d'un programme de 14 logements. Ce programme est réalisé depuis plusieurs années.
- Porte des temps : l'objectif est de créer une nouvelle perméabilité entre le vieux Port, le quartier à damier et la rue des Poilus qui sera confiée à un opérateur désigné suite à un appel à projets en cours et dont l'attribution est prévue en 2022.
- Renan : La réalisation des démolitions, de l'aménagement de la place publique sur l'îlot Renan est fonction des orientations qui seront prises en accord avec l'ABF suite à des études patrimoniales conduites en 2022, à la demande de ce dernier.

Le présent rapport permet d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement « opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat ». Le nouveau bilan prévisionnel actualisé fait état des évolutions suivantes par rapport au précédent compte rendu annuel approuvé : Le montant total des dépenses passe de 18 008 318 euros TTC à 18 201 460 euros. Le montant des recettes propres de l'opération passe de 7 093 727 euros à 7 118 831 euros. Le montant de la participation globale du concédant, évolue de 10 914 591 euros TTC à 11 082 629 euros, soit une augmentation de 168 038 euros. Compte tenu de ces variations, il est prévu au titre des aménagements publics que la Métropole verse à la Soleam 933 239 euros en 2022, et que la Soleam rembourse 525 333 euros en 2023. Au titre de la participation à l'équilibre, que la Métropole ne verse pas de participation à la Soleam en 2022, la trésorerie de l'opération étant suffisante, et verse 918 844 euros en 2023.

Associé à ce CRAC, l'avenant n°21 a pour objet, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant, et propose d'instaurer une rémunération forfaitaire. L'opération en concession court jusqu'au 31 décembre 2025.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 30 juin 2022

24243

■ Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2021 - Approbation de l'avenant 21

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

La Ville de la Ciotat s'est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre ancien par la mise en œuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH. En 2001, la Ville de la Ciotat a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet, par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en œuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du centre-Ville de La Ciotat, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et le L.300-4 du code de l'Urbanisme. Par délibération du 26 Juin 2006 et 23 Octobre 2015 n° FAG 5/5/19/CC et FCT008-1420/15CC, le Conseil de la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

A compter de sa création, le 1^{er} Janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 Décembre 2015.

L'avenant n°20 début 2022 a notamment permis de proroger l'opération au 31 décembre 2025, afin de permettre la finalisation des acquisitions, la réalisation des travaux d'aménagement et le lancement et suivi des marchés publics de cession du foncier.

Aujourd'hui, il s'agit :

- D'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat conclue avec la SOLEAM,
- D'approuver un avenant 21.

La SOLEAM a ainsi établi un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2021 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°21 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2021 a été marqué par les évolutions suivantes :

L'entreprise de travaux de désamiantage de l'îlot Porte des Temps était en cours de désignation en 2021 pour des travaux début 2022.

Des frais d'entretien ont été entrepris sur les différents lots maîtrisés afin de conforter certains immeubles (5 et 7 Renan) compte-tenu de leur portage plus long que prévu.

Sur l'îlot Renan, la DUP a été mis en suspend car le programme était en cours de révision après échange avec l'ABF notamment en milieu d'année.

En terme de commercialisations, l'année 2021 a été consacrée à élaborer et mener la consultation en vue de désigner un opérateur immobilier en 2022 sur l'îlot Porte des Temps.

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé fait état des évolutions suivantes par rapport au précédent compte rendu annuel approuvé :

Le montant total des dépenses passe de 18 008 318 euros TTC à 18 201 460 euros.

Le montant des recettes propres de l'opération passe de 7 093 727 euros à 7 118 831 euros.

Le montant de la participation globale du concédant, évolue de à 10 914 591 euros TTC à 11 082 629 euros, soit une augmentation de 168 038 euros.

Cette participation publique se décompose comme suit :

- 5 522 818 euros dont 5 424 946 euros déjà versés par la Ville de La Ciotat lorsqu'elle était concédante de l'opération ; un solde de 97 872 euros n'est toujours pas versé à ce jour.
- une participation de la Métropole aux aménagements publics qui passe de 2 298 790 euros à 2 331 601 euros, à la hausse, du fait de dépenses supplémentaires pour les études complémentaires demandées par l'ABF sur Renan.
- une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, concédant actuel, qui passe de 3 092 983 euros à 3 228 210 euros, à la hausse, du fait de dépenses supplémentaires liées aux levées de péril des immeubles 5/7 Renan.

Compte tenu de ces variations, il est prévu au titre des aménagements publics :

- o Que la Métropole verse à la SOLEAM 933 239 euros en 2022,
- o Que la Soleam rembourse 525 333 euros en 2023.

Au titre de la participation à l'équilibre :

- o Que la Métropole ne verse pas de participation à la SOLEAM en 2022, la trésorerie de l'opération étant suffisante, et verse 918 844 euros en 2023.

En 2022, il est prévu :

- de désigner l'opérateur en charge du traitement de l'îlot Porte temps (travaux en 2023),
- de mener les travaux avant cession sur cet îlot (désamiantage)
- de mener les études patrimoniales (en cours) de faisabilité demandées par le Préfet afin d'arrêter un nouveau programme d'aménagement de l'îlot Renan, et d'y mener les études et diagnostics techniques,
- d'acquérir les derniers restants auprès de l'EPF (4 adresses) et de la Ville (1 adresse),
- d'assurer de façon prolongée la gestion et le portage techniques des différents immeubles et lots (14 adresses)

Associé à ce CRAC, l'avenant n°21 a donc pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant. Il propose d'instaurer une rémunération forfaitaire de 20 000 euros/an pour 2022 et 2023 : en effet, les acquisitions des biens propriétés de l'EPF sur l'îlot Renan sont programmées en 2022, or il a été demandé par l'ABF des études patrimoniales et de faisabilité complémentaires pour évaluer l'intérêt du programme projeté. Une rémunération forfaitaire est ainsi proposée compte-tenu de l'allongement de la durée du portage de ces immeubles et leur état de dégradation très avancé qui nécessite un suivi plus important et des interventions lourdes de la part du concessionnaire.

En résumé :

-Le montant total des dépenses passe de 18 008 318 euros (CRAC 2020 approuvé en 2021) à 18 201 460 euros TTC.

-Le montant des recettes propres passe de 7 093 727 euros (CRAC 2020 approuvé en 2021) à 7 118 831 euros TTC.

-Le montant des participations publiques (participation d'équilibre + participation aux équipements/aménagements) augmente de 10 914 591 euros TTC à 11 082 629 euros TTC, soit + 168 038 euros TTC.

L'opération court jusqu'au 31 décembre 2025.

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 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 27 juin 2022.

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

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2021 par la SOLEAM et l'avenant 21 à la convention de concession.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement de l'opération périmètre de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 et son avenant n° 21 ci-annexés.

Article 2 :

Le versement des participations de la Métropole et le remboursement de la Soleam sont établis comme suit :

2022 :

- 933 239 versé par la Métropole à la Soleam au titre des aménagements publics,

2023 :

- 918 844 euros versé par la Métropole à la Soleam au titre de la participation à l'équilibre de l'opération,
- 525 333 euros remboursé par la Soleam à la Métropole.

Article 3 :

Madame la Présidente ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les actes afférents.

