



OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

* *
*

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2015**



NOTE DE PRESENTATION

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 dans la perspective de la mise en place, à compter du 1^{er} janvier 2016, de la Métropole d'Aix- Marseille-Provence constaté par avenant n°6

Durée initiale (*article 4*): 10 ans révisable à compter du 28/01/2011
 avec échéance ferme au 31/12/2017

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
- **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

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

Superficie : 1 000 hectares (périmètre de cohérence)
 35 pôles de projets
 18 axes de ravalement

Vocation : Mixte (Logements – Activités/ Commerces –
 parkings, équipements et espaces publics, travaux
 d'office Ravalement de façades)

Objectifs quantitatifs révisés (Comité de pilotage OGCV du 8/07/2015):

- *Dépenses* : _

Acquisitions

D'immeubles : 47 000 m2 soit 188 immeubles (33 000 m2 identifiés)
 De logements diffus : 9 100 m2 soit 182 logements (2 500 m2 identifiés)
 De locaux diffus : 6 700 m2 soit 97 locaux (6 450 m2 identifiés)
 De parcelles : 20 000 m2 (2 000 m2 identifiés)
 Evictions commerciales : 71 commerces (22 identifiés)

Relogements

Temporaires : 293 ménages
Définitifs : 160 ménages

Travaux :

De réhabilitation complète de logements : 155 logements traités
De construction de places de parking : 250 places
De construction d'équipements publics : 7 174 m²
D'aménagement d'espaces publics : 47 850 m²

- Recettes :

Cessions

De surfaces à réhabiliter (libre) : 25 084 m² soit 100 immeubles
De surfaces à réhabiliter (social) : 3 965 m² soit 16 immeubles
De charges foncières logements neufs (libre) : 24 393 m²
De charges foncières logements neufs (social) : 12 062 m²
De logements restructurés : 8 074 m² soit 155 logements

Soit un total de 73 578 m² représentant 1400 logements

De surfaces pour activités et commerces : 11 530 m²
De places de parking : 250 places

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

Préparation en cours :

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud
DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence
DUP logements sociaux étudiants Korsec

ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Dernier bilan : CRAC à fin 2014 approuvé le 16/12/2015

Budget d'origine : 235,3 Millions € TTC
Budget prévu au présent CRAC: 235,3 Millions € TTC

Participation à l'équilibre d'origine : 95,75 Millions € TTC

Participation à l'équilibre prévue au présent CRAC :

.Ville de Marseille concédante 15,14 Millions € TTC

.Métropole concédante 58,4 Millions € TTC

Versée à fin 2015 par la Ville de Marseille: 14,5 Millions € TTC

Participation en nature d'origine (foncier) : 4,0 Millions € TTC

Participation en nature au présent CRAC 4,4 Millions € TTC

(Ville de Marseille via Métropole AMP) :

Participation Ville d'origine aux équipements publics : 30,7 Millions € TTC

Participation Ville au présent CRAC: 19,2 Millions € TTC

(équipements à vocation municipale et ravalements)

Participation aménagements publics MPM d'origine : 0 Million € TTC

Participation aménagements publics AMP au présent CRAC : 34,7 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 Nouvelle convention à délibérer par AMP
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 laropole executoire à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO

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

I.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 ciblés** et préalablement définis, ainsi que **18 axes de ravalement obligatoire**.

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissements, 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'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, de tourisme et de vie étudiante. Elle se décline à l'intérieur du périmètre de cohérence et sur des pôles et axes d'intervention 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 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.

La Ville de Marseille à l'origine de l'opération a ainsi repéré un certain nombre d'îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitent 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.

La méthodologie retenue pour intervenir de manière globale et coordonnée est la suivante :

REPERAGE
DIAGNOSTIC
PROPOSITION
INFORMATION ET CONCERTATION
DECISION
REALISATION

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention visent la maîtrise et le traitement de 87 200 m² utiles.

Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre Ville » doit permettre, sur la période 2011-2021, le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

Pour rappel, les objectifs prévisionnels initiaux étaient les suivants :

- produire 1 500 logements mis sur le marché en accession, accession aidée, locatif adapté et locatif social (production neuve et remise sur le marché après restructuration lourde ou restauration);
- créer 20 000 m2 environ de locaux d'activités ou à vocation d'équipement - enseignement, petite enfance, social, associatif...- ;
- requalifier 15 000 m2 d'espace public ou à vocation publique en lien avec les pôles de projet.
- inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés pour environ 2 000 logements, avec un objectif de traitement d'ensemble durable de ces immeubles et en visant particulièrement le soutien aux propriétaires occupants, la lutte contre la vacance, la performance énergétique ;
- ravalier les façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes principaux du centre-ville - soit 800 immeubles- ;

I.2- Le projet aujourd'hui

Les objectifs initiaux ont fait l'objet d'une actualisation lors du Comité de pilotage de l'OGCV qui s'est tenu le 8 juillet 2015.

En introduction de la séance du 8 juillet 2015, il a été mis en évidence les études conduites à ce jour et les premières avancées opérationnelles, lesquelles ont permis de définir les leviers du développement urbain autour d'une vingtaine des 35 pôles définissant trois secteurs porteurs d'un potentiel de renouvellement urbain.

Il a donc été proposé au Comité de pilotage de recentrer, dans cette phase de l'opération, 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 clôture 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 tènements constitués de friches pour créer une offre de logements de qualité
- 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

Les enjeux de chacun des trois secteurs prioritaires sont détaillés ci après:

● **Auphan-Charpentier Bas Industriels Féraud Pyat:**

Le pôle Auphan-Bas Industriels s'insère dans un maillage d'opérations d'urbanisme d'envergure déjà engagées :

- le projet de renouvellement Urbain St Mauront financé par l'ANRU, la Ville, le Conseil Départemental et le Conseil Régional ,
- l'opération résorption d'habitat Insalubre Gaillard,
- l'opération Docks libres,
- l'extension d'Euroméditerranée avec le projet de parc Bougainville.

Il s'agit donc d'intervenir sur les îlots urbains à l'interface de ces opérations pour obtenir et achever la requalification de ce secteur en mutation.

● **Flammarion :**

Délimité par le bd Flammarion, la place Leverrier, la rue Bénédict et les voies de chemin de fer, il s'agit du pôle qui offre le plus grand potentiel de production de logements neufs de l'opération,

soit un prévisionnel d'environ 350 logements avec activités et équipements . Il est nécessaire de mettre en œuvre au préalable un programme d'infrastructure de desserte afin de désenclaver et d'assurer la mutation des friches existantes.

La mise en place d'une ZAC a été actée pour permettre d'optimiser les participations des constructeurs et de contrôler la qualité des projets et la cohérence d'ensemble.

• L'Hypercentre :

Les études menées sur les pôles de la Plaine et sur ceux de Noailles mettent en avant le rôle moteur de la requalification de l'espace public sur l'investissement privé.

En s'appuyant sur les opérations déjà engagées ou à l'étude – Place Fare Petites Maries, Place de la Providence – et de la décision conjointe de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de la Ville de Marseille d'engager une opération de requalification de la Place Jean Jaurès, il a été décidé par le Comité de Pilotage de l'OGCV de fédérer les actions sur 22 pôles de l'hypercentre autour d'un continuum des espaces publics constitué par les parcours historiques (rues Longue des Capucins-Vacon-Pythéas ; rue d'Aubagne) ou majeurs (Canebière, République, Cours Julien).

Il apparaît en effet qu'un investissement significatif sur l'espace public est un signe fort pour attirer et stimuler l'investissement patrimonial privé, l'activité et l'emploi.

L'objectif est d'assurer une cohérence urbaine et un changement d'image en s'appuyant sur six interventions majeures déjà étudiées et chiffrées par la SOLEAM :

- Pôle Korsec : aménagement de la place Fare Petites Maries
- Pôle Folies Bergères : aménagement du passage historique
- Pôle Fonderie Vieille : requalification de l'impasse
- Pôle Nationale Providence : aménagement de la place de la Providence
- Pôle Mazargan : requalification des rues du Théâtre Français et Mazargan et de la place du Lycée
- Pôles Trois Rois/ Curiol /Olivier/ Nau /Bons Enfants : requalification de la place Jean-Jaurès,

Ainsi que sur de nouvelles interventions à programmer sur le quartier Noailles : requalification complète des places des Halles Delacroix et du marché des Capucins, semi piétonisation d'une partie des rues, suppression du stationnement de surface, diminution des conteneurs au profit de locaux de collecte dédiés...

Cette priorisation des enjeux opérationnels s'accompagne d'une actualisation des objectifs quantitatifs, en particulier une forte augmentation de l'investissement sur l'espace public et les équipements et une baisse modérée de l'objectif de production de logements neufs ou rénovés.

- **18 700 m2 de locaux et d'équipements** dont 7 174 m2 d'équipements publics à vocation municipale
- **47 850 m2 d'espaces publics requalifiés (+219%** par rapport aux objectifs initiaux), cette forte variation étant essentiellement due à l'intégration dans l'Opération Grand Centre Ville de la requalification de la place Jean-Jaurès
- **1 400 logements neufs ou rénovés (-7%** par rapport aux objectifs initiaux)
- ravalement de 1000 immeubles le long des axes emblématiques (passage de 15 axes objectif initial- à **18** voies prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
- **amélioration de 2000 logements privés**, avec la définition d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat englobant 700 logements sur 5 pôles

Cette actualisation des objectifs s'est opérée à budget constant pour l'opération (235 millions d'Euros).

Dans le cadre de ce Compte Rendu à la Collectivité, 6 nouveaux sous-bilans sont présentés représentant au total **14 pôles** de l'opération.

A ce jour, 14 pôles sur les 25 prioritaires vont ainsi entrer en phase opérationnelle.

En revanche, le futur transfert à la Métropole prévu début 2016 induit une modification des équilibres financiers dans leurs grandes masses:

- la participation de la Ville aux équipements est ciblée à présent uniquement sur les équipements dont celle-ci a la charge. L'assiette de cette participation est donc réduite (retrait des aménagements publics), ce qui entraîne une variation à la baisse de la participation initiale de la Ville, qui passe de 30,8 millions d'Euros à 19,2 millions d'Euros.
- la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence augmente, cet établissement devenant le concédant de l'opération et intervenant, de plus, en pleine compétence sur les espaces publics et équipements le concernant prévus dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville.
Ainsi la participation numéraire totale de la Métropole à la Concession s'établit à 93,11 M€ dans le CRAC actuel se décomposant de la manière suivante:
 - Participation prévisionnelle à l'équilibre de la métropole: 58,4 M€,
 - Participation aux équipements métropolitains : 34,73 M€
- Participation en nature : 0,68 M€,

AVANCEMENT SOMMAIRE des OBJECTIFS de l' OGCV (à fin 2015)

1- Produire 1 400 logements			
PÔLES	PROJETE (Nombre de Logements)	ENGAGE (Nombre de Logements)	LIVRE (Nombre de Logements)
Korsec-Velten	66	66	
Fonderie Vieille	1	1	1
Flammarion	330		
Nationale- Providence	28	28	
Abadie	8	8	
Canebière-Feuillants	12	12	6
Noailles	50	50	
Mazagran	10	10	
TOTAL de logements	506	175	7
Soit X % de l'objectif initial	36%	12%	0,5%

2- Créer 20 000m2 de locaux d'activités ou à vocation d'équipements			
PÔLES	PROJETE (m2)	ENGAGE (m2)	LIVRE (m2)
Korsec-Velten	1752	1050	550
Canebière-Feuillants	4 330	4330	
Fonderie Vieille	487	487	487
Flammarion	2763	2 763	
Folies Bergères	1 646	1 646	
Nationale- Providence	1065	1 065	
Abadie	104	104	
Arc Palud (44 rue D'aubagne)	315	315	
Ventre Lieutaud	888	888	
Nadar-Pouillon	708	708	
Noailles	566	566	
Mazagran	857	857	
TOTAL de m2	15 481	14 779	1 037
Soit X % de l'objectif initial	77%	74%	5%

3- Requalifier 47 000 m2 d'espaces publics			
PÔLES	PROJETE (m2)	ENGAGE (m2)	LIVRE (m2)
Korsec-Velten	2 370	2 370	
Fonderie Vieille	50	50	
Flammarion	11 400		
Mazagran	3 780	3 780	
Place Jean Jaurès	25 500	25 500	
Nationale- Providence	4 750	4 750	
TOTAL de m2	47 850	36 450	
Soit X % de l'objectif initial	102%	78%	0%

4- Inciter à la Réhabilitation privée d'environ 2 000 logements (concernés)			
PÔLES	PROJETE (Nombre de Logements)	ENGAGE (Nombre de Logements)	LIVRE (Nombre de Logements)
Korsec-Velten	105		
Fonderie Vieille	31		
Flammarion	0		
Mazagran	57		
Opéra	418		
Coutellerie	50		
TOTAL logements	661		
Soit X % de l'objectif initial	33%		

5- Ravaler les façades soit 1000 immeubles (18 axes)			
AXES	INJONCTIONS (immeubles)	ENGAGE/Dde de subventions (immeubles)	LIVRE (immeubles)
Canebière	73	26	22
Place Jean Jaurès	55	28	19
Quai de la Joliette	8	7	8
Athènes/Dugommier/Garibaldi	56	15	13
Bd National 1	112	39	16
Bd National 2	26	1	1
Belsunce	23	4	0
Thubaneau	9	6	0
Cours Pierre Puget	65	7	1
Bd des Dames	31		
TOTAL immeubles	451	127	80
Soit X % de l'objectif initial	45%	13%	8%

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au
31/12/2015

Version mg 27 10 16

2. ACTIVITE DE L'ANNÉE ÉCOULÉE, AVANCEMENT DU PROJET, PERSPECTIVES

2.1 ETUDES D'URBANISME ET PRE OPERATIONNELLES

2.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2015 le développement des outils cadres, nécessaires à la réalisation des diagnostics, expertises et études pré opérationnelles ; ont été notamment réalisées différentes études de diagnostics et de définition principalement sur les secteurs de Flammarion, de la Butte St Mauront et sur les pôles de l'hyper centre pour un montant total de 365 000 €TTC.

Les études ont été poursuivies et précisées sur:

- **Les pôles de Noailles:** Noailles Capucins- Saint Louis Delacroix- Bedarrides-Arc Palud-Ventre Lieutaud : l'élaboration d'un diagnostic suivi d'un plan guide donnant les perspectives d'actions de requalification à 5,10 et 15 ans
- **La place Jean-Jaurès :** élaboration d'un programme pour la requalification de la place
-
- **Le pôle Flammarion :** étude de marché et étude de programmation urbaine dans l'objectif de définir les grands objectifs d'une future ZAC.
- **Le pôle Nationale –Providence :**
- étude de faisabilité avec proposition de divers scénarios pour le réaménagement de la place de la Providence ainsi que des études de faisabilité concernant des parcelles du cœur ilot Nationale en partie maîtrisé par la Soleam.
- **Le pôle Folies Bergères :** relevés de géomètre complémentaires,
- **Les axes de ravalement :**
 - o mise en œuvre de diagnostics techniques et missions de conseil de l'architecte du patrimoine missionné pour accompagner les propriétaires, copropriétaires, syndicats dans leurs projets.

Concernant les axes de ravalement, la SOLEAM a participé en appui du service municipal concerné à :

- o l'animation des campagnes de ravalement sur les axes prioritaires: 12 axes sur 18 ont fait l'objet d'obligations de ravalement depuis mars 2012 soit un total de 451 immeubles « prescrits » sur un prévisionnel de 1000 immeubles concernés. A fin 2015, la SOLEAM a accompagné 711 propriétaires (répartis dans 127 immeubles) dans le montage de leurs dossiers de subventions.
- o *Il est à noter qu'à ce jour, 503 immeubles ont été prescrits et 897 propriétaires accompagnés sur 146 immeubles (données 27 juin 2016)*

2.1.2. Les orientations pour les années à venir concernant le budget études

De 2016 à 2020, un budget moyen de 342,6 K€ est prévu annuellement (représentant un total de 1,7 M€ sur les 5 années restantes).

Les 10 sous bilans détaillent dans chacune de leur trésorerie annuelle et note de conjoncture les dépenses concernant ce poste.

Il est prévu que ces 10 opérations représentant 14 pôles (l'opération Noailles englobe 5 pôles) consomment de 2016 à 2020 environ 600 K€ TTC de ce budget laissant ainsi une enveloppe prévisionnelle d'environ 1 110 K€ pour les futures études préalables des 21 pôles restants à investiguer.

2.1.3 Analyse des écarts budgétaires du budget ETUDES (cf annexe tableau "ECARTS TTC):

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Etudes d'urbanisme et pré opérationnelles	2 703 149	2 703 149	0
TOTAL	2 703 149	2 703 149	0

Le budget total prévisionnel reste constant.

3.2 BUDGET FONCIER

3.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

3.1.1.1- Acquisitions immeubles :

En 2015, la SOLEAM a acquis à la ville de Marseille, pour un montant total de **2,5 M€ TTC**, les 5 immeubles constituant l'îlot Feuillants en vue de leur revente au promoteur retenu par appel à projet pour réaliser le futur hôtel 4* de la Canebière.

3.1.1.2- Acquisitions logements diffus:

De nouvelles démarches foncières ont permis en 2015 de poursuivre la maîtrise de nouveaux lots pour un montant total de **323 632 € TTC** dans des immeubles préalablement identifiés comme devant être maîtrisés dans le cadre d'objectifs variés (restructuration lourde, production de logements d'accueil, etc.).

Les 2 pôles suivants sont concernés :

→ **Korsec** : acquisition amiable de divers lots au 69 rue Longue des Capucins,

→ **Canebière Feuillants** : acquisition de lots de copropriété au 23 rue de Rome permettant de finaliser la maîtrise foncière des étages de cet immeuble en vue de production de logements d'accueil.

Acquisition d'un logement au 46 rue du Baignoir pour le même objet ; il s'agit d'un logement appartenant à la ville de Marseille, dont l'acquisition s'effectue dans le cadre d'un apport en nature.

3.1.1.3- Acquisitions locaux diffus :

En 2015, **481 590 € TTC** ont permis d'acquérir des locaux dans les pôles Folies Bergères (acquisition ville de Marseille par apport en nature) et Nadar Pouillon.

Le détail de ces acquisitions est développé dans la note de conjoncture des 2 pôles concernés (documents en annexe).

3.1.1.4- Acquisitions parcelles :

La seule dépense imputée concerne la provision pour l'acquisition, à l'Euro symbolique, du passage des Folies Bergères. Cette acquisition n'a pu être réalisée dans l'année, pour des raisons juridiques tenant à l'incomplétude des titres du propriétaire.

3.1.1.5- Evictions commerciales :

En 2015, **1 776 € TTC** correspondant à des frais d'avocat ont été dépensés, en vue de la libération des lieux (congrés sans renouvellement) de deux locataires commerciaux en RDC et étages de l'immeuble 36 rue des Dominicaines, situé dans le pôle Nationale-Providence.

3.1.1.6- Relogements temporaires :

En 2015, 3 ménages ont été relogés temporairement sur le pôle Canebière Feuillants et un relogement provisoire a perduré (pôle Korsec) pour un montant global de 6 376 € TTC

3.1.1.7- Relogements définitifs :

Trois ménages du pôle Canebière Feuillants et une personne isolée du pôle Korsec ont été relogés définitivement. Les dépenses à la charge de l'opération ont représenté en 2015 un montant total de 2 516 € .

De manière globale, sur l'année 2015, le pôle Action sociale de la SOLEAM a suivi **18 ménages** dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement.

3.1.2. Les orientations pour les années à venir

3.1.2.1- Acquisitions immeubles :

Il est prévu jusqu'à la fin de l'opération de 2016 à 2020 l'acquisition de l'ordre de 33 000 m2 soit environ 130 immeubles et sur les années 2016 et 2017 l'acquisition de 1 800 m2 et de 2 400 m2, au prix moyen de 1 339€ TTC /m2 .

En particulier, ont été ciblées sur 2016 et 2017 les acquisitions sur les pôles actifs ci dessous (cf annexe foncière) :

Pôle Korsec

Pôles de Noailles

Pôle Mazagran

Pôle Nadar

Ainsi que sur les pôles en phase pré opérationnelle :

Pôle Flammarion :

Pôle Coutellerie :

Il est à noter que les acquisitions sont identifiées sur les années 2016 et 2017, alors qu'à partir de 2018, des prévisions viennent compléter les immeubles pré ciblés. En outre, compte tenu de la difficulté à maîtriser les biens à l'amiable et de la lourdeur des procédures d'acquisition (préemptions et DUP), 60 % des objectifs quantitatifs ont été reportés en fin d'opération et seront difficilement atteignables dans la temporalité actuelle de la concession.

3.1.2.2- Acquisitions logements diffus :

Il est prévu jusqu'à la fin de l'opération de 2016 à 2020 l'acquisition de l'ordre de 7 800 m2 soit environ 150 logements au prix moyen de 1 849 € TTC/m2.

Ont été identifiés en 2016 et 2017 1300 m2 qui correspondent à des acquisitions sur des pôles actifs (Korsec, secteur Noailles, Folies Bergère : cf annexe foncière) ou à enclencher (Auphan Charpentier)

3.1.2.3- Acquisitions locaux diffus :

Il est prévu d'acquérir jusqu'à la fin de l'opération de 2016 à 2020 environ 5 200 m2 de locaux au prix moyen de 702 € TTC/m2.

Au cours des années 2016 et 2017, ceux ci sont ciblés sur les pôles actifs ci dessous (se référer à l'annexe foncière) :

- Pôle Korsec

- Pôle Folies Bergères :

- Pôles Noailles:

3.1.2.4- Acquisitions de parcelles :

Il reste à acquérir jusqu'à la fin de l'opération près de 19 000 m2, soit la quasi totalité de l'objectif initial, ceci au prix moyen de 456 € TTC/m2.

En 2016 et 2017, les acquisitions prévues sont ciblées essentiellement sur le pôle Korsec et le pôle Nationale –Providence (cf annexe foncière).

Il n'a pas été décelé à ce jour de grands tènements fonciers libres permettant une mise en œuvre rapide de projets. Le gabarit des espaces libres est en effet modeste et leur maîtrise s'avère souvent complexe.

3.1.2.5- Evictions commerciales :

Il est prévu au total 71 évictions commerciales sur la durée de l'opération. Le rythme de concrétisation s'accélère à partir de 2017, et tient compte des délais d'aboutissement des procédures qui peuvent être longs. Le report en 2020 de 40 évictions met en évidence la difficulté de mise en œuvre de l'opération Grand Centre Ville dans des délais resserrés, la lourdeur des procédures nécessaires à la libération des biens étant un frein réel la sortie des projets.

3.1.2.6- Relogements temporaires :

Un total de 293 relogements temporaires est prévu sur la durée de l'opération. Plus de 230 de ces relogements ont été reportés sur les deux dernières années, du fait d'une part de l'absence

de données sur l'occupation de biens qui ne sont pas encore identifiés, d'autre part en raison d'un taux d'occupation des logements qui s'avère moins élevé que celui prévu au montage de l'opération (de 58% à 20% environ).

La provision correspondante est cependant conservée en attente des enquêtes et précisions sur les biens ciblés.

3.1.2.7- Relogements définitifs :

159 relogements définitifs sont prévus sur la durée de l'opération. Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci dessus pour les relogements temporaires, un nombre élevé de ces relogements (plus de 110) est programmé sur les deux dernières années de l'opération GCV.