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

David YTIER



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« LA CIOTAT »

N°

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....	5
1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :	5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	5
a. L'avancement des acquisitions foncières :	6
b. L'avancement des travaux:.....	7
Aucun travaux n'a été entrepris sur Porte des Temps et Renan :	7
c. L'avancement des commercialisations :	7
d. L'avancement des participations du concédant.....	8
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	9
1) LES DEPENSES.....	9
a. Les Dossiers « Gestion du patrimoine »	9
b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	10
c. Le budget « Dépenses annexes».....	11
d. La rémunération du « Concessionnaire».....	11
2) LES RECETTES.....	12
a. Les cessions.....	12
b. Le budget « Divers».....	12
c. La participation du « Concédant».....	12
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	13
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES	14
1) LES DEPENSES.....	14
a. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	14
b. En ce qui concerne la gestion des immeubles.....	15
c. Le Budget « Annexes».....	16
d. Le Budget « Rémunération du concessionnaire».....	17
2) LES RECETTES.....	17
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	17
b. Les prévisions de participation du concédant	18
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	20
1) LES DÉPENSES.....	20
a) Acquisitions:.....	20
b) Gestion du patrimoine:.....	20
c) Espaces Publics:	21
2) LES RECETTES.....	23
a) Cessions :	23
b) Produits divers:.....	23
c) Participation Concédant :	23
VI. ANNEXES.....	25
Bilan prévisionnel au 31/12/21	25
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	26
Tableau des écarts TTC.....	27
Ecart Année 2021 TTC.....	28
Cartographie.....	29

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique : Concession d'Aménagement

Titulaire de la Concession : SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013

Concédant : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016
Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT

Date de la création de la concession : 25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002

Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants :

Avenant n°15 : approuvé le 19/10/2017

Avenant n°16 : (convention n°18/0845) notifié le 20/11/2018-URB n°022-4640/18/BM

Avenant n°17 : (convention n°19/0626) notifié le 3/9/19-URB n°036-6458/19/CM

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 17 947 021 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018. Le montant de la participation de concédant à l'équilibre est de 3 279 866€. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 1 013 674 € ; 2020 : 546 220€. Le montant de la participation de concédant aux équipements est de 2 389 381 € TTC. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 332 655 € ; 2020 : 1 591 041€ et 2021 : 465 684 .

Avenant n°18 : modification des modalités de rémunération du concessionnaire, la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole.

L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :

- Pour les missions de portage foncier : mission de veille, entretien et confortement du foncier acquis, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 5 000 €,

Année 2021 = 5 000 €.

- Pour les missions de suivi foncier, de montage de la DUP et de mise en oeuvre de la concertation publique, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 15 000 €

Année 2021 = 15 000 €.

- Pour les missions d'appel à projet, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait de 20 000 €.

Avenant n°19 : notifié le 2 février 2021-CHL 006-9332/20/CM du 17/12/20. La durée de la concession est prorogée au 31/12/23

Avenant n°20 : notifié le 17 Novembre 2021-CHL 005-10558/21/CM du 7/10/21. La durée de la concession est prorogée au 31/12/25

Fin de la concession : 31 décembre 2021 prorogée au 31/12/25

Rémunération forfaitaire: 20 000 € en 2022

20 000 € en 2023

Rémunération sur dépenses : 5% HT sur dépenses travaux et honoraires aménagements publics HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien.
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier Budget approuvé	2020-Délib.n°CHL 005-10558/21/CM du 7/10/21
Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	17 947 021 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	18 088 363 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	18 008 318 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	18 201 460 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2018 :	11 192 065 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 279 866 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 389 381 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2019 :	11 123 896 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 309 366 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	3 291 712 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2020 :	10 914 591 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 092 983 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 298 790 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2021 :	11 082 629 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 228 210 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 331 601 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT s'inscrit dans le projet global de requalification du vieux LA CIOTAT porté par la Ville de LA CIOTAT et par la METROPOLE Aix Marseille Provence.

Le dessein exprimé par M. le Maire est de « redonner du cœur au Vieux La Ciotat », avec l'objectif de mutualiser toutes les énergies afin de créer un « espace adouci et plein de vie » .

La requalification attendue s'appuie sur plusieurs volets, en particulier la revitalisation commerciale, artisanale et culturelle. Ainsi, un appel à projets a été lancé par la ville en direction d'artisans et d'artistes afin de leur proposer d'occuper des locaux vacants. Une convention d'objectifs est ensuite signée avec les candidats retenus et des baux tri annuels conclus. En complément, un dispositif FISAC a été mis en place pour aider à la réfection des devantures. Enfin, une plate forme d'initiatives locales a été créée pour faciliter l'installation et le démarrage de nouveaux commerces, dans l'objectif de poursuivre la dynamisation et la remise en valeur du centre ville.

Les projets d'aménagement des espaces publics et de création et restructuration de logements et de cellules commerciales au sein des îlots CASTEL, PORTE DES TEMPS, et RENAN menés par SOLEAM, constitue les pièces maîtresses et concrètes de l'intervention publique menée pour requalifier le coeur de ville de la Ciotat.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

ADMINISTRATIF

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de « Renouvellement Urbain » (OPAH-RU II) :**

Pour mémoire, l'OPAH RU II dont l'acte a été rendu exécutoire le 20 mai 2010 et qui a porté sur les 13 hectares du centre ancien, est arrivée à échéance le 19 mai 2015.

En 2018, les actions menées par l'équipe de la SOLEAM ont porté essentiellement , dans la mesure où l'OPAH RU est terminée, sur la préparation de la mise en paiement des dossiers sur lesquels des subventions Ville et Région étaient toujours mobilisables soit :

- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 4 rue des Poilus/10 rue Vignol : (subvention ANAH notifiée le 08 septembre 2016 pour 132 329 €, subvention Ville notifiée le 05 août 2016 pour 26 299,50 € et subvention Région notifiée le 5 août 2016 pour 15 670,50 €) : demande du solde des subventions ANAH (acompte de 40 % versé en janvier 2018) et des subventions Ville et Région
- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 35, Rue Pirrodi (subvention ANAH notifiée le 01 juillet 2015 pour 40 000 €, subvention Ville notifiées le 18 mai 2015 pour 5 375,00 € et subventionsRégion notifiée le 18 mai 2015 pour 4 687,50 €) : demande de solde des subventions

En 2019 , il n'est pas prévu dans la concession d'instruire les demandes de paiement des aides notifiées pendant la durée de l'OPAH RU II et qui restent à solder.

- **Interventions d'aménagements à l'îlot :**

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT est dans une phase opérationnelle:

- Les constructions de l'îlot CASTEL ont été démolies les avoisinants ont été confortés en 2019, et la charge foncière a été cédée à un opérateur en vue de la réalisation de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018. Les logements ont été livrés en décembre 2020.

Par ailleurs, les autres secteurs en devenir sont celui de la PORTE DES TEMPS et de RENAN, où il est prévu le développement de deux projets mixtes de création et restructuration de logements et revitalisation commerciale ainsi que la création d'une place grâce à la démolition d'immeubles insalubres sur l'îlot RENAN.

a. L'avancement des acquisitions foncières :

- **Acquisitions :**

Il n'est pas prévu d'acquisitions supplémentaires sur ces postes.

Les acquisitions à venir concerneront exclusivement les projets développés sur l'îlot de la Porte des Temps et sur le secteur Renan et seront portées au Budget Espaces publics (voir ci-dessous)

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	100%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	100%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	100%
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

- **Acquisitions îlots espaces publics :**

Acquisition Porte des Temps : L'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot a été réalisée en 2020. SOLEAM est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble des lots de l'îlot Porte des Temps.

Acquisition Renan à venir : Acquisition des biens restants à maîtriser auprès de l'EPF et par DUP.

Frais liés aux acquisitions : Frais de notaire mis à jour selon les biens restants à acquérir.

Désignation lignes budgétaires	TTC AU 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais	-135 296	-135 297	100%
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 519 679	-1 519 679	100%
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	-471 893	100%
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-972 129	-520 878	54%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-90 546	-90 742	100%
TOTAL BUDGET ESPACES PUBLICS	-3 610 987	-2 738 489	76%

b. L'avancement des travaux:

• Travaux Espaces publics :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 630	-451 610	100%
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-169 560	-13 817	8%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-619 200	-6 000	1%
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-388 800		
TOTAL BUDGET TRAVAUX ESPACES PUBLICS	-1 630 190	-471 427	29%

Aucun travaux n'a encore été entrepris sur Porte des Temps et Renan :

- L'entreprise de travaux de désamiantage de l'îlot Porte des Temps est en cours de désignation, ces travaux débuteront début 2022. Les immeubles seront ensuite cédés à un opérateur immobilier qui réalisera les programme de travaux de restructuration et en aura la gestion.
- Quant à l'îlot Renan, celui-ci n'est à ce jour pas maîtrisé dans sa totalité. En effet, la DUP a été mis en suspend car le programme est en cours de révision.

c. L'avancement des commercialisations :

Une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, a été cédée en juin 2018 à la Ville de La Ciotat. Il reste un solde à céder.

Il reste à mettre en œuvre la cession de charges foncière après consultation en vue de désigner un opérateur immobilier :

- sur l'îlot Porte des Temps (opérateur en cours de désignation)
- sur 2 immeubles Nord de l'îlot Renan (en attente de validation du programme)
- sur 2 immeubles en frange Sud de l'îlot Renan (AD210/211) (en attente de validation du programme)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721	100%
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460		
A : 174/121-Cessions Ville	151 321	127 321	84%
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920	100%
A : 174/160-Cession Renan	205 491		
1-Budget Cessions	705 192	323 241	46%
TOTAL BUDGET CESSIONS	6 434 913	6 052 962	94%

d. L'avancement des participations du concédant

- Participation publique métropolitaine aux Equipements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 228 210	2 942 605	91%
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 331 601	1 923 697	83%
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
4-Budget Participations	11 082 629	10 291 248	93%

Il reste à devoir par la Ville de LA CIOTAT pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 97 872€ initialement appelé en 2015.

Il reste à devoir par la Métropole pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 918 844€. La participation 2021 a été payée le 2 février 2022.

Il reste à restituer par la SOLEAM pour solde des participations à l'équipements RENAN à sa charge, un montant de 525 333€TTC. En effet, 933 239€TTC ont été payés en trop début 2022 sur le budget 2021.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 029 841 € TTC à comparer à 185 549 € TTC payées, soit un écart de -844 292€ (variation de -82%).

a. Les Dossiers « Gestion du patrimoine »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-16 214	-2 501	-13 713	-85%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-20 473	-6 927	-13 546	-66%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-24 000	-95 756	71 756	299%
2-Budget Gestion du patrimoine	-60 687	-105 184	44 497	73%

Le montant des dépenses prévues était de 60 687 € à comparer à 105 184 € payées, soit un écart de +44 497€ qui s'explique par :

- **Charges de gestion :**

Ce poste qui comprend les appels de fonds courants sur les biens en copropriété , les cotisations d'assurance et les redevances à la société des eaux, n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues.

Les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur l'îlot Renan prévues en 2021 ont été décalées en raison d'une révision du projet suite à la visite de l'ABF sur site du 1^{er} juin 2021.

- **Appels de fonds lots conservés :**

Les travaux de remise en état de l'immeuble sis au 2b rue des Frères Romana ont bien été appelés par l'administrateur judiciaire mais le montant n'a représenté que la moitié de ce qui avait été provisionné (6 927€ par rapport à 15 000€ provisionnés).

Le ravalement de façade du 16 rue Arnoux provisionné à hauteur de 5 000€ n'a pas encore été appelé par le syndic.

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :**

Les frais liés à la location de portes anti-effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux ont bien été consommés.

La 1^{ère} phase des travaux de mise en sécurité des immeubles du 5 et 7 Renan (immeubles sous arrêtés de péril) du 23/07/2021 a été réceptionnée ; le montant a été plus important que prévu compte tenu de la dégradation avancée au niveau de la toiture et des éléments porteurs (70 000€ par rapport à 15 000€ provisionnés).

Enfin, les travaux de mise en sécurité de l'îlot Porte des Temps ont été imputés sur ce poste alors qu'ils étaient prévus sur le poste « Travaux + Hn Ilot Porte des Temps ».

b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

- **Espaces Publics îlot CASTEL :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020		-1 020	-100%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-43		-43	-100%
3-Budget Espaces Publics Castel	-1 063		-1 063	-100%

Le solde des marchés MOE et Travaux pour 1 020 €HT n'a pas été réalisé.

- **Espaces Publics îlot Porte des Temps :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-21 600	-5 880	-15 720	-73%
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-150 120	-7 937	-142 183	-95%
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 500	-827	-5 674	-87%
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-178 220	-14 644	-163 577	-92%

Les études générales prévues sur l'îlot Porte des Temps n'ont été que partiellement réalisées.

De plus, les travaux de désamiantage prévus sur l'îlot Porte des Temps prévus en 2021, n'ont finalement démarré qu'en février 2022. Seuls les Honoraires techniques de l'AMO ont été consommés.

Enfin, les travaux de mise en sécurité prévus sur ce poste ont été imputé sur le poste « Travaux d'entretien sur locaux acquis ».

- **Espaces Publics îlot Renan :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		-421 444	-100%
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-176 138	153	-176 291	-100%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-15 396	-15 050	-346	-2%
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-17 604		-17 604	-100%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.		-6 000	6 000	
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan				
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan				
3-Budget Espaces Publics Renan	-630 582	-20 897	-609 685	-97%

Les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur l'îlot Renan prévues en 2021 ont été décalées en raison d'une révision du projet suite à la visite de l'ABF sur site du 1^{er} juin 2021.

Idem Frais liés aux acquisitions.

Les études générales préalables liées à la démolition et à la procédure de cession de l'îlot n'ont pas été réalisées car la SOLEAM n'est pas encore propriétaire de l'ensemble des biens et que le projet est en cours de révision.

En revanche, les honoraires pour les travaux de mise en sécurité des immeubles du 5 et 7 Renan sont imputés sur ce poste budgétaire et n'avaient pas été provisionnés.

c. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/4a-Communication	-11 966		-11 966	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-291	-18 823	18 532	6368%
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-99 841	-1 969	-97 872	-98%
B : 174/613-Assurance	-2 000	-686	-1 314	-66%
B : 174/614-Taxes Foncières	-15 191	-12 347	-2 844	-19%
4-Budget Annexes	-129 289	-33 825	-95 464	-74%

Le montant des dépenses prévues était de 129 289 € à comparer à 33 825 € payées, soit un écart de -95 464€ qui s'explique par :

- **Communication :**

Les actions de concertation pour la DUP n'ont pas été réalisées car la DUP a été suspendue en raison d'une révision du projet suite à la visite de l'ABF sur site du 1er juin 2021.

De plus, les frais de publication de l'AO de cession de charges foncières de l'îlot porte des Temps et des travaux de désamiantage ont été imputés sur le poste « Divers et Imprévus » alors qu'initialement prévu sur le poste « Communication ».

- **Divers et Imprévus :**

Les frais de publication de l'AO de cession de charges foncières de l'îlot porte des Temps et des travaux de désamiantage ont été imputés sur ce poste, ainsi que les frais du Conseil juridique pour la cession Porte des Temps, alors qu'il étaient prévus initialement sur le poste « Etudes générales Porte des Temps » et « Communication ».

Enfin certaines taxes dont la taxe d'aménagement ont été imputées sur ce poste.

- **Assurance :**

Provisions ajustées au patrimoine propriété de la Concession, suivant balance des acquisitions et des cessions liées à avancement du projet. Les acquisitions des biens de l'EPF de l'îlot Renan n'ont pas été réalisées.

- **Taxes foncières :**

Le montant des impôts fonciers reste stable.

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-5 000	-5 000	-50%
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-6 000	-14 000	-70%
6-Rémunération Société	-30 000	-11 000	-19 000	-63%

Aucun travaux n'a encore démarré et l'Appel à projet prévu sur Portes des Temps est en cours. Ceci expliquant l'écart de la rémunération.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 602 722 € TTC à comparer à 1 € reçues, soit un écart de -602 721€ (soit une variation de -100%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460		-152 460	-100%
A : 174/121-Cessions Ville	52 390		-52 390	-100%
A : 174/125-Cessions Terrains				
1-Budget Cessions	204 850		-204 850	-100%

- Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps :**

La publication de l'appel d'offre a été publié en septembre 2021 et l'analyse des offres est en cours afin de sélectionner un opérateur immobilier qui réalisera le projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, avec passage sous porche sur le tenement de l'îlot Porte des Temps.

- Cession Ville :**

La cession à la ville d'1 logement en RDC dans la copropriété du 27 rue Ernest Renan pour 52 390,80 € (estimation France Domaine du 25/10/19), était prévue en 2021 .

Ces lots seront finalement cédés au promoteur en charge de la reconstitution et reconstruction de l'îlot pour le même montant. La cession sera effectuée après obtention du permis de construire (condition suspensive).