Il est à noter que, au 31/12/2015, le Pôle d'Action Sociale a suivi 20 ménages dans le cadre du plan de relogement de l'Opération Grand Centre Ville

⇒ 8 ménages ont été à ce jour relogés définitivement, et parmi eux :
- 6 provenant du pôle Canebière Feuillants
- 2 du pôle Korsec

⇒ 6 ménages des pôles Canebière Feuillants (5) et Korsec (1) sont actuellement relogés provisoirement (résidence Adoma et logements temporaires mis à disposition par le CCAS de la Ville de Marseille) ; ils sont en attente d'un relogement définitif

=> 6 ménages occupent leur logement d'origine (pôle Abadie)

Ainsi, 12 ménages sont au 31/12/2015 en plan de relogement

3.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget FONCIER (cf annexe tableau "ECARTS TTC):

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Acquisition d'immeubles	49 512 484	49 512 483	-1
Acquisition logements diffus	16 657 420	16 534 313	-123 107
Acquisition locaux diffus	4 441 872	4 585 272	143 400
Acquisition parcelles	9 000 000	9 000 000	0
Gestion du patrimoine	8 389 060	8 298 247	- 90 813
Evictions commerciales	7 961 940	7 961 940	0
Dépenses d'acquisition	7 516 060	7 504 242	- 11 818
Relogements temporaires	2 439 898	2 439 898	0
Relogements définitifs	633 600	633 600	0
TOTAL EN € TTC	106 552 335	106 469 996	- 82 339

Le budget Foncier reste globalement stable (- 0,07%,). La variation à la baisse est liée essentiellement à l'ajustement des charges de gestion du patrimoine, au regard de l'évolution des programmations annuelles.

L'objectif est de maîtriser les surfaces nécessaires à la production de 1 400 logements nouveaux, de locaux d'activité et d'équipements de proximité dans le cadre de la réhabilitation restructuration d'îlots urbains complets, et d'atteindre un gabarit significatif pour déclencher un effet d'entraînement des propriétaires privés.

3.1.3.1- Acquisitions immeubles : total à acquérir stabilisé à 47 000 m2

Pas de variation de ce poste

3.1.3.2- Acquisition logements diffus - Total à acquérir sur ce poste de 9 260 m2 révisé à 9 131 m2

Ajustement de ce poste à la baisse (-0,7%) compensant la légère variation à la hausse du poste « Acquisitions de locaux diffus »

Compte tenu du prix moyen de 1 811 € TT/m2 des acquisitions portées sur ce poste, la variation à la baisse de 123K€ représente un équivalent logement de 68 m2.

3.1.3.3- Acquisitions locaux diffus : total à acquérir sur ce poste : 5 826 m2 révisés à **6 699 m2**

Recalage de ce poste à la hausse (+3,2%) en vue notamment d'une action significative sur le secteur de Noailles:

- augmentation des surfaces acquises :+ 873 m2 au prix moyen du CRAC à fin 2014 (762 €/m2) soit + 665K€
- baisse du prix d'acquisition moyen par rapport à l'exercice précédent (-13%) ;, appliqué au total des m2 acquis, ce qui entraîne une variation à la baisse de -523 K€

3.1.3.4- Acquisitions parcelles : total à acquérir sur ce poste 20 000 m2

Ce poste est à objectif et à budget constants.

3.1.3.5- Gestion du patrimoine :

Le budget de ce poste a été ajusté au prévisionnel des m2 à acquérir. La variation de -90 K€ est par ailleurs liée à l'évolution des programmations annuelles, le report des acquisitions en fin d'opération réduisant les frais de portage.

3.1.3.6- Evictions commerciales :

Maintien de l'objectif (71 évictions prévues) et du budget.

3.1.3.7- Dépenses d'acquisition :

La variation minimale (-0,16%) résulte de l'ajustement au montant prévisionnel des acquisitions.

3.1.2.7- Relogements temporaires :

Le nombre de ménages à reloger de manière temporaire est maintenu à 371; de même, le budget est maintenu.

3.1.2.8- Relogements définitifs :

Pas d'évolution : le nombre de ménages à reloger de manière définitive est maintenu à 160; de même, le budget est stable.

4. BUDGET TRAVAUX

4.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

L'activité a été concentrée sur les postes « Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols » et « Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux ».

En particulier :

4.1.1.1- 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.

L'activité 2015 a été importante sur le pôle Korsec, où ont eu lieu :

- des travaux de confortement de planchers de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec
- des travaux de déconstruction et de désamiantage au 74 rue Longue des Capucins
- des déposes ou déplacement de réseaux préalablement à la démolition du 74 rue Longue des Capucins
- des études de pollution des sols
- des diagnostics réglementaires (marché transverse à BC)

Les pôles Fonderie, Folies Bergères, Canebière Feuillants et Abadie (diagnostics avant cession) , Nationale Providence (décapage préalable à diagnostic archéologique) ont été eux aussi actifs en 2015 (cf état détaillé des dépenses -extrait GESPROJET joint en annexe) :

4.1.1.2- Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :

En 2015 (cf état détaillé des dépenses -extrait GESPROJET joint en annexe) :

L'activité a été concentrée sur les immeubles et logements destinés au relogement définitif des ménages de l'OGCV, en particulier pour les ménages issus de l'opération Canebière Feuillants.

4.1.1.5- Travaux d'équipements publics :

Réalisation d'un city stade et de ses équipements modulaires en cœur d'îlot

4.1.1.7- 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 et des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé.

En 2015 (cf état détaillé des dépenses -extrait GESPROJET joint en annexe), l'activité a été principalement concentrée sur les pôles Korsec et Canebière Feuillants, sur lesquels ont été effectuées :

- des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en sécurité du patrimoine acquis

- des études de maîtrise d'œuvre : dépôt de demande d'autorisations de travaux (DP et PC city stade) ; études d'exécution pour travaux de confortement
- des missions de maîtrise d'œuvre de suivi de démolitions et libérations de sols
- des interventions de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'espaces publics
- une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'équipement public du city stade
- des études de stabilité et de structure
- de la maîtrise d'œuvre de réhabilitation de logements et immeubles
- des missions de contrôle technique
- différentes missions de coordination santé sécurité (CSPS)

4.1.1.8- Divers et imprévus :

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

En 2015 , cf état détaillé des dépenses -extrait GESPROJET joint en annexe, ont été diligents:

- des référés préventifs préalables à la démolition d'immeubles (pôle Korsec)
- des diligences d'avocats dans le cadre des référés
- des constats d'état des lieux préalables aux interventions
- la réalisation et pose de panneaux d'affichage
- des constats d'affichage des autorisations d'urbanisme délivrées
- des frais liés aux actions de concertation

4.1.2. Les orientations pour les années à venir

4.1.2.1- Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols

Il est prévu en 2016 :

- Pôle Korsec :

- la réalisation de travaux de confortement d'urgence sur l'immeuble 5 rue Maurice Korsec, les relevés des cibles de contrôle de la stabilité ayant mis en évidence des mouvements préoccupants
- une étude complémentaire de pollution et de gestion des déblais préalablement à l'aménagement de la place Fare / Petites Maries

- Pôle Noailles :

- différentes interventions au niveau des locaux destinés à la création des équipements sociaux : dépose de réseaux, investigations techniques et diagnostics complémentaires etc

Folies Bergères :

- des interventions de mise en sécurité

- des diagnostics réglementaires
- des études géotechniques et hydrauliques
- des travaux de réfection de réseaux et curage de l'ovoïde

- Pôle Nadar :

- diagnostics
- création d'un portail entre les deux cours permettant d'assurer la gestion de l'espace des Récollettes

Abadie :

- solde des frais de diagnostics préalables à cession au bailleur social NLP

-Pôle Nationale Providence :

- Préparation avant cession de l'immeuble 36 rue des Dominicaines

- Place Jean- Jaurès :

- Divers diagnostics et provision pour interventions préalables

4.1.2.2- Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux

A été provisionnée en 2016:

- Pôle Canebière Feuillants :

Le solde des interventions en cours sur les logements destinés aux relogements définitifs :

- 6 logements dans l'immeuble 23 rue Sénac
- 5 logements dans l'immeuble 23 rue de Rome (livraison en 2016)
- 1 logement au 46 rue du Baignoir

- Pôle Korsec :

- 1 local destiné au relogement d'un commerce en rdc de l'immeuble 6 rue de Pressensé

En 2017, il est prévu :

- Pôle Korsec :

- la réhabilitation des étages de l'immeuble 6 rue de Pressensé

- Pôles de Noailles :

- les travaux d'aménagement des locaux de l'îlot prioritaire, préalablement à leur mise en location
- l'aménagement des locaux de collecte de déchets (3)
- les travaux du local qui accueillera la Maison de Projets

- Pôle Folies Bergère :

- les travaux de restructuration des locaux du passage des Folies Bergères (8/10/12/14 rue Montbrion et 2/4/6 rue des Phocéens)

4.1.2.3- Travaux d'office ravalement de façades :

- Ces interventions sont prévues à partir de 2018

4.1.2.4- Travaux de construction de places de parking :

- Interventions prévues à partir de 2019

4.1.2.5- Travaux de construction d'équipements publics :**- Pôle Korsec :**

- Solde en 2016 des travaux d'aménagement d'un city stade dans le cœur d'îlot, correspondant à un non réglé à fin 2015

A venir en 2017 :

- Pôle Folies Bergère :

- Travaux d'aménagement du passage supportés par la Ville au titre des équipements publics, inclus le mobilier urbain et l'éclairage

- Pôle Nadar :

- Travaux d'aménagement du passage vers le cœur d'îlot des Récollettes via le local sis au 38 rue des Récollettes

4.1.2.6- Travaux d'aménagement d'espaces publics :**En 2016 :**

- Pôle Korsec : travaux de VRD et de requalification de la place Fare/ Petites Maries

- Pôle Fonderie : travaux de réfection de l'impasse après fin des travaux d'extension de l'équipement scolaire contigu.

En 2017 :

- Pôles Noailles : travaux de réalisation de la Porte St Louis, marquant l'entrée Ouest du quartier

- Pôle Nadar : travaux d'aménagement du cœur d'îlot des Récollettes avec création d'une rampe PMR, installation de mobilier urbain et de jeux d'enfants, mise en place de grilles et d'un portail

-- Pôle Korsec : poursuite et achèvement des travaux de VRD et de requalification de la place Fare/ Petites Maries

- Place Jean Jaurès : provision de 5% du budget pour premiers travaux préalables à la réalisation des aménagements

**4.1.2.7- Honoraires techniques :
En 2016****- Pôle Korsec :**

- Bureau d'études, contrôle technique et CSPS pour la mise en œuvre des travaux d'urgence de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec
- Maîtrise d'œuvre, contrôle technique et CSPS pour la réhabilitation du local en RDC de l'immeuble 6 rue de Pressensé, en vue du relogement d'un commerce, permettant la libération d'un local nécessaire à la réalisation de l'accès aux caves à jazz de l'îlot Velten, projet subventionné par l'ANRU
- poursuite du marché de maîtrise d'œuvre relatif à la réalisation de la place Fare Petites Maries

- Pôle Canebière Feuillants :

- Solde du marché de maîtrise d'œuvre relatif à la réhabilitation de 12 logements d'accueil
- interventions des bureaux de contrôle et des coordonnateurs santé sécurité

- Place Jean Jaurès :

- Après choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre par le Jury, finalisation de l'AVP

En 2017 :

- Pôle Korsec :

- Missions de maîtrise d'œuvre, CSPS, CT et OPC pour la requalification des VRD et l'aménagement de la place Fare / Petites Maries
- Mission de maîtrise d'œuvre, CSPS, CT pour la réhabilitation des étages de l'immeuble 6 rue F. de Pressensé

- Pôles Noailles :

- Missions de maîtrise d'œuvre, CT et CSPS pour :
 - Travaux préparatoires
 - Restructuration de locaux en RDC (îlot prioritaire, collecte déchets, Maison de Projet)
 - Porte d'accès côté cours St Louis (signalétique)

- Pôle Nadar :

- Maîtrise d'œuvre, BC et CSPS pour :
 - Aménagement du passage 38 Récollettes
 - Cœur d'îlot : création d'une rampe PMR, mobilier urbain et jeux d'enfants, grilles et portail

- Pôle Folies Bergère :

- Maîtrise d'œuvre sur :
 - Réfection des réseaux et de l'ovoïde central
 - Restructuration des locaux du passage
 - Mise en place de mobilier urbain et de l'éclairage du passage

- Pôle Mazagran :

- Maîtrise d'œuvre sur travaux préparatoires à l'aménagement des espaces publics

- Place Jean Jaurès :

- Poursuite de la mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue par le Jury, finalisation du PRO, élaboration du DCE
- Contrats de CSPS, CT et OPC

4.1.2.8- Divers et imprévus :

Un ratio moyen de l'ordre de 2 à 5% est appliqué suivant la complexité des interventions mises en œuvre sur les pôles de projet.