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 174/620-Produits Divers		1	1	

- Produits divers:**

RAS

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	933 239		-933 239	-100%
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	-633 239		633 239	-100%
4-Budget Participations	397 872		-397 872	-100%

- Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:**

Il reste un solde à percevoir de la participation de la Ville à l'équilibre (appelée depuis 2015), concédante de cette opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Cette somme reste à devoir en 2021.

- **Participation Publiques « Renan » :**

Montant de 1,915 M€ HT au total , soit la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la ½ place, d'un montant de 933 239€ n'a été versée que le 4 février 2022, car la démolition de l'îlot Renan a été remis en question suite à la visite de l'ABF de juin 2021.

- **Participations publiques « AMP »:**

Il était prévu de rembourser de la participation à l'équilibre pour 633 239€, la compensation a été faite le 4 février 2022.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : +1 406 376€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : 979 255 €

Trésorerie réelle fin 2021 : + 1 223 152 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES

L'avenant n° 20 notifié le 15/11/2021 a prorogé la concession **jusqu'au 31/12/2025**.

1) LES DEPENSES

a. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

- **Acquisitions d'îlots:**

Pour mémoire : Les acquisitions restantes de l'îlot Porte des Temps ont été réalisées en 2020

Il est prévu :

En 2022 - Ilot Renan :

Acquisition auprès de l'EPF d'une partie des biens restant à maîtriser pour un montant de 589 193,78 € TTC :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4

Le prix initialement fixé des biens à acquérir de l'EPF représentait 1 119 750€. En effet, l'EPF devait jusqu'en juin 2019 mener à bien l'ensemble des acquisitions dont une partie en DUP en vue de la maîtrise foncière de l'entier îlot RENAN.

Acquisition auprès de la Ville de la Ciotat (apport foncier gratuit) sur la parcelle AD210/3 rue RENAN :

2 logements (58,23m² et 58,66m²) au 1^{er} et 2^{ème} étage.

SOLEAM est déjà propriétaire du RDC de cet immeuble.

Il a en effet été prévu (cf compte rendu de réunion du COPIL du 19 juin 2019 et CRAC approuvé à fin 2019), qu'après acquisition des étages par la Ville de la Ciotat, celle-ci apporte ensuite le foncier gratuitement à la concession via la Métropole.

En 2024 - Ilot Renan :

Acquisition par DUP pour un montant total de 270 000€ :

- AD 191 – Lot 2, 3 et 4 - 9/11 PELLETAN.

- **Frais liés aux acquisitions :**

Frais correspondants au provisionnel des acquisitions : 30 K€ sur 2 ans

- **Etudes générales :**

En 2022 - Renan :

Etudes préalables à la définition du projet pour un montant total de 66 000 €HT :

- Diagnostics amiante et plomb = 18 000 €HT
- Diagnostics structure en vue mise en sécurité immeubles ex EPF= 10 000 €HT
- Provision pour suivi par BET des immeubles étayés = 1 500 €HT
- Relevés de géomètres = 9 000 €HT
- Etudes de faisabilité = 28 000 €HT

- **Travaux :**

En 2022 - Ilot Castel :

Démolition - Travaux achevés, solde MOE et travaux pour 1 000 €HT

En 2022 - Ilot Porte des Temps :

Travaux préalables avant cession de charges foncières pour un montant total de 135 000 €HT :

- AMO Désamiantage = 10 000 €HT (solde sur Marché de 20 000 €HT)
- Désamiantage et suppression du risque plomb = 119 000 €HT (entreprise notifiée le 16/02/2022)
- CSPS : 1 250 €HT
- Consignation des réseaux = 4 000 €HT

En 2024 et 2025 - Ilot Renan :

Maintien des provisions en attente de la réalisation des études préalables, de la présentation à l'ABF et d'un arbitrage.

2024 :

Travaux et études préalables pour l'aménagement de la 1/2 place pour un montant total de 516 000 €HT :

- Démolition de la totalité de l'îlot pour un montant de **500 000 €HT (Travaux et Hono Tech)**
- Etudes de maîtrise d'œuvre en vue aménagement de la ½ place et des rues adjacentes (Hono techniques = 16 000 € HT en 2023 (AVP , PRO et DCE) sur un total de 40 K€ HT)

2025 :

Ilot Renan : 324 000 € HT

- Aménagement de la ½ place et des rues adjacentes (764m2) pour un montant total de travaux de **300 000 € HT.**
- Solde des honoraires techniques : ACT, VISA, DET et AOR = 24 000 €HT.

b. En ce qui concerne la gestion des immeubles

- **Charges de gestion et appels de fonds courants :**

Provisions sur les exercices à venir (2022 à 2024), ajustées aux cessions pour environ 30 K€TTC :

En 2022 : provision de **15 000€** pour gestion des :

Lots appartenant à la SOLEAM :

- 9 et 11 rue Camille Pelletan - AD 191 – Lot 1
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 1 et 4
- 5 rue Renan - AD 194 – Immeuble entier (lot 4)
- 5 rue des Camille Pelletan - AD 196 - Lots 1, 2 et 3 (Conso eau (pas de syndic))
- 7 rue Renan – AD 197 – Immeuble entier
- 3 rue Renan. – AD 210 – Lot 1 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 5, 6, 7 et 8
- 12 rue G. Arnoux (RDC) (Sudeco)
- 14 rue G. Arnoux
- 16 rue G. Arnoux (syndic Agence de la comtesse)

Acquisition des lots de l'EPF en milieu d'année 2022 :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)

En 2023 : provision de **10 000€**, réduite du fait cession du foncier Porte des Temps prévue fin 2022.

En 2024 : provision de **5 000€**, réduite du fait de l'intervention (démolition ou cession pour réhabilitation) sur l'îlot Renan.

- **Appels de fonds Travaux sur lots conservés :**

En 2022 : Provision de **20 000 €HT :**

- 16 rue G. Arnoux – Ravalement de façade – 5 000 €HT
- AD 210 - 3 rue Renan : PM remboursement travaux d'office engagés par la Ville (sera pris sur remboursement d'assurance de 86K€)

- **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre :

- les frais de location des portes anti-effraction et d'alarme placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux pour environ **5K€/an**.
- la 2ème phase des travaux de mise en sécurité des immeubles du 5 et 7 Renan pour un montant de **30 000€HT en 2022**.
- le coût des mises en sécurité des immeubles achetés de l'EPF avant réalisation des projets (démolitions et cessions) – **estimatif de 10 000 €HT en 2023**.

Soit 35 000€HT en 2022 et 15 000€HT en 2023.

c. Le Budget « Annexes »

- **Communication et appels d'offres : 22 K€**

En 2022 : **5 K€**

- actions de concertation pour la DUP

En 2023 : **Maintien des provisions en attente de la réalisation des études préalables, de la présentation à l'ABF et d'un arbitrage.**

- consultation BET démolition **3 K€**
- consultation maîtrise d'œuvre réalisation place **3K€**

En 2024 : **Maintien des provisions en attente de la réalisation des études préalables, de la présentation à l'ABF et d'un arbitrage.**

- appels d'offres travaux de démolition îlot Renan **3 K€**
- appels d'offres travaux aménagement place Renan et rues adjacentes **3 K€**

- **Divers et imprévus : 40K€**

En 2023: coût des référés préventifs sur les avoisinants de l'îlot Renan, avant travaux de démolition en vue de l'aménagement d'une placette publique pour **30 K € HT**.

- **Dépenses non rémunérables et abandon de créances : 100K€**

En 2022 : provisions pour taxes sur les salaires **2K€**

Provision de 98K€ pour abandon du versement de la participation 2015 de la Ville de la Ciotat

- **Assurances et impôts fonciers : 46K€**

Provisions ajustées au patrimoine propriété de la Concession, suivant balance des acquisitions et des cessions liées à avancement du projet.