4.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget TRAVAUX (cf annexe tableau "ECARTS TTC):-

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Travaux préparatoires cession	7 682 006	7 682 006	0
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	20 413 578	20 413 578	0
Travaux d'office ravalement de façades	3 600 000	360 000	- 3 240 000
Travaux de construction de places de parking	5 100 000	5 100 000	0
Travaux de construction d'équipements publics	16 648 800	10 536 169	-6 112 631
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	24 253 821	24 253 821	0
Honoraires techniques	9 364 186	8 448 388	- 915 798
Divers et imprévus	1 421 952	1 313 594	- 108 358
TOTAL EN € TTC	88 484 344	78 107 557	- 10 376 787

Le budget Travaux est en diminution, du fait de l'évolution de 3 postes :

- 1- Travaux d'office dans le cadre des ravalements de façades : le budget initial prévoyait la réalisation de travaux par la SOLEAM dans le cadre de la concession en lieu et place des propriétaires et copropriétés défaillants, ceci sur 200 immeubles. Ce chiffre a été revu à la baisse à l'occasion du CRAC à fin 2014, pour tenir compte de la lourdeur des procédures et grâce à l'identification d'une partie des immeubles prioritaires. En 2015, le passage de la concession de la Ville de Marseille à la Métropole a conduit la Ville à financer ces travaux dans le cadre de sa participation aux équipements publics. Le budget s'est en conséquence resserré sur 10 immeubles stratégiques.
- 2- Travaux de construction d'équipements publics : la diminution de ce poste s'explique par la réduction de surfaces du groupe scolaire prévu dans la ZAC Flammarton, qui passe de 5 600m² à 2 700 m² soit l'équivalent de 8 classes pour un cycle scolaire complet en primaire
- 3- Honoraires techniques : ceux ci ont été ajustés en regard de ces évolutions. Le ratio moyen est de l'ordre de 12% sur les travaux exprimés en TTC.

4.1.3.1 - Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols :

Ligne budgétaire inchangée

4.1.3.2 - Travaux de réhabilitation de logements et locaux :

Pas de variation

4.1.3.3 - Travaux d'office ravalement de façades :

Les perspectives d'intervention pour les travaux d'office ont été recalées à la baisse notamment au regard de la lourdeur des procédures : ciblage en conséquence de 10 immeubles prioritaires retenus pour leur forte valeur d'exemplarité.

Il s'agit là d'une intervention entièrement financée par la Ville de Marseille, cette procédure n'étant pas transférable. Le coût est pris en charge par la Ville dans le cadre de sa participation aux équipements publics à vocation municipale.

4.1.3.4 - Travaux de construction de places de parking

Ligne budgétaire inchangée ; calibrée pour la réalisation de 268 au cours des 2 dernières années de l'opération.

4.1.3.5 - Travaux de construction d'équipements publics :

- 1- L'écart à la baisse résulte de la réduction de surfaces du groupe scolaire prévu dans la ZAC Flammarion, qui passe de 5 600m² à 2 700 m² soit l'équivalent de 8 classes pour un cycle scolaire complet en primaire

4.1.3.6 - Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs :

Ligne budgétaire inchangée, en vue de la réalisation d'interventions sur 47 000m².

4.1.3.7 - Honoraires techniques :

Variation à la baisse pour tenir compte de la diminution des budgets Travaux d'office ravalements et travaux de construction d'équipements publics

4.1.3.8- Divers et imprévus :

Poste ajusté à la baisse pour tenir compte de l'évolution de différents postes Travaux.

5 • BUDGET DEPENSES ANNEXES

5.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

5.1.1.1 - Frais de consultation et d'appels d'offres

Ont été notamment publiés en 2015 les appels d'offres suivants (cf état détaillé des dépenses -extrait GESPROJET joint en annexe :

- *études urbaines et de capacité*
- *études de pollution des sols et recherche d'amiante*
- *concours de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement de la place Jean Jaurès*

5.1.1.2 - Actions de communication et de concertation :

Sur l'opération :

- réalisation de différents supports et de cartographies pour la présentation de points d'avancement sur l'Opération

Sur les pôles :

Assistance ponctuelle sur les pôles actifs suivants :

- Pôle Korsec
- Pôle Canebière Feuillants
- Pôle Fonderie
- Pôle Abadie

Production de supports divers (cf sous CRAC des pôles actifs) pour actions de communication et de concertation :

- Pôle Korsec
- Pôles Noailles
- Pôle Ventre Lieutaud
- Place Jean Jaurès

5.1.1.3 - Assistance informatique :

- Poursuite de la mise au point de la nouvelle version du logiciel GDS permettant le traitement et le suivi des aides municipales (axes de ravalement prioritaires de l'OGCV, OPAH RU)
- Développement, assistance aux utilisateurs et maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map

5.1.1.4- Rémunération de base annuelle :

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 (campagnes de ravalement)

Le montant de la rémunération forfaitaire 2015 s'établit sur une assiette annuelle de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2015, d'un montant de

144 788 €, 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.

5.1.1.5- Rémunération sur objectifs :

Ci dessous les prévisions sur la durée de l'opération

	m2	REM
AU M2 CESSION CHARGES FONCIERES LIBRE OU SOCIAL	36 455	729 100
A LA PLACE DE PARKING CEDE	250	250 000
AU M2 IMMEUBLE A REHABILITER CEDE	29 049	871 470
AU M2 LOGEMENT RESTRUCTURE CEDE	8 074	242 220
AU M2 ACTIVITES/COMMERCE CEDE	11 530	345 900
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	400	800 000
		3 238 690

En 2015, ont été imputés les montants correspondant aux actions suivantes :

- signature de l'acte authentique le 4 décembre 2015 pour la cession de l'îlot Canebière Feuillants en vue de la réalisation d'un hôtel 4 étoiles
- animation effectuée par l'équipe dédiée pour l'assistance aux propriétaires dans le cadre des axes de ravalement (36 façades achevées)
- A noter un non réglé de 4 637€ qui correspond à l'écart entre l'engagé à fin 2015 et le réglé dans le cadre de la cession des immeubles composant le pôle Abadie, les surfaces prises en compte ayant évolué

5.1.1.6- Rémunération sur dépenses travaux :

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

Pour l'année 2015, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus s'est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec , Fonderie Vieille, Canebière Feuillants, Mazagran , Providence, Folies Bergères, , Abadie, Auphan et place Jean-Jaurès .

5.1.2. Les orientations pour les années à venir

5.1.2.1 - Frais de consultation et d'appels d'offres

Le prévisionnel 2016 intègre les consultations et appels d'offres prévus sur les sous pôles (se référer aux notes de conjoncture des 10 sous CRAC).

Il est par ailleurs prévu de publier différents appels d'offres sur l'opération globale en vue de la concrétisation de marchés transversaux à bons de commande. Ainsi, des appels d'offres pour des missions de concertation (qui seront enclenchées dans un premier temps sur les pôles de Noailles, la place Jean-Jaurès et le pôle Providence Nationale) et de conception et production de supports de communication.

Concernant plus spécifiquement l'OPAH RU, des appels d'offres seront lancés pour :

- Une mission de thermicien : évaluation énergétique des logements et des parties communes d'immeubles avant travaux ; proposition de trois scénarios d'amélioration ; détermination du gain énergétique après travaux ;
- Une mission d'aide au repérage et de diagnostics techniques qui comprendra deux étapes :

1- Identification des immeubles : évaluation de l'état général des immeubles selon différents critères (technique, financier, foncier, social) et hiérarchisation selon le scénario d'intervention : immeubles ne nécessitant pas d'intervention, ceux relevant des aides Ville de l'OPAH-RU, ceux relevant du volet Copropriétés Dégradées de l'OPAH-RU et ceux nécessitant une intervention coercitive

2- Réalisation des diagnostics techniques des parties communes et des logements : évaluation de l'état actuel et proposition de trois scénarios de réhabilitation

- Une mission d'audits financiers et juridiques des copropriétés déclinée en trois temps :

1- Un audit flash évaluant les éléments comptables et de gestion de la copropriété

2- Un audit renforcé, en cas de problématique particulière, analysant les causes et les conséquences du point relevé et proposant des recommandations pour la prise en compte des créances et le retour à l'équilibre financier

3- Un audit juridique permettant d'établir les actions pour améliorer la situation de la copropriété

- Il est prévu de réaliser une première approche sur un échantillon test de 9 copropriétés dégradées, dans l'objectif de définir au mieux le cahier des charges de l'appel d'offres qui sera par la suite lancé sur une vingtaine d'immeubles.

5.1.2.2 - Actions de communication et de concertation :

Concertations :

- Poursuite de la concertation sur l'aménagement de la place Jean Jaurès
- Démarrage de la concertation sur le pôle Nationale Providence : projet mixte d'équipement public péri scolaire à vocation municipale et de logements
- Lancement de la concertation réglementaire sur les pôles Arc Palud (équipement jeunes au 44 rue d'Aubagne) et Ventre Lieutaud (équipement intergénérationnel)

Communication :

- Aménagement de la place de la Fare (pôle Korsec)
- Supports de communication à l'occasion du démarrage de l'OPAH RU
- Actions de communication diverses sur les pôles actifs (bâches, palissades de chantier, panneaux etc)
- Production de supports divers sur les pôles : points d'avancement, réunions publiques (restitution de l'étude urbaine et communication sur le plan guide Noailles)

5.1.2.3 - Assistance informatique :

- poursuite du développement de l'outil SIG sur le volet OPAH RU
- assistance et maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map
- formation de l'équipe et des pôles d'assistance (foncier et action sociale) sur les différents modules

5.1.2.4- Rémunération de base annuelle :

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 (campagnes de ravalement, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Ont été identifiés les rémunérations spécifiques suivantes :

- **OPAH RU** (170 000 € TTC en année pleine) : animation d'une OPAH RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Métropole à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Il est prévu de solliciter l'ANAH et le Conseil Départemental, qui sont les deux financeurs, à l'effet d'obtenir les arrêtés de subventions correspondants.

- **AXES de RAVALEMENTS** (215 000 €TTC en année pleine) : assistance apportée aux Services municipaux pour la mise en œuvre des campagnes d'injonction de ravalement et la gestion du dispositif de subvention mis en place par la Ville de Marseille pour les travaux réalisés par les propriétaires. A fin 2015, la SOLEAM avait accompagné 711 propriétaires (répartis dans 127 immeubles) dans le montage de leurs dossiers de subventions.

Le montant de la rémunération forfaitaire 2016 s'établit sur une assiette annuelle de 1 572 000 €, de laquelle est retranchée le montant de 157 200 €. En effet, la rémunération forfaitaire annuelle est pondérée à 90 % de son montant lorsque la rémunération sur objectifs est supérieure à

10% de la rémunération annuelle, ce qui est le cas de la prévision 2016 (174K€)

Ceci résulte de l'application de l'avenant 2 - article 4, notifié le 24/10/2013 à l'aménageur, par lequel ont été modifiées les Modalités d'imputation des charges de l'aménageur, (article 18, alinéa 18.2.1) ceci comme suit :

Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier (article 2.1.5), de relogement (article 2.1.6), de commercialisation (article 2.1.9) et d'animation (article 2.1.10), il est prévu pour le concessionnaire une rémunération de base annuelle de 1 572 000 €.