De 2022 à 2024 :

- Assurances : environ 2K€/an
- Taxe foncière : moyenne de 15K€/an :
2022 : 10 K€
2023 : 10 K€
2024 : 5 K€

d. Le Budget « Rémunération du concessionnaire »

- **Rémunérations :**

En 2022 : 25K€

Porte des Temps :

- Rémunération forfaitaire sur montage appel à projets/marché public négocié/signature CV et signature AA : le solde **soit 14 K€**.
- Rémunération forfaitaire sur gestion du bâti, suivi foncier : il est demandé une rémunération forfaitaire de 20 000€/an pour 2022 et 2023.
Les acquisitions des biens propriétés de l'EPF sur l'îlot Renan sont prévues en 2022, or il a été demandé par l'ABF des études patrimoniales et de faisabilité complémentaires pour évaluer l'intérêt de la révision du programme. Une rémunération forfaitaire est demandée car la durée du portage de ces immeubles est prolongée et leur état de dégradation avancé nécessite un suivi important et des interventions lourdes.
- Rémunération forfaitaire sur montage de la DUP et concertation : **15K€**.

En 2024 et 2025 : 55K€

- Rémunération correspondant à 5% HT des travaux et honoraires techniques HT pour les interventions de démolition, d'aménagement et de création de la place Renan suivant avancement du projets Renan.
- Rémunération forfaitaire sur montage de la DUP et concertation : **solde de 15 K€**.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

En 2022/2023 :

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps : 127 K€HT**

Cette ligne correspond aux cessions de charges foncières prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, avec passage sous porche intégré, sur le tènement de l'îlot Porte des Temps.

Une procédure de type marché public a été engagée par la SOLEAM. Un compromis est prévu en 2022, avec réitération prévisionnelle en 2023.

Le prix de cession prévisionnel est de 150 €/m² pour les logements et de 100 €/m² pour les commerces soit au total une cession de charges foncières pour l'îlot Porte des Temps d'environ 127 K€HT.

2022 : Signature du compromis de vente

2023 : Signature de l'acte authentique

- **Cession d'1 logement en RDC du 27 rue Ernest Renan : estimé à 53 390,80 €**

Ces lots (logement+cafoutch) seront cédés au promoteur en charge de la reconstitution et reconstruction de l'îlot pour un montant de 52 390,80 € (estimation France Domaine du 25/10/19).

La cession sera effectuée après obtention du permis de construire (condition suspensive).

En 2023 :

- **Cession à la Ville de La Ciotat d'un local en rdc de l'immeuble situé sur la parcelle AD207 pour un montant de 24 000€**

En 2024 :

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Renan et des 2 immeubles des parcelles 211 (à caractère patrimonial) et 210 de l'îlot Renan : 127K€HT**

Cette ligne correspond aux cessions de charges foncières prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, sur la partie Nord de la future place et sur les parcelles AD 210 et AD 211 de l'îlot Renan.

Il est prévu au total sur ces parcelles la réalisation de 11 logements (695m²) et 4 commerces (225m²) pour une SDP globale de 920m² environ.

Le prix de cession prévisionnel est de 150 €/m² pour les logements et de 100 €/m² pour les commerces soit au total une cession de charges foncières pour l'îlot Renan d'environ 127K€.

Il est à noter que cette orientation dépend de l'arbitrage qui sera donné à la suite des études préalables sur l'îlot Renan

b. Les prévisions de participation du concédant

- **Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:**

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2017 ; cette somme reste à devoir en 2022 mais a été provisionnée.

- **Participation publique aux équipements RENAN:**

Montant de 1,943 M€ HT , correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la ½ place soit :

DEPENSES BILAN :

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	0	-471 893
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444	0	-421 444
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-82 233	-8 313	-90 546
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-85 431	-17 039	-102 470
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-103 200	-619 200
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000	-64 800	-388 800
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000	0	-42 000
3-Budget Espaces Publics Renan	-1 943 001	-193 352	-2 136 353

Prév. 2022 : 933 239€ . Cette somme a été versée le 2 février 2022 et concerne le budget 2021. Aucune participation n'est prévue en 2022.

Prév. 2023 : - 525 333€

En diminution du fait de l'augmentation du budget études

- **Participation à l'équilibre de la Métropole :**

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement. Celle-ci représente 3,188M€.

Prév. 2022 : -633 239€. Cette somme a été remboursée le 2 février 2022 et concerne le budget 2021. Aucune participation n'est prévue en 2022.

Prév. 2023 : 878 844€

En augmentation du fait de l'augmentation du budget gestion du patrimoine

Total participation Concédant TTC versée fin 2021 : 4 866 302 € TTC

Total participation Concédant TTC: 5 559 811 € TTC

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

1) LES DÉPENSES

a) Acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-251 982	
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	

RAS

b) Gestion du patrimoine:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-270 000	-269 097	-903
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-225 000	-231 200	6 200
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-590 614	-700 786	110 172
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 085 614	-1 201 083	115 469

- Charges de gestion et appels de fonds courants :

RAS

- Appel de fonds travaux sur lots conservés :

Montant réévalué pour tenir compte des quotes parts du coût des levées de péril et mises en sécurité des biens acquis par SOLEAM, appelé par les syndics ou administrateurs judiciaires.

- Travaux d'entretien sur locaux acquis : Hausse du budget de 110K€HT

Montant réévalué à la hausse pour tenir compte du coût important des levées de péril et des mises en sécurité des biens SOLEAM au regard de la dégradation avancée des immeubles.

De plus, les travaux de mise en sécurité de l'îlot Porte des Temps ont été imputés sur ce poste alors qu'ils étaient prévus sur le poste « Travaux + Hn Ilot Porte des Temps ».

c) Espaces Publics:

- CASTEL :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais	-134 279	-134 279	
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-377 191	-377 191	
B : 174/3b-Etudes Générales	-13 184	-13 184	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-18 860	-18 860	
3-Budget Espaces Publics Castel	-543 514	-543 514	

RAS

- PORTE DES TEMPS :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 496 851	-1 496 851	
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-18 800	-5 700	-13 100
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-130 000	-141 300	11 300
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 500	-7 065	565
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 652 151	-1 650 916	-1 235

Acquisitions de l'îlot Porte des Temps :

RAS

Etudes générales :

Des études préalables complémentaires à la cession de l'îlot Porte des Temps ne seront pas réalisées (diagnostic structure complémentaire, AMO Economiste) . Celles-ci seront finalement mises à la charge de l'acquéreur .

Travaux +Hn Porte des Temps :

Mise à jour suite à la finalisation du DCE des travaux de retrait d'amiante et déplombage.

- RENAN :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	-471 893	
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444	-421 444	
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-979 413	-970 508	-8 905
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-90 890	-82 233	-8 657
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-49 431	-85 431	36 000
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-516 000	
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000	-324 000	
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000	-42 000	
3-Budget Espaces Publics Renan	-2 895 071	-2 913 509	18 438

Acquisitions de l'îlot Renan :

B : 174/104 : Création de la ligne qui regroupe l'ensemble des acquisitions qui seront revendues en charge foncière à un opérateur immobilier pour la construction de 2 immeubles.

Etudes générales :

Ajout des études préalables complémentaires demandées par l'ABF (Relevés de géomètres et Etudes de faisabilité).

Travaux de la ½ place Renan :

RAS

Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/4a-Communication	-35 731	-25 000	-10 731
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-90 000	-115 733	25 733
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-133 830	-133 830	
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 921	-306 921	
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
4-Budget Annexes	-694 701	-709 703	15 002

Communication :

Les frais de publication de l'AO de cession de charges foncières de l'ilot porte des Temps et des travaux de désamiantage ont été imputés sur le poste *Divers et Imprévus* réduisant ainsi le budget « *Communication* ».

Divers et imprévus :

Les frais de publication de l'AO de cession de charges foncières de l'ilot porte des Temps et des travaux de désamiantage ont été imputés sur ce poste, ainsi que les frais du Conseil juridique pour la cession Porte des Temps, alors qu'il étaient prévus initialement sur le poste « *Etudes générales Porte des Temps* ».

Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 140 000	-3 180 000	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000	
6-Rémunération Société	-4 223 013	-4 263 013	40 000

Ajout d'une rémunération forfaitaire pour la gestion des biens.

Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 139	-222 139	
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057	

RAS

2) LES RECETTES

a) Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	5 420 903	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050	127 050	
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	151 321	-28 390
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	176 600	
A : 174/160-Cession Renan	126 750	180 141	53 391
1-Budget Cessions	610 111	635 112	25 001

- Cessions Ville :**

Transfert de la cession du 27 rue Ernest Renan (1 logement en RDC à 52 390,80 €) prévue à la Ville sur le poste *Cession Renan* car ce bien sera finalement acquis par un promoteur privé.
Ajout sur le poste *Cession à la Ville* d'un local en rdc de l'immeuble situé sur la parcelle AD207 pour un montant de 24 000€.

- Cessions Renan :**

Transfert sur ce poste de la cession du 27 rue Ernest Renan (1 logement en RDC à 52 390,80 €).

b) Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260	412 260	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	234 011	234 114	103
3-Budget Divers	680 687	680 790	103

c) Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 092 983	3 228 210	135 227
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	1 915 658	1 943 001	27 343
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
4-Budget Participations	10 531 459	10 694 029	162 570

Participation à l'équilibre de l'opération – Métropole:-

Variation à la hausse du fait de dépenses supplémentaires liées aux levées de péril des immeubles 5/7 Renan

Participation publique aux espaces publics – Métropole:-

Variation à la hausse du fait de dépenses supplémentaires pour les études complémentaires demandées par l'ABF

* * * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/21

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TVA	TTC
	Budget actualisé au 31/12/21		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-269 097	-7 772	-276 869
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-231 200	-1 938	-233 138
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-700 786	-129 650	-830 436
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 201 083	-139 360	-1 340 443
2-Budget Travaux Réalisés	-1 096 783	-205 528	-1 302 311
3-Budget Espaces Publics Castel	-543 514	-79 093	-622 607
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 496 851	-22 828	-1 519 679
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-5 700	-1 140	-6 840
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-141 300	-28 260	-169 560
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-7 065		-7 065
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 650 916	-52 228	-1 703 144
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893		-471 893
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		-421 444
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)	-970 508	-1 621	-972 129
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-82 233	-8 313	-90 546
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-85 431	-17 039	-102 470
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-103 200	-619 200
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000	-64 800	-388 800
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000		-42 000
3-Budget Espaces Publics Renan	-2 913 509	-194 973	-3 108 482
B : 174/4a-Communication	-25 000	-4 877	-29 877
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-115 733	-16 282	-132 015
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances)	-133 830		-133 830
B : 174/613-Assurance	-38 000		-38 000
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 921	-32	-306 953
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219		-90 219
4-Budget Annexes	-709 703	-21 191	-730 894
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 180 000		-3 180 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000		-78 000
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	1	-175 012
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000		-810 000
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000		-20 000
6-Rémunération Société	-4 263 013	1	-4 263 012
8-Budget Frais Financiers	-521 057		-521 057
Sous-total dépenses	-17 430 835	-731 733	-18 162 568
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	308 818	5 729 721
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050	25 410	152 460
A : 174/121-Cessions Ville	151 321		151 321
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	19 320	195 920
A : 174/160-Cession Renan	180 141	25 350	205 491
1-Budget Cessions	635 112	70 080	705 192
3-Budget Divers	680 790	3 128	683 918
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 228 210		3 228 210
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des Temps"			
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	1 943 001	388 600	2 331 601
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818		5 522 818
4-Budget Participations	10 694 029	388 600	11 082 629
Sous-total recettes	17 430 834	770 626	18 201 460
Sous-total TVA	1	-1	-38 892

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC t actualisé au 31	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 31-déc	ECART HT
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618					
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-276 869	-249 308	-15 561	-10 000	-2 000		-903
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-233 138	-213 109	-20 030			1	6 200
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-830 436	-748 786	-61 704	-19 952		6	110 172
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 340 443	-1 211 203	-97 295	-29 952	-2 000	7	115 469
2-Budget Travaux Réalisés	-1 302 311	-1 302 314				3	
3-Budget Espaces Publics Castel	-622 607	-621 546	-1 063			2	
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 519 679	-1 519 679					
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-6 840	-6 840					-13 100
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-169 560	-13 817	-155 743				11 300
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-7 065	-827	-6 240			2	565
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 703 144	-1 541 163	-161 983			2	-1 235
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	-471 893					
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		-421 444				
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-972 129	-520 878	-167 750		-283 500	-1	-8 905
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-90 546	-90 742	195			1	-8 657
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-102 470	-21 818	-80 652				36 000
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-619 200	-6 000	-10 200		-592 800	-10 200	
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-388 800				-46 682	-342 118	
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000		-425		-2 300	-39 275	
3-Budget Espaces Publics Renan	-3 108 482	-1 111 331	-680 276		-925 282	-391 593	18 438
B : 174/4a-Communication	-29 877	-15 154	-3 000	-6 000	-5 723		-10 731
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-132 015	-89 083	-42 932				25 733
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-133 830	-35 958	-97 872				
B : 174/613-Assurance	-38 000	-32 933	-2 000	-2 000	-1 072	5	
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 953	-279 111	-11 319	-10 000	-6 525	2	
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 218				-1	
4-Budget Annexes	-730 894	-542 457	-157 123	-18 000	-13 320	6	15 002
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 180 000	-3 124 998	-20 000	-20 000	-15 000	-2	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000					
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 012	-175 011				-1	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000					
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-6 000	-14 000				
6-Rémunération Société	-4 263 012	-4 194 009	-34 000	-20 000	-15 000	-3	40 000
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057					
Sous-total dépenses	-18 162 568	-15 615 698	-1 131 740	-67 952	-955 602	-391 576	187 674
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721					
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460			152 460			
A : 174/121-Cessions Ville	151 321	127 321		24 000			-28 390
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920					
A : 174/160-Cession Renan	205 491		53 391		152 100		53 391
1-Budget Cessions	705 192	323 241	53 391	176 460	152 100		25 001
3-Budget Divers	683 918	683 813	102			3	103
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 228 210	2 942 605	-633 239	918 844			135 227
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des Temps"							
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 331 601	1 923 697	933 239	-525 333		-2	27 343
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	97 872				
4-Budget Participations	11 082 629	10 291 248	397 872	393 511		-2	162 570
Sous-total recettes	18 201 460	17 028 023	451 365	569 971	152 100	1	187 674
Sous-total TVA	-38 892	-187 746				148 854	
Trésorerie brute		1 224 579	544 204	1 046 223	242 721		