Pour tenir compte .../... du complément de rémunération lié à l'atteinte des objectifs.../... , cette rémunération de base sera modulée selon les dispositions suivantes :

- pour les années où la rémunération sur atteinte des objectifs en application de l'article 18.2.3 sera au moins égale à 157 200 € soit 10% de la rémunération de base annuelle, un coefficient de 0,9 sera appliqué à celle-ci

5.1.2.5- Rémunération sur objectifs :

En 2016, a été prévu une rémunération sur objectifs correspondant à :

- Pôle Abadie : signature de l'acte authentique pour la cession de l'ensemble immobilier à restructurer 7/9 montée St Esprit (sortie en logement social en étages : 349 m2 et 104 m2 de locaux en rdc)
- Pôle Korsec : signature de la cession à Foncière Logement de 2 500 m2 de charges foncières pour logements neufs libres et de 500 m2 de locaux en Rdc en lien avec l'équipement du city stade
- Axes de ravalement : 42 façades ravalées

En 2017, la rémunération sur objectifs s'établit de manière prévisionnelle au niveau des pôles suivants :

- Pôle Korsec : cession de 800 m2 de charges foncières pour la réalisation de logements neufs libres aux 15/17 rue de la Fare et au 57 rue des Dominicaines_
- Pôle Nationale : cession de 333 m2 de surfaces à réhabiliter
- Pôle Noailles : cession de 383 m2 à réhabiliter
- Axes de ravalement : prévisionnel de 60 façades ravalées

5.1.2.6- Rémunération sur dépenses travaux :

Pour l'année 2016, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus est prévue sur les travaux de :

- confortement d'urgence sur l'immeuble 5 rue Maurice Korsek ; réfection d'un local en RDC ; solde des travaux d'aménagement du city stade correspondant à un non réglé à fin 2015 ; travaux de VRD et de requalification de la place Fare/ Petites Maries sur le pôle Korsek
- travaux préparatoires au niveau des locaux destinés à la création des équipements sociaux à Noailles (Pôles Ventre Lieutaud et Arc Palud)
- mises en sécurité et réfection de réseaux sur le pôle Folies Bergères
- la requalification du cœur d'îlot des Récollettes dans le pôle Nadar Pouillon
- travaux préparatoires sur le pôle Nationale Providence
- provisions pour diagnostics et interventions préalables sur la place Jean-Jaurès
- solde des travaux de réhabilitation lourde des 12 logements destinés aux relogements sur les biens 23 rue de Rome, 23 rue Sénac et 46 rue du Baignoir (pôle Canebière Feuillants)

5.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget DEPENSES ANNEXES (cf annexe tableau "ECARTS TTC):_

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Frais consultations et AO	707 942	618 532	-89 409
Actions communication/ concertation	2 398 891	2 396 635	-2 257
Assistance informatique suivi cartographique partagé	423 504	381 455	-42 048
Rémunération de base annuelle	14 523 311	14 523 311	0
Rémunération sur atteinte objectifs	3 272 720	3 238 690	-34 030
Rémunération sur dépenses travaux	5 899 541	5 208 277	-691 264
Rémunération de liquidation	658 032	622 867	-35 165
Prorata TVA	542 154	450 480	-91 674
TOTAL EN € TTC	28 426 095	27 440 247	-985 848

Le budget Dépenses annexes est en baisse modérée (3,4%), essentiellement du fait de la variation de la rémunération sur les dépenses de travaux, consécutive à la réduction des budgets de travaux d'office de ravalement des façades et de construction d'équipements, et des frais d'appel d'offres associés.

5.1.3.1 - Frais de consultation et d'appel d'offres

La baisse observée sur les budgets de travaux évoquée ci dessus a une répercussion sur les frais d'appel d'offres et a donc conduit à l'ajustement à la baisse de ce budget qui intègre :

- la reprographie des dossiers d'appel d'offres
- l'achat de publication auprès des journaux et sites d'annonces légales
- les informations légales

5.1.3.2 - Actions de communication et de concertation :

Budget maintenu ; ajustement à la marge lié au mode de calcul de la quote part sur opérations actives.

5.1.3.3 - Assistance informatique SIG

Ajustement au regard des dépenses prévisionnelles ; le développement des outils de suivi et d'information géographique a en effet été réalisé en grande partie.

5.1.3.4 - Rémunération de base annuelle

Poste inchangé

5.1.3.5 - Rémunération sur atteinte des objectifs

Ajustement correspondant à la baisse des surfaces à céder : - 1 239 m2 soit – 34 030 € (rémunération moyenne au m2 de 27,5€)

En effet, 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/COMMERCE CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	2 000 €

A fin 2015, la rémunération sur objectifs perçue représente 292 K€ et correspond à :

- 4 696 m2 de surfaces à réhabiliter cédées
- 487 m2 de surfaces pour activités cédées
- 66 façades pour lesquelles les travaux de ravalement sont terminés

5.1.3.6 - Rémunération sur dépenses travaux

Baisse liée directement à la variation importante dans la masse des travaux en particulier sur les postes Equipements publics et Travaux d'office de ravalement

5.1.3.7 – Rémunération de liquidation

Variation liée à l'ajustement des dépenses et des recettes (notamment baisse des recettes de cession)

5.1.3.8 –TVA résiduelle

Le montant de la TVA résiduelle passe de - 5 018K€ à +3 293K€.

Cette variation s'explique essentiellement par la baisse des dépenses globales et l'augmentation des recettes taxables.

La baisse des dépenses entraîne en effet une baisse de la Tva déductible soit 17 095K€ contre 18 888K€ à fin 2014.

En revanche, la Tva collectée sur les recettes augmente et représente 20 389K€ contre 13 870 k€ à fin 2014, ceci résultant de la prise en compte de cessions en TVA sur les recettes non encore identifiées.

5.1.3.9 –Prorata TVA

RAS : variation à la marge (0,03%du budget de l'opération)

Ecart Budget FRAIS FINANCIERS (cf annexe tableau "ECARTS TTC"):

Le Montant total prévisionnel de 4 692 284 € TTC est porté à 3 897 890 € TTC

- Cette variation à la baisse s'explique essentiellement par la baisse des frais long terme sur l'opération; en effet l'emprunt de 8 000 K€ en 2016 prévu au CRAC à fin 2014 a été réduit à 1 000 K€, au regard de la trésorerie de l'opération.

Le **RESTE A PROGRAMMER** de 13,4 millions d'Euros correspond aux dépenses non encore affectées.

Cette enveloppe peut permettre de réaliser pour partie les pôles de projet non encore investigués, ou de compléter les interventions qui ne sont pas encore validées sur les 25 pôles ciblés comme prioritaires, y compris le renforcement éventuel de certains des 14 pôles actifs dont les dépenses ont été identifiées dans les 10 sous CRAC présentés.

En particulier, le renforcement des actions à conduire sur les pôles composant le secteur de Noailles pourrait être de nature à intégrer la requalification des deux places du Marché de Capucins et des Halles Delacroix dans la concession.

La dépense correspondante a été estimée dans le cadre du Plan Guide de Noailles à 1,6 millions d'Euros TTC.

6 • RECETTES

6.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

6.1.1.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

- Pôle Canebière Feuillants:

- cession des 5 immeubles composant l'îlot ; règlement de la TVA

6.1.1.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

- pas de vente en 2015

6.1.1.3 - Cession de charges foncières pour logements neufs libres :

- pas de vente en 2015

6.1.1.4 - Cession de charges foncières pour logements neufs en social :

- pas de vente en 2015

6.1.1.5 - Cession de logements restructurés :

- pas de vente en 2015

6.1.1.6 - Cession pour activités et commerces :

- pas de vente en 2015

6.1.1.7 – Cession de places de parking :

- pas de vente en 2015

6.1.2. Les orientations pour les années à venir

6.1.2.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

L'objectif actualisé de cession est de **25 084 m2** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 25 500 m2) ; 5 165 m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de **1 432 € TTC/m2** (1 408 € TTC /m2 au CRAC à fin 2014)

Pas de recettes sur ce poste en 2016

Les cessions en 2017 concernent le pôle Canebière Feuillants (versement du prix de vente de l'îlot des Feuillants soit 2 650 K€) et le pôle Nationale Providence (appel à projets sur un immeuble entier)

6.1.2.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession est de **3 965 m2** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 4 240 m2) ; 1 611 m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de **719 € TTC/m2** (672 € TTC/m2 au CRAC à fin 2014)

Il est prévu en 2016 sur le Pôle Abadie :

- la cession de l'immeuble à restructurer 7/9 montée St Esprit à un bailleur social au prix global de 75€/m2 de surface habitable projetée ; les surfaces habitables produites par le bailleur représentant 309,10 m2, le prix de cession est donc de 23 182,50 € HT soit 24 458 € TTC .

France Domaine a établi la valeur vénale des biens cédés à 65 000€.

La Ville a demandé le maintien d'un prix de vente abattu à 24 458 € TTC dans la mesure où :

- cette cession permet la réalisation de 8 logements sociaux dans le cadre de la Tranche 2 de l'opération Abadie financée par l'ANRU et incluse dans le PRU Centre Nord
- elle est conforme à la volonté de la Ville de rendre viable la réalisation de cette opération située dans un site urbain très contraint

- Les cessions en 2017 concernent le pôle Noailles où il est prévu la cession des étages d'un immeuble

6.1.2.3 - Cession de charges foncières pour logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est de **24 393 m2** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 25 000 m2) ; 4 801 m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de **275 € TTC /m2** (321 € TTC/m2 au CRAC à fin 2014)

- Pôle Korsec :
 - cession prévue en 2016 : 2 500 m2 de SDP à la Foncière Logement (à l'€ symbolique), ceci sous réserve de l'avancement des négociations menées par la Ville avec l'AFL, dans le cadre de l'ANRU
 - cession en 2017 des parcelles 57 rue des Dominicaines et 15/17 rue de la Fare

6.1.2.4- Cession de charges foncières pour logements neufs en social :

L'objectif actualisé de cession est de **12 062 m2** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 12 000 m2) ; les programmes correspondants n'ont à ce jour pas été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de **214€ TTC/m2** (215 €/m2 au CRAC à fin 2014)

- pas de cessions prévues en 2016 et en 2017
- premières cessions en 2020

6.1.2.5 - Cession de logements restructurés :

L'objectif actualisé de cession est de **8 074 m2** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 8 077 m2) ; 3 263 m2 ont à ce jour été identifiés dans les 4 pôles en phase opérationnelle de Korsec, Noailles, Mazagran et Canebière Feuillants. Le prix moyen de cession est de **3 050 € TTC/m2** (3 049 € TTC /m2 au CRAC à fin 2014)

- pas de cessions prévues actuellement en 2016 et en 2017

- les premières cessions sont prévues à partir de 2019. Cependant, la possibilité de céder plus tôt dans le planning de l'opération les logements d'accueil restructurés et occupés par des ménages relogés dans le cadre des interventions de l'OGCV (cas des logements du pôle Canebière Feuillants), à un bailleur social est à l'étude.

6.1.2.6 - Cession pour activités et commerces :

L'objectif actualisé de cession est de **11 530 m²** (l'objectif du CRAC à fin 2014 représentait 11 607 m²) ; 4 083 m² ont à ce jour été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de **659 € TTC/m²** (655 € TTC /m² au CRAC à fin 2014)

En 2016, il a été prévu sur le pôle Korsec :

- la cession des rdc des immeubles 5/7 (restructuration lourde) et 9 rue Maurice Korsec (construction neuve) pour la réalisation en VEFA de locaux sportifs ; ceci sous réserve de l'avancement des négociations menées par la Ville avec l'AFL, dans le cadre de l'ANRU
- pas de cession prévue en 2017

6.1.2.7 – Cession biens de retour :

Ces biens représentent les locaux suivants, situés dans le secteur de Noailles :

- 6 locaux de collecte de déchets
- 1 local dit Espace Logistique de Livraison (EPL), dans le cadre de la proposition de mise en place d'une nouvelle organisation des livraisons
- 1 Maison de Projet

L'objectif actualisé de cession est de 420 m² (l'objectif du CRAC à fin 2014 ne prévoyait pas de cession sur ce segment); ces surfaces ont à ce jour été identifiées dans les pôles du secteur Noailles qui passent en phase opérationnelle. Le prix moyen de cession est de 1 166 € TTC/m², travaux d'aménagement effectués.

6.1.2.8 - Cession de places de parking :

- les cessions sur ce poste sont prévues en 2020 et 2021, compte-tenu d'un démarrage prévisionnel des travaux sur des sites restant à valider en 2019

6.1.2.8 -Locations :

Les recettes locatives prévues en 2016 portent sur les pôles Korsec, Canebière Feuillants, Nationale Providence, Noailles et Abadie

En 2017, les pôles concernés sont Korsec, Canebière Feuillants, Nationale Providence, Noailles et Folies Bergère

6.1.2.9- Participations à l'équilibre :

Il est prévu en 2016 le versement par la Métropole, nouveau concédant de l'opération Grand Centre Ville, de 8 Millions d'euros au titre de la participation à l'équilibre de l'opération.

6.1.2.10- Participations en nature :

Celle ci correspond à l'apport foncier de la Ville (jusqu'en 2015) et de la Métropole pour les années suivantes (cf tableau Annexe CRAC OGCV 311215 Apports en Nature-VILLE AMP placé en annexe)

Le montant total représente 4,426 Millions d'euros.

6.1.2.11- Participations aux équipements publics Ville et au ravalement:

La participation de la Ville est ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements :

Equipements :

- ❖ Pôle Korsec :
 - city stade
 - parvis de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci devant accueillir en rez-de-chaussée des locaux sportifs complémentaires au city stade
- ❖ Pôles de Noailles :
 - équipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
 - équipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
- ❖ Pôle Nationale Providence :
 - équipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier
- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
 - requalification du Jardin des Récollettes
- ❖ Pôle Folies Bergères :
 - mise en valeur du passage
- ❖ Pôle Flammarion :
 - groupe scolaire de 8 classes

Axes de ravalement :

- ❖ La rémunération de l'équipe en charge du suivi des ravalements
- ❖ Les travaux d'office sur les immeubles sous injonction de ravalement

La participation affectée en 2016 correspond :

- au coût du city stade réalisé sur le pôle Korsec
- à une partie des coûts d'étude et d'acquisitions sur le pôle Ventre Lieutaud, en vue de la réalisation d'un équipement intergénérationnel

Son montant de 953 K€ est conforme à celui précisé dans la convention financière présentée au Conseil Municipal puis au Conseil Métropolitain.

En 2017, la participation pour ce poste intègre :

- le solde 2016 de la participation pour les acquisitions et études sur le pôle Ventre Lieutaud (reliquat non payé en 2016 de 256 911€) ; les études techniques et frais d'appel d'offres
- les études sur le pôle Arc Palud dans lequel est projeté un équipement social pour les jeunes
- des dépenses d'acquisition, d'études et des travaux préparatoires sur le pôle Nationale Providence dans lequel est prévu un équipement péri scolaire
- le coût annuel de l'équipe dédiée à l'assistance pour les campagnes de ravalement

6.1.2.12- 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 la 1ère tranche de l'Opération Grand Centre Ville.

Les investissements prévus sont les suivants :

- ❖ Pôle Korsec :
 - Aménagement de la place de la Fare /Petites Maries et des rues adjacentes
- ❖ Pôles Fonderie Vieille:
 - Aménagement de l'impasse
- ❖ 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 Mocquet
- ❖ Pôles de la Plaine:
 - Requalification de la place Jean -Jaurès
- ❖ Pôle Nationale Providence:
 - Aménagement de la place

Pas de participation en 2015.

Le montant prévu à l'encaissement en 2016 correspond à :

- une partie de la participation de la Métropole AMP sur le pôle Korsec, pour les travaux de la place Fare / Petites Maries : travaux sur 2016 et 2017
- le début des études sur la place Jean-Jaurès à la Plaine

6.1.2.13 –Subventions ANRU et autres:

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre Ville font partie de la ZUS 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 :

- le pôle Abadie : création de logements sociaux
- le pôle Korsec : curetage de l'îlot et aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries
- les pôles de Noailles : partie de la, subvention relative aux études sur les îlots dégradés de centre ville

Les versements prévus en 2016 sont les suivants :

- partie des deux subventions (15% de chacun)sur l'îlot Korsec : 321K€
- étude îlots dégradés (à hauteur de 30%: 28K€) pour les pôles de Noailles : diagnostic et élaboration d'un plan guide
- Ilot Abadie en totalité (190 K€)

6.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget RECETTES (cf annexe tableau "ECARTS TTC") :

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Cession surfaces à réhabiliter	35 914 560	35 914 560	0
Cession surfaces à réhabiliter social	2 850 983	2 850 983	0
Cession charges foncières logements neufs libres	8 025 000	6 707 905	-1 317 096
Cession charges foncières logements neufs social	2 581 086	2 581 086	0
Cession logements restructurés	24 628 689	24 628 689	0
Cession surfaces activités/ commerces	7 600 231	7 600 231	0
Cession biens de retour	0	490 000	490 000
Cession places de parking	4 815 000	4 815 000	0
RESTE A PROGRAMMER (*)	8 126 294	12 458 988 (*)	4 332 694
Locations	503 611	1 867 852	1 364 241
Produits divers	0	31 344	31 344
Participations à l'équilibre Ville de Marseille	80 747 688	15 140 000	-65 607 688
Participations à l'équilibre Métropole AMP	0	58 379 208	58 379 208
Participations en nature Ville et Métropole	9 504 850	4 426 850	- 5 078 000
Participations aux équipements publics Ville et au ravalement	19 192 824	19 192 824	0
Participations aux équipements publics Métropole	27 505 495	34 733 974	7 228 479
Subventions OPAH équipe opérationnelle	0	510 000	510 000
Subventions ANRU et autres	3 260 204	2 924 541	-335 663
Produits financiers	32 621	35 100	2 479
TOTAL EN € TTC	235 289 136	235 289 136	0

(*) l'augmentation de la recette inclut une recette foncière liée aux équipements municipaux ainsi qu'explicité au poste "RESTE À PROGRAMMER" ci-dessous.

Le budget Recettes reste globalement constant. Les modifications affectent principalement les postes de « cession de charges foncières logements neufs libres », compte tenu de la baisse des acquisitions.

A noter le recalage des recettes prévisionnelles de location, ainsi qu'explicité ci dessous.

6.1.3.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

Budget maintenu

La variation de surfaces sur ce poste (- 416 m2) est compensée par un prix moyen de cession qui évolue de 1 408 € TTC/m2 à 1 432 € TTC/m2.

6.1.3.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

Le budget ne varie pas.

La variation de surfaces (- 275 m2) est compensée par un prix moyen de cession qui évolue de 672 € TTC/m2 à 719 € TTC/m2.

La cession en 2016 de 309 m2 à 75 €/m2 dans le cadre des programmes ANRU a en effet réduit le prix moyen ; il est projeté de le faire évoluer sur les prochains exercices.

6.1.3.3 - Cession charges foncières logements neufs libres :

L'écart à la baisse est lié à :

- la baisse des surfaces cédées soit – 607 m2 :- 195 K€
- la diminution du prix moyen de cession au m2 qui passe de 321 € TTC à 275 € TTC appliquée aux surfaces à céder actualisées: - 1 122 K€

6.1.3.4 - Cession charges foncières logements neufs social :

Cette ligne de budget ne varie pas.

L'objectif actualisé de cession est maintenu à 12 000 m2 (**12 062 m2** précisément) et le prix moyen de cession est de **214€ TTC/m2** (215 €/m2 au CRAC à fin 2014).

6.1.3.5 - Cession de logements restructurés :

Pas de variation du budget de ce poste.

Les surfaces à céder représentent 8 074 m2 (contre 8 077 m2 au CRAC à fin 2014) qu'il est prévu de céder à un prix moyen de 3 050 € TTC/m2 (3 049 €TTC /m2 au CRAC à fin 2014)

6.1.3.6 - Cession de surfaces pour activités/ commerces :

Pas de variation de budget.

Les surfaces à céder représentent 11 530 m2 (contre 11 607 m2 au CRAC à fin 2014) à un prix moyen de cession de 659 € TTC/m2 (655 €TTC /m2 au CRAC à fin 2014)

6.1.3.7- Cession biens de retour :

Ce poste a été créé pour la cession en fin d'opération au concédant des 420 m2 de locaux achetés et aménagés sur les pôles de Noailles pour accueillir :

- les conteneurs de collecte de déchets (et ainsi libérer l'espace public aux endroits stratégiques)
- les locaux destinés à l'amélioration du dispositif de livraison (espaces logistiques de proximité)
- la maison de Projet

6.1.3.8- Cession places de parking :

Pas de variation : budget maintenu correspondant à 250 places de parking produites et cédées.

RESTE A PROGRAMMER

Ce poste représente 12 458 988 Euros et correspond aux recettes nécessaires à l'équilibre de l'opération. Il a été ajusté de manière à ne pas faire évoluer le montant global des participations publiques.

Ce poste inclut temporairement la valeur de rachat par la Ville du foncier assiettes des équipements municipaux qu'elle prévoyait d'apporter en apport en nature à la concession avant le transfert à la Métropole compétente.

Il s'agit :

- d'un ensemble immobilier 14 rue Moustier pour 495 000 €
- une parcelle bd Camille Flammarion pour 3 900 000 €

Trois hypothèses se présentent :

- soit ces biens peuvent faire l'objet d'un apport foncier via un transfert gratuit au nouveau concédant et ils réintégreront la participation en nature ;
- soit ces biens seront valorisés dans le programme des équipements municipaux qui sera révisé à la hausse à due concurrence par avenant à la convention tripartite ;
- soit ils figureront parmi les recettes foncière auprès de la Ville, identifiée spécifiquement

6.1.3.9 - Locations :

Ce budget intègre la location des immeubles et logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération, ainsi que celle des locaux en pied d'immeubles sur des pôles tels que Noailles et Folies Bergères.

L'écart constaté pourrait être amené à se réduire sur la durée dans la mesure où l'hypothèse de garder au patrimoine de l'Opération les logements réhabilités et de les céder en toute fin d'opération est en train d'évoluer.

Il est en effet envisagé de céder les biens réhabilités dès les relogements effectués à un organisme social qui poursuivra la location des biens. Cette option permet en effet de céder un patrimoine récemment réhabilité et donc plus attractif malgré les loyers modérés appliqués.

6.1.3.10 - Produits divers :

Il s'agit là des pénalités sur les marchés.

6.1.3.11- Participations à l'équilibre de la Ville de Marseille :

Le changement de concédant sur cette opération (passage de la Ville de Marseille à la Métropole AMP au 1^{er} janvier 2016) a entraîné l'ajustement à la baisse de la participation à l'équilibre à verser par la Ville. En effet, celle-ci n'étant plus concédante depuis le 1er janvier 2016, le montant de sa participation à l'équilibre correspond aux montants versés à fin 2015, auquel s'ajoute en 2016 un non réglé en 2015 de 640 K€.

6.1.3.12- 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 l'équilibre du bilan.

6.1.3.13- Participations en nature Ville de Marseille et Métropole

(cf Annexe Apport en Nature CRAC à fin 2015 : détail et échéancier des apports foncier par le concédant) :

La participation en nature correspond à la valeur des biens apportés par la Ville et par la Métropole à la concession d'aménagement.

Ce montant a été réduit de 5,078 millions d'Euros compte tenu du changement de concédant ; en effet, une partie des biens

Les biens municipaux constituant l'apport foncier étaient valorisés à hauteur de 9 504 850 Euros au dernier Compte Rendu Annuel.

Les biens n'ayant pas fait l'objet d'actes signés avec SOLEAM au moment du transfert de la concession à la Métropole, feront l'objet de procès verbaux de transfert gratuit au profit de la Métropole pour être apportés au crédit de la concession par le nouveau concédant.

Toutefois trois tènements doivent au préalable faire l'objet de régularisations juridique ou administrative avant de pouvoir être confirmé en tant qu'apport en nature, il s'agit :

- d'un ensemble immobilier rue Moustier où la Ville doit achever une procédure contentieuse,
- une parcelle bd Camille Flammarion qui doit faire l'objet d'une libération administrative,
- deux immeubles issus d'expropriation rue du Musée,

soit un foncier valorisé à 5 070 000 Euros.

Le tableau des apports fonciers révisé en tenant compte de cette incertitude affiche une participation en nature résultante valorisée à 4 426 850 Euros.

La diminution de l'apport en nature est compensée au présent Compte Rendu Annuel par une recette foncière équivalente imputable au rachat par la Ville du foncier d'assiette des équipements prévus sur ces tènements.