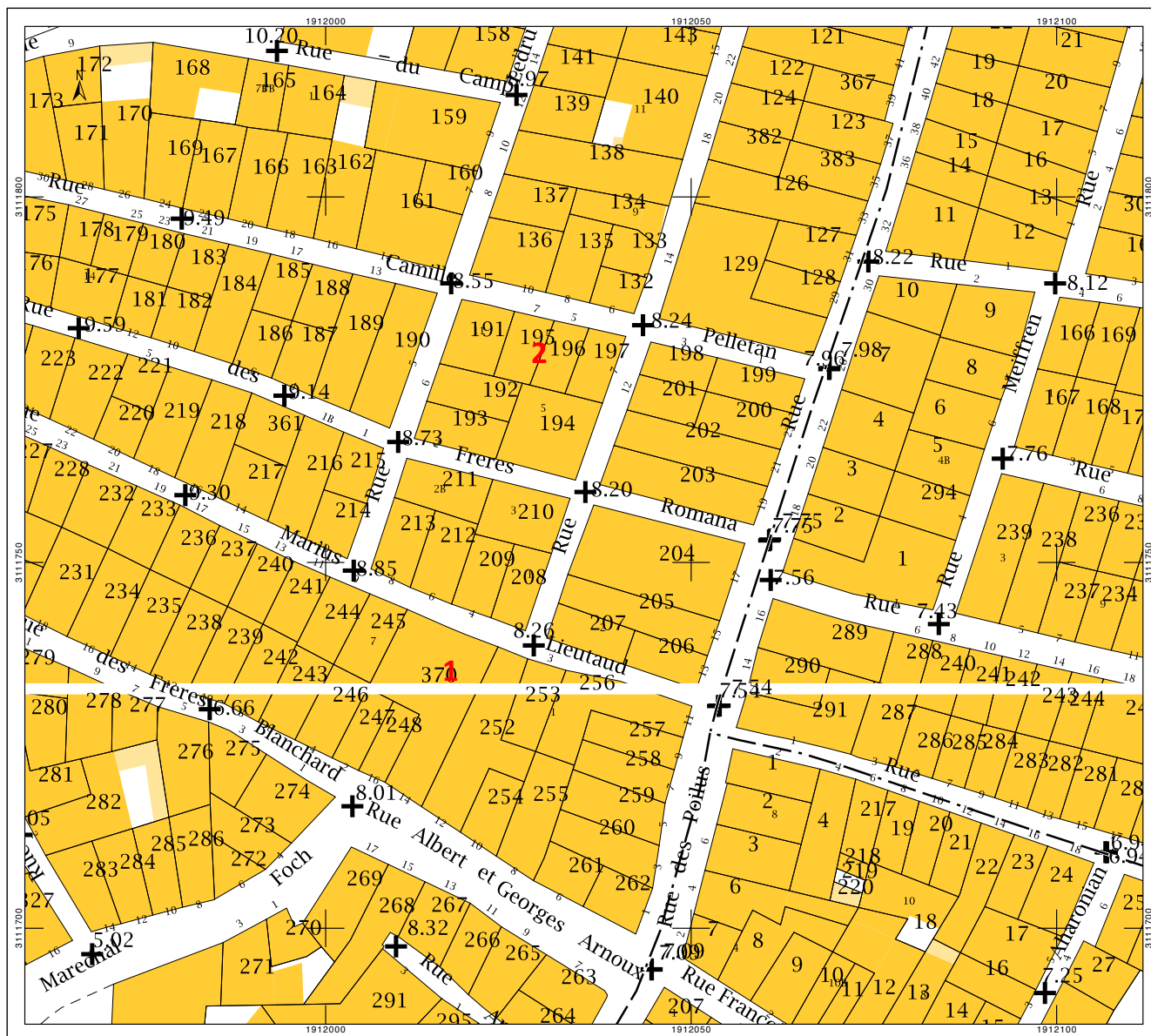
Tableau des écarts TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-277 738	-276 869	-869
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-226 938	-233 138	6 200
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-699 484	-830 436	130 952
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 204 160	-1 340 443	136 283
2-Budget Travaux Réalisés	-1 302 311	-1 302 311	
3-Budget Espaces Publics Castel	-622 607	-622 607	
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 519 679	-1 519 679	
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-22 560	-6 840	-15 720
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-156 000	-169 560	13 560
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 500	-7 065	565
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 704 739	-1 703 144	-1 595
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	-471 893	
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444	-421 444	
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)	-980 669	-972 129	-8 540
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-101 328	-90 546	-10 782
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-59 270	-102 470	43 200
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-619 200	-619 200	
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-388 800	-388 800	
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000	-42 000	
3-Budget Espaces Publics Renan	-3 084 604	-3 108 482	23 878
B : 174/4a-Communication	-42 754	-29 877	-12 877
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-102 262	-132 015	29 753
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances)	-133 830	-133 830	
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 953	-306 953	
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
4-Budget Annexes	-714 018	-730 894	16 876
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 140 000	-3 180 000	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012	-1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000	
6-Rémunération Société	-4 223 013	-4 263 012	39 999
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057	
Sous-total dépenses	-17 947 127	-18 162 568	215 441
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460	152 460	
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	151 321	-28 390
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920	
A : 174/160-Cession Renan	152 100	205 491	53 391
1-Budget Cessions	680 191	705 192	25 001
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260	412 260	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	234 011	234 114	103
3-Budget Divers	683 815	683 918	103
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 092 983	3 228 210	135 227
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des Temps"			
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 298 790	2 331 601	32 811
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
4-Budget Participations	10 914 591	11 082 629	168 038
Sous-total recettes	18 008 318	18 201 460	193 142
Sous-total TVA	-61 191	-38 892	22 299

Ecart Année 2021 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-16 214	-2 501	-13 713	-85%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-20 473	-6 927	-13 546	-66%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-24 000	-95 756	71 756	299%
2-Budget Gestion du patrimoine	-60 687	-105 184	44 497	73%
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020		-1 020	-100%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-43		-43	-100%
3-Budget Espaces Publics Castel	-1 063		-1 063	-100%
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-21 600	-5 880	-15 720	-73%
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-150 120	-7 937	-142 183	-95%
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 500	-827	-5 674	-87%
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-178 220	-14 644	-163 577	-92%
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		-421 444	-100%
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-176 138	153	-176 291	-100%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-15 396	-15 050	-346	-2%
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-17 604		-17 604	-100%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.		-6 000	6 000	
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan				
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan				
3-Budget Espaces Publics Renan	-630 582	-20 897	-609 685	-97%
B : 174/4a-Communication	-11 966		-11 966	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-291	-18 823	18 532	6368%
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts	-99 841	-1 969	-97 872	-98%
B : 174/613-Assurance	-2 000	-686	-1 314	-66%
B : 174/614-Taxes Foncières	-15 191	-12 347	-2 844	-19%
4-Budget Annexes	-129 289	-33 825	-95 464	-74%
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-5 000	-5 000	-50%
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-6 000	-14 000	-70%
6-Rémunération Société	-30 000	-11 000	-19 000	-63%
Sous-total dépenses	-1 029 841	-185 549	-844 292	-82%
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460		-152 460	-100%
A : 174/121-Cessions Ville	52 390		-52 390	-100%
A : 174/125-Cessions Terrains				
1-Budget Cessions	204 850		-204 850	-100%
A : 174/510-Produits de Gestion Locative				
A : 174/620-Produits Divers		1	1	
3-Budget Divers		1	1	
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	933 239		-933 239	
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	-633 239		633 239	-100%
4-Budget Participations	397 872		-397 872	-100%
Sous-total recettes	602 722	1	602 721	-100%
C : 174/800-Crédit de TVA Remboursé		3 754	-3 754	
D : 174/A520-TVA Reversée				
Sous-total trésorerie transitoire		3 754	-3 754	
Trésorerie brute	-427 119	-181 794	-245 325	

Cartographie



1. ILOT PORTE DES TEMPS
2. ILOT RENAN

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 21

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Ayant son siège au Palais du Pharo 58 boulevard Charles-Livon 13007
MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
dûment habilitée à cet effet par une délibération

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de
Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville
de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49
la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de
la société du 3 Juin 2020,

**Désignée ci-après par "LA SOLEAM"
ou "la Société",**

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

La Ville de LA CIOTAT est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre Ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet, dans sa séance du 17 septembre 2001, le Conseil Municipal a retenu Marseille Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, qui assure la conduite d'opérations similaires sur Marseille.

Aussi par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en oeuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du Centre Ville de LA CIOTAT, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°03 du 20 Décembre 2002, l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat en cours, dite OPAH II venant à échéance, le Conseil Municipal a approuvé pour une année supplémentaire la poursuite de celle-ci, dans la perspective d'une prochaine OPAH de Renouvellement Urbain.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée, visant à compléter les missions de Marseille Aménagement en matière d'animation et de suivi d'OPAH.

Par délibération n°04 du 30 Juin 2003, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention ayant pour objet de compléter les missions de Marseille Aménagement en y intégrant la réalisation des études pré-opérationnelles propres à l'OPAH Renouvellement Urbain, de porter le terme de la convention fixé initialement au 25 mars 2007 au 31 mars 2008.

Ce même avenant a, en outre, précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération ainsi que son nouvel échéancier de versement tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/02.

Dans la continuité de son action engagée depuis 1997 relative à la réhabilitation et la requalification de son centre ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui a associé la Ville, l'Etat et l'ANAH, la Ville a approuvé par délibération du 19 Janvier 2004 la mise en place d'une OPAH RU I pour la période 2004/2008.

Par délibération n°22 en date du 4 Octobre 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3, portant sur la mission d'animation commerciale en vue de l'installation de franchises en centre-ville, reportant le terme de la convention jusqu'au 31 mars 2010. De même, cet avenant modifiait le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2003.