Cette recette est temporairement affectée au poste "RESTE À PROGRAMMER" ci-dessus.

6.1.3.14- Participations aux équipements publics Ville et au ravalement :

La participation de la Ville, ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements, est à budget constant par rapport au CRAC à fin 2014.

Elle doit faire l'objet d'une convention de financement tripartite entre la ville de Marseille, la Métropole concédante et la SOLEAM concessionnaire.

6.1.3.15- Participations aux équipements publics Métropole :

La participation de la Métropole aux équipements publics a évolué d'un montant de 7,2 millions d'Euros. Les m² d'espaces publics concernés ont été ajustés notamment sur le pôle Flammarion (passage de 10 400 m² d'espaces publics à 11 400 m² dans la dernière version du schéma directeur). Par ailleurs, la participation sur le pôle Folies Bergères correspondant au traitement de 450 m² de passage a été affectée aux équipements 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 2015 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. Seuls les travaux et honoraires techniques étaient précédemment intégrés à l'assiette de calcul de cette participation.

Il est à noter que le montant total des participations publiques reste le même ; seule la répartition entre la Ville de Marseille et l'EPCI varie. Le montant global est de 136 950 857 €.

6.1.3.16- Subventions OPAH équipe opérationnelle

Le coût de l'équipe qui anime l'OPAH RU multi sites dont la convention a été signée le 11 janvier 2016 par les différents partenaires financeurs représente une charge pour l'aménageur de 170 000 € TTC en année pleine.

Il est prévu que l'ANAH et le Conseil Départemental prennent en charge à hauteur respective de 50% et de 10% ce coût de fonctionnement à partir de 2017.

6.1.3.17- Subventions ANRU et autres:

Variation à la baisse de -335 663 € liée à la baisse prévisionnelle du montant subventionnable concernant :

- Pôle Korsec : le curetage de l'îlot / subvention portant sur le déficit foncier,
- Pôle Abadie : opération Abadie 2/ requalification d'îlot ancien dégradé.

Pour ces deux opérations, la subvention initiale avait été calculée, pour partie, sur la base du coût du foncier issu de l'acquisition par la Soleam des biens appartenant à la ville de Marseille (montant validé par les Domaines).

Dans le cas d'acquisitions de biens du concessionnaire au concédant, l'ANRU demande à ce que soit pris en compte le coût foncier initial d'acquisition de la collectivité concédante au propriétaire privé. Dans les deux cas, ces acquisitions ont un coût de référence inférieur à la valorisation actuelle inscrite au sous-bilan Korsec.

Les dépenses d'acquisitions étant réduites, les subventions devraient se réduire de manière prévisionnelle :

- îlot dégradé Korsec : -377 751€
- Abadie : -10 172€

Cette baisse de subvention est partiellement compensée par l'octroi d'une subvention de 80 000€ portant sur des études urbaines d'îlots dégradés dans le périmètre de la ZUS Centre Nord.

Les études urbaines portant sur Noailles étant subventionnées dans ce cadre, 27 744€ de cette subvention sont portés aux recettes du sous-bilan de Noailles.

6.1.3.18- Produits financiers :

Ajustement suivant la trésorerie de l'opération

Sommaire des ANNEXES

▪ BILAN GLOBAL :

-Bilan prévisionnel au 31/12/2015 (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>)	(BP)
-Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>)	(TP2)
-Equilibre de trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (<i>article 15.1 2° du cahier des charges</i>)	(TP1)
-TVA résiduelle (<i>article 15.1 2° du cahier des charges</i>)	(TVA)
-Tableau global des écarts (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>)	(ECARTS TTC)
- Acquisitions réalisées dans l'année - Acquisitions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	(par poste budgétaire)
-Apports en nature : détail et échéancier des apports fonciers par le concédant (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	

▪ SOUS-BILANS CONSOLIDES

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Korsec (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	(TP2)
- Note de conjoncture & Bilan Pôle Fonderie-Vieille (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	(TP2)
- Note de conjoncture & Bilan Pôle Canebière-Feuillants (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	(TP2)
- Note de conjoncture & Bilan Pôle Abadie-Hôtel Dieu (<i>article 15.1 1° du cahier des charges</i>) acquisitions et cessions prévisionnelles (<i>article 15.1 3° du cahier des charges</i>)	(TP2)

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Folies Bergère (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)
acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

-Note de conjoncture & Bilan Place Jean-Jaurès (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Mazagran (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)
acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Nadar Pouillon (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)
acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Noailles (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)
acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

-Note de conjoncture & Bilan Pôle Nationale Providence (TP2)
(article 15.1 1°/ du cahier des charges)
acquisitions et cessions prévisionnelles
(article 15.1 3°/ du cahier des charges)

• **ETAT DETAILLE DES DEPENSES et RECETTES**

• **CARTOGRAPHIE DU PROJET ACTUALISE**

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
GRAND CENTRE VILLE**

BILAN PRÉVISIONNEL AU 31/12/15

(Montants exprimés en €)

	HT	TVA	TTC	
BUDGET ETUDES				
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	2 260 879	442 270	2 703 150	60 000 € HT/pôle sur 35 pôles
TOTAL BUDGET ETUDES	2 260 879	442 270	2 703 150	

BUDGET FONCIER ET RELOGEMENT				
Acquisitions immeubles	49 511 434	1 049	49 512 483	1200 € HT / m2
Acquisitions logements diffus	16 534 313	0	16 534 313	1800 € HT / m2
Acquisitions locaux diffus	4 583 508	1 764	4 585 272	1200 € HT / m2
Acquisitions de parcelles	9 000 000	0	9 000 000	450 € HT / m2
Gestion du patrimoine	6 935 739	1 362 508	8 298 248	100 €/m2
Evictions commerciales	7 961 646	294	7 961 940	100 000 € HT/commerce
Dépenses liées aux acquisitions	6 293 839	1 210 403	7 504 242	Provision 8% du coût des acquisitions
Relogements temporaires	2 034 535	405 364	2 439 899	450 ménages à 7000 €/ménage
Relogements définitifs	528 530	105 070	633 600	160 ménages à 3300 €/ménage
TOTAL BUDGET FONCIER ET RELOGEMENT	103 383 543	3 086 453	106 469 996	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Travaux préparatoires à cession - démolition, mise en état	6 404 249	1 277 758	7 682 007	
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	17 021 592	3 391 986	20 413 578	180 logements à 2000 € HT/m2
Travaux d'office ravalement de façades	300 000	60 000	360 000	200 immeubles
Travaux de construction de places de parking	4 250 000	850 000	5 100 000	500 places à 17 000 € HT/place (moyenne entre infra et super
Travaux de construction d'équipements publics (social, culturels, sportifs)	8 780 141	1 756 028	10 536 169	7000 m2 shon à 1800€ HT/m2
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	20 211 518	4 042 304	24 253 821	15 000 m2 à 200 € HT/m2
Honoraires techniques	7 041 085	1 407 302	8 448 388	12 % des travaux
Divers et imprévus (expertises, contentieux)	1 094 876	218 717	1 313 594	
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	65 103 462	13 004 095	78 107 557	

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Frais de consultations et d'appels d'offres	516 807	101 725	618 532	
Actions de communication et de concertation	1 999 351	397 284	2 396 635	2003875,07637545
Assistance informatique pour suivi cartographique part	317 885	63 570	381 455	318942,702668555
Rémunération de base annuelle	14 523 311	0	14 523 311	
Rémunération sur atteinte objectifs	3 238 690	0	3 238 690	
Rémunération sur dépenses travaux	5 208 277	0	5 208 277	8% des travaux HT (multitudes de petits chantiers)
Rémunération de liquidation	622 867	0	622 867	0,5% de la demi somme des dépenses + recettes HT
TVA Résiduelle		3 293 777	3 293 777	***
Prorata TVA	450 480		450 480	***
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	26 877 669	3 856 357	30 734 025	

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	835 589	0	835 589	
FFI Long terme	3 062 302	0	3 062 302	
TOTAL	3 897 890	0	3 897 890	Entre 3 et 5,5% des dépenses selon avancement opérationnel

RESTE A PROGRAMMER	13 376 516	0	13 376 516
---------------------------	-------------------	----------	-------------------

PRIX DE REVIENT TOTAL	214 899 960	20 389 175	235 289 135
------------------------------	--------------------	-------------------	--------------------

CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de surfaces à réhabiliter	30 468 867	5 445 693	35 914 560	28 000 m2 SHON à 1 300 HT/m2 SHON
Cessions de surfaces à réhabiliter social	2 737 609	113 374	2 850 983	6 000 m2 SHON à 650 HT/m2 SHON
Cessions de charges foncières logements neufs libres	5 614 414	1 093 491	6 707 905	25 000 m2 SHON à 300 HT/m2 SHON
Cessions de charges foncières logements neufs social	2 412 230	168 856	2 581 086	12 000 m2 SHON à 200 HT/m2 SHON
Cessions logements restructurés	21 019 361	3 609 328	24 628 689	6 000 m2 SHON CPL à 2 700 HT/m2 et 3 000 m2 SHON à 3 200 HT/m2
Cessions de surfaces pour activités/commerces	6 944 667	655 563	7 600 231	8 500 m2 SHON à 400 HT/m2 et 4 500 m2 SHON à 1 000 HT/m2
Cessions de biens de retour	490 000	0	490 000	
0	4 500 000	315 000	4 815 000	250 places à 18 000 € HT/place
RESTE A PROGRAMMER	12 458 988	0	12 458 988	
0	1 867 852	0	1 867 852	
Produits divers (dont pénalités marchés)	31 275	70	31 344	
0	15 140 000	0	15 140 000	
0	58 379 208	0	58 379 208	
Participations en nature VDM et Métropole	4 426 850	0	4 426 850	
Participations aux équipements publics Ville et au ravalement	15 994 020	3 198 804	19 192 824	
Participations aux équipements publics Métropole	28 944 978	5 788 996	34 733 974	
Subventions OPAH	510 000	0	510 000	
Subventions ANRU et autres	2 924 541	0	2 924 541	subventions ANRU ZUS NORD
0	35 100	0	35 100	***
TOTAL	214 899 960	20 389 175	235 289 135	