Par délibération n°16 en date du 30 Janvier 2006, un avenant n° 4 ayant pour objet de substituer au terme convention publique d'aménagement celui de concession d'aménagement, afin de tenir compte de la loi n°2005-809 du 20 Juillet 2005, ainsi que de modifier le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2004, a été approuvé par le Conseil Municipal.

Par délibération n°10 en date du 13 novembre 2006 un avenant n° 5 à la concession d'aménagement sus visée a été approuvé, modifiant l'affectation et l'échéancier de versement des participations publiques conformément au Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2005.

Par délibération n° 11 du 12 Novembre 2007, un avenant n° 6 a été approuvé complétant les missions de Marseille Aménagement en vue du recensement et du suivi des locaux commerciaux vacants situés à l'intérieur du périmètre du PRI en vue de leur remise sur le marché dans le cadre des actions de la collectivité pour l'attractivité commerciale du centre-ville.

Par délibération n° 5 du 25 Mai 2009, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé intégrant d'une part l'intervention du concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU à venir et d'autre part une mission en 2 phases concernant le projet de l'EDEN, actualisant le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération sur la base du Compte Rendu Annuel arrêté au 31 Décembre 2011.

Par suite, la ville de La Ciotat a approuvé par délibération n°1 du 14 Septembre 2009 la mise en place d'une 2^{ème} OPAH de Renouvellement Urbain (dite OPAH RU II) , pour la période 2009/2014.

Cette convention d'OPAH a été rendue exécutoire le 20 Mai 2010 et est arrivée à échéance le 19 Mai 2015.

Par délibération n°13 du 3 juin 2013 un avenant n°8 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre la prolongation pour une année de la concession d'aménagement de manière à être dans la même temporalité que la convention d'OPAH RU II; par ailleurs, il est prévu la cession en biens de retour d'une partie du patrimoine de la concession en fin d'opération et l'augmentation de la participation de la Ville au coût de l'opération avec le versement à la Ville en fin de concession du trop perçu.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé le traité de fusion entre Marseille Aménagement et la SOLEAM entraînant le transfert des contrats d'aménagements et de mandats passés par la Ville avec Marseille Aménagement au profit de la SOLEAM.

Par délibération n°6 du 15 Décembre 2014 un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre l'augmentation de 135K€ de la participation de la Ville au coût de l'opération et la modification de l'article de rémunération.

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, intégrant de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la participation Publique et du versement de 97,926 K€ par la commune de la Ciotat pour équilibre.

Le contrat de concession a été transféré à la Communauté Urbaine par avenant n°11 conformément à la délibération approuvant le dit transfert par le Conseil de Communauté en date du 3 juillet 2015 et à la délibération n°10 du 6 juillet 2015 du conseil municipal de la Ville de La Ciotat.

Par avenant n°12 a été approuvé par délibération n°AEC 002-1462/15/CC un compte rendu d'avancement au 30/10/15 ainsi que la prolongation de la durée de la concession pour une durée de 2 ans.

Par avenant n°13 a été approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM les missions de la SOLEAM:

- contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ; constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs
- commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente , exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques
- mise en œuvre des préemptions sur le périmètre du centre ville couvert par un DPU renforcé suivant instructions du concédant
- poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP)
- mise en sécurité des biens acquis
- suivi des actes de gestion courante du patrimoine

ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Par avenant n°14 (17/0269) notifié le 12 avril 2016 a été approuvé par délibération n°URB 015-1419/16/CM un compte rendu d'avancement au 31/12/15 faisant apparaître une participation de la Métropole , devenue concédante par substitution dans les droits et obligations de la communauté Urbaine MPM depuis le 1^{er} janvier 2016 , d'un montant de 409 986€.

Par avenant n°15 (18/0205)) notifié le 9 avril 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2016 a été approuvé par délibération n°URB 006-2764/17CM . Ce compte -rendu précise :

- la prorogation de la concession, dont l'échéance était fixée au 31/12/2017, de 4 années supplémentaires
- l'évolution de la participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération, portée de 409K€ à 2 953K€, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement
- l'intégration d'une participation aux équipements d'un montant de 1, 323 K€
- la modification de l'article 22 « Rémunération du concessionnaire »

Par avenant n°16 (18/0845)) notifié le 20 novembre 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2017 a été approuvé par délibération n°URB 022-4640/18/BM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant
- l'ajustement de la rémunération prévue pour la réalisation de l'équipement du fait de l'ajout des travaux relatifs au passage sous porche de la Porte des Temps, dans le cadre de la création d'une nouvelle perméabilité entre le port vieux, le quartier à damiers du vieux La Ciotat et l'îlot St Jacques à l'Est , lequel a fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble.

Par avenant n°17 (19/0626)) notifié le 3 Septembre 2019, le compte rendu d'avancement au 31/12/2018 a été approuvé par délibération n°URB 036-6458/19/CM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant

La Ville de la Ciotat a confié à l'EPF la mission de maîtrise foncière des ilots Porte des temps et RENAN. Cette mission s'achève fin 2019 et il est demandé à SOLEAM de reprendre les procédures et négociations amiables nécessaires à la finalisation des acquisitions. L'objectif est de déposer un dossier de DUP permettant l'aménagement de l'îlot RENAN et d'aboutir au lancement d'un appel à projet sur les 2 ilots.

Par avenant n°18 approuvé par délib. n°URB 045-7937/19/CM du 19 décembre 2019 et notifié le 11 mars 2020 , les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées pour tenir compte de missions complémentaires de montage de DUP et d'appel à projet qui lui ont été confiées, étant précisé que la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole et dans le CRAC à fin 2019.

Par avenant n°19 approuvé par délib. n°CHL 006-9332/20/CM du 17 décembre 2020 et notifié le 2 Février 2021 , la durée de la concession a été prorogée de 2 ans soit 31/12/23. La modification du montant et les modalités de la participation totale ont été adoptée.

Par avenant n°20 approuvé par délib. n°CHL 005-10558/21/CM du 7 octobre 2021 et notifié le 17 Novembre 2021 , la durée de la concession a été prorogée de 2 ans soit 31/12/25. La modification du montant et les modalités de la participation totale ont été adoptée.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2021 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°21 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 18 201 460€ TTC.

L'écart des dépenses ressort à +193K€ TTC pour prendre en compte d'une part du coût des mises en sécurité des biens acquis au regard de leur état de dégradation, d'autre part de l'augmentation de la durée de portage du fait du décalage des cessions et des demandes d'études complémentaires.

L'écart des recettes est quant à lui de +193 K€ TTC compte tenu des variations sur les postes de dépenses.

Compte tenu des nouvelles hypothèses retenues pour cette opération, le montant de la participation totale du concédant, augmente de 10 914 591 € TTC à 11 082 629€ TTC, soit une hausse de 168 038 € TTC .

Aussi le présent avenant a pour objet, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant, ainsi que de compléter l'article de rémunération forfaitaire.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1

Il est demandé une rémunération forfaitaire de 20 000€/an pour 2022 et 2023.

Les acquisitions des biens propriétés de l'EPF sur l'îlot Renan sont prévues en 2022, or il a été demandé par l'ABF des études patrimoniales et de faisabilité complémentaires pour évaluer l'intérêt d'une révision du programme. Une rémunération forfaitaire est demandée car la durée du portage de ces immeubles est prolongée et leur état de dégradation avancé nécessite un suivi important et des interventions lourdes.

Article 2

Le montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération augmente de 3 092 983 € à 3 228 210€, ceci étant lié à la variation à la hausse des dépenses de gestion du patrimoine.

Compte tenu de cette variation à la hausse et du montant encaissé au 31/12/2020 de 2 942 605€, il est prévu que :

- La Métropole verse à la SOLEAM 918 844 € en 2023

Article 3

Le montant de la participation de la Métropole aux équipements augmente de 2 298 790 €TTC à 2 331 601€TTC, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement

- La SOLEAM rembourse à la Métropole 525 333 € en 2023

Article 4

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à MARSEILLE , le
En 4 exemplaires

Pour la Métropole Aix Marseille Provence :	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
---	--