MARGE NETTE	0	0	0
--------------------	----------	----------	----------

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2017

TRESORERIE PREVISIONNELLE																	
(Montants exprimés en € TTC)																	
	TVA	F.S	CRPO Actualisé	Cumul 31/12/2014	Engagé au 31/12/2015	Réel 2015	Non réglé à fin 2015	Cumul 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 20/01/2021	Prév.	CRPO Actualisé	Ecart en TTC
DEPENSES																	
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	20,00%	forfait	2 703 149	624 979	3 674 560	365 069	2 684 513	990 048	410 356	352 132	343 613	301 000	306 000	0		2 703 150	0
TOTAL DU BUDGET ÉTUDES			2 703 149	624 979	3 674 560	365 069	2 684 513	990 048	410 356	352 132	343 613	301 000	306 000	0	0	2 703 150	0
Acquisitions immeubles		forfait	49 512 484	2 663 583	5 163 583	2 500 000	0	5 163 583	2 478 224	2 864 000	9 169 312	10 890 000	18 947 364	0		49 512 483	-1
Acquisitions logements diffus		forfait	16 657 420	1 729 910	2 053 542	323 632	0	2 053 542	40 000	1 428 050	1 000 000	1 000 000	11 012 721	0		16 534 313	-123 107
Acquisitions locaux diffus		forfait	4 441 872	416 582	898 172	481 590	0	898 172	59 000	1 778 900	1 382 700	466 500	0	0		4 585 272	143 400
Acquisitions de parcelles		forfait	9 000 000	340 000	340 001	1	0	340 001	0	962 000	1 176 600	1 215 450	5 305 949	0		9 000 000	0
Gestion du patrimoine	20,00%	forfait	8 389 060	146 449	1 926 919	104 839	1 675 632	251 287	303 551	758 688	1 586 475	1 719 919	3 678 327	0		8 298 248	-90 813
Evictions commerciales		forfait	7 961 940	66 740	68 516	1 776	0	68 516	105 000	414 000	680 000	1 456 200	5 238 224	0		7 961 940	0
Dépenses liées aux acquisitions	20,00%	forfait	7 516 060	224 969	323 768	96 328	2 471	321 297	247 414	675 163	1 234 715	1 502 907	3 522 746	0		7 504 242	-11 818
Relogements temporaires	20,00%	forfait	2 439 898	3 898	43 352	6 376	33 077	10 275	42 000	142 800	252 000	588 000	1 404 824	0		2 439 899	0
Relogements définitifs	20,00%	forfait	633 600	903	3 753	2 516	333	3 420	39 680	57 520	99 000	198 000	235 980	0		633 600	-1
TOTAL DU BUDGET FONCIER			106 552 335	5 593 035	10 821 606	3 517 058	1 711 514	9 110 093	3 314 870	9 081 121	16 580 802	19 036 977	49 346 135	0	0	106 469 996	-82 339
Travaux préparatoires à cession - démolition, mise en état des s	20,00%	###	7 682 006	1 338 606	2 098 165	349 314	410 245	1 687 920	300 794	1 454 705	1 058 404	1 311 360	1 868 825	0		7 682 007	0
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	20,00%	###	20 413 578	15 661	1 686 402	1 371 483	299 258	1 387 144	392 063	2 490 672	2 952 078	4 789 100	8 402 521	0		20 413 578	0
Travaux d'office ravalement de façades	20,00%	###	3 600 000	0	0	0	0	0	0	0	72 000	108 000	180 000	0		360 000	-3 240 000
Travaux de construction de places de parking	20,00%	###	5 100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 550 000	2 550 000	0		5 100 000	0
Travaux de construction d'équipements publics (social, culturel,	20,00%	###	16 648 800	0	442 189	417 176	25 013	417 176	25 013	163 200	1 234 560	1 473 000	7 223 220	0		10 536 169	-6 112 631
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	20,00%	###	24 253 821	0	0	0	0	0	453 251	1 884 605	8 448 923	10 272 655	3 194 388	0		24 253 821	0
Honoraires techniques	20,00%	###	9 364 186	202 913	584 464	183 299	198 252	386 212	597 699	947 615	1 860 692	2 547 894	2 091 816	16 459		8 448 388	-915 798
Divers et imprévus (expertises, contentieux)	20,00%	###	1 421 952	40 001	51 307	9 990	1 317	49 990	57 638	283 876	386 542	386 129	142 560	6 858		1 313 594	-108 358
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			88 484 344	1 597 180	4 862 528	2 331 262	934 085	3 928 442	1 826 458	7 224 673	16 013 199	23 438 139	25 653 330	23 317	0	78 107 557	-10 376 787
Frais de consultations et d'appels d'offres	20,00%	forfait	707 942	77 942	96 532	18 565	25	96 507	163 190	131 951	105 181	99 113	22 590	0	0	618 532	-89 409
Actions de communication et de concertation	20,00%	forfait	2 398 891	286 264	374 195	10 290	77 640	296 554	158 132	329 692	463 534	548 534	597 689	2 500	0	2 396 635	-2 257
Assistance informatique pour suivi cartographique partagé	20,00%	forfait	423 504	50 054	115 605	10 817	54 735	60 870	27 887	53 175	53 175	93 175	93 175	0	0	381 455	-42 048
Rémunération de base annuelle			14 523 311	5 877 311	7 449 311	1 572 000	0	7 449 311	1 414 800	1 414 800	1 414 800	1 414 800	1 414 800		0	14 523 311	0
Dont Rémunération OPAH			850 000						170 000	170 000	170 000	170 000	170 000			850 000	0
Dont Rémunération Ravalement									215 000	215 000	215 000	215 000	215 000			1 075 000	1 075 000
Rémunération sur atteinte objectifs			3 272 720	147 336	296 761	144 788	4 637	292 125	158 014	161 290	289 000	579 910	1 453 372	304 980		3 238 690	-34 030
Rémunération sur dépenses travaux			5 899 541	106 608	306 434	91 050	108 777	197 658	230 541	481 645	1 067 547	1 562 543	1 668 345	0	0	5 208 277	-691 264
Rémunération de liquidation			658 032	0	0	0	0	0	0	0				622 867		622 867	-35 165
Rémunération SOLEAM			24 353 604	6 131 255	8 052 506	1 807 838	113 413	7 939 093	1 803 354	2 057 735	2 771 347	3 557 253	4 536 517	927 847	0	23 593 145	-760 459
Prorata TVA			542 154	0		0	0	0	250 480	150 000	50 000	0	0	0		450 480	-91 674
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			28 426 095	6 545 515	8 638 838	1 847 510	245 813	8 393 025	2 403 043	2 722 552	3 443 236	4 298 074	5 249 971	930 347	0	27 440 248	89 153
TOTAL DES DEPENSES			226 165 923	14 360 709	27 997 532	8 060 900	5 575 924	22 421 608	7 954 726	19 380 479	36 380 850	47 074 189	80 555 435	953 665	0	214 720 951	-11 444 972
RESTE A PROGRAMMER			9 449 179											13 376 516		13 376 516	3 927 337
	TVA	F.S	CRPO Actualisé	Cumul 31/12/2014	Engagé au 31/12/2015	Réel 2015	Non réglé à fin 2015	Cumul 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 20/01/2021	Prév.	CRPO Actualisé	
RECETTES																	
Cessions de surfaces à réhabiliter	TVA/marge	Forfait	35 914 560	230 000	3 270 000	30 000	3 010 000	260 000	0	2 989 640	8 045 000	11 263 000	13 356 920	0		35 914 560	0
Cessions de surfaces à réhabiliter social	TVA/marge	Forfait	2 850 983	0	24 458	0	24 458	0	26 483	248 950	208 650	738 060	1 628 840	0		2 850 983	0
Cessions de charges foncières logements neufs libres	TVA/marge	Forfait	8 025 000	0		0	0	0	0	251 121	0	0	6 112 704	344 080		6 707 905	-1 317 096
Cessions de charges foncières logements neufs social	TVA/marge	Forfait	2 581 086	0		0	0	0	0	0	0	0	1 445 912	1 135 174		2 581 086	0
Cessions logements restructurés	TVA/marge	Forfait	24 628 689	0		0	0	0	0	0	0	7 009 040	15 241 089	2 378 560		24 628 689	0
Cessions de surfaces pour activités/commerces	TVA/marge	Forfait	7 600 231	90 000	90 000	0	0	90 000	117 601	0	0	2 269 256	2 563 926	2 559 448		7 600 231	0
Cessions de biens de retour									0	0	0	0	490 000	0		490 000	490 000
	0 TVA/marge	Forfait	4 815 000	0		0	0	0	0	0	0	0	3 852 000	963 000		4 815 000	0
RESTE A PROGRAMMER			8 126 294											12 458 988		12 458 988	4 332 694
	0		503 611	21 206	73 443	41 730	10 507	62 936	67 853	567 089	204 957	213 733	189 658	561 625		1 867 852	1 364 241
Produits divers (dont pénalités marchés)			0		31 344	31 344	0	31 344	0	0	0	0	0	0		31 344	31 344
	0		80 747 688	9 500 000	15 140 000	5 000 000	640 000	14 500 000	640 000	0	0	0	0	0		15 140 000	-65 607 688
	0								6 500 000	8 000 000	17 200 000	9 756 766	16 922 442			58 379 208	

TRESORERIE PREVISIONNELLE

(Montants exprimés en € TTC)

Année	Réel 2 011	Réel 2 012	Réel 2 013	Réel 2 014	Réel 2 015	2016	2017	2018	2019	2020	20/01/2021
-------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	------	------	------	------	------	------------

DEPENSES											
Budget Études 2 703 150	1 495	194 162	215 250	214 072	365 069	410 356	352 132	343 613	301 000	306 000	0
Budget Foncier 106 469 998	5 670	419 285	2 538 095	2 629 986	3 517 058	3 314 870	9 081 121	16 580 802	19 036 977	49 346 135	0
Budget Travaux 78 107 557	0	86 778	872 545	637 857	2 331 262	1 826 458	7 224 673	16 013 199	23 438 139	25 653 330	23 317
Budget Des Dépenses Annexes 27 440 247	1 164 869	1 691 428	1 754 632	1 934 585	1 847 510	2 403 043	2 722 552	3 443 236	4 298 074	5 249 971	930 347
RESTE A PROGRAMMER 13 376 516						0	0	0	0	0	13 376 516
FFI LT de la période 3 062 302	0	14 013	63 000	48 600	34 200	59 800	38 015	837 546	829 558	821 251	316 318
FFI CT de la période 835 589	0	6 644	573	326	497	25 000	5 672	5 438	3 383	373 500	414 555
TOTAL 231 995 358	1 172 034	2 412 311	5 444 095	5 465 426	8 095 597	8 039 526	19 424 166	37 223 834	47 907 130	81 750 186	15 061 054
DECAISSEMENT											
RECETTES											
TOTAL 235 289 135 ENCAISSEMENT	17	609	11 501 215	1 542 403	5 817 736	9 564 218	17 847 802	37 361 569	48 647 146	79 898 046	23 108 375

Besoin avt financement	-1 172 017	-2 411 702	6 057 120	-3 923 022	-2 277 862	1 524 692	-1 576 364	137 734	740 016	-1 852 140	8 047 321
-------------------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	----------------	----------------	-------------------	------------------

Emprunt		2 000 000	0	0	0	1 000 000	0	0	0	0	0
Avance	2 000 000		0	0	0		0	0	0	0	0

Encaissements temporaires	2 000 000	2 000 000	0	0	0	1 000 000	0	0	0	0	0
----------------------------------	------------------	------------------	----------	----------	----------	------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Tva résiduelle		-27 799	-88 228	-273 994	-89 046	-2 721	-237 677	-79 957	374 235	2 619 147	1 099 817
Rbt emprunt		100 000	400 000	400 000	400 000	584 627	492 012	199 693	207 680	215 988	
Rbt Avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2 000 000

Décaissements temporaires	0	72 201	311 772	126 006	310 954	581 906	254 335	119 736	581 916	2 835 135	3 099 817
----------------------------------	----------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------

Solde de trésorerie	827 983	-483 903	5 745 348	-4 049 028	-2 588 816	1 942 786	-1 830 699	17 999	158 100	-4 687 275	4 947 504
Cumulé	827 983	344 080	6 089 428	2 040 400	-548 416	1 394 370	-436 328	-418 330	-260 230	-4 947 504	0

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
GRAND CENTRE VILLE

TVA RESIDUELLE
(Montants exprimés en €)

	2011/2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
TVA déductible	63 003	197 435	181 192	466 334	536 445	1 620 966	3 358 482	4 748 131	5 919 110	4 300	0	0	0	17 095 398
Crédit de tva	27 799	-109 207	-192 586	-539 805	-545 247	-1 020 601	-1 180 515	-432 045	2 619 147					-1 373 060
Tva PERDUE					250 480	150 000	50 000	0	0					450 480
TVA collectée	0		15 000	30 069	528 282	907 935	3 118 610	5 870 837	8 849 530	1 068 912	0	0	0	20 389 175
Tva résiduelle	-63 003	-197 435	-166 192	-436 265	-8 163	-713 031	-239 871	1 122 706	2 930 420	1 064 612	0	0	0	3 293 777
Tva résiduelle retraitée	-27 799	-88 228	-273 994	-89 046	-2 721	-237 677	-79 957	374 235	2 619 147	1 099 817	0	0	0	3 293 777

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
GRAND CENTRE VILLE
CRAC au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS
(Montants exprimés en € TTC)

	PREV. 2 015	REEL 2 015	ÉCARTS
BUDGET ETUDES			
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	719 146	365 069	-354 077
TOTAL BUDGET ETUDES	719 146	365 069	-354 077
BUDGET FONCIER			
Acquisitions immeubles	3 059 000	2 500 000	-559 000
Acquisitions logements diffus	503 500	323 632	-179 868
Acquisitions locaux diffus	926 590	481 590	-445 000
Acquisitions de parcelles	213 401	1	-213 400
Gestion du patrimoine	200 000	104 839	-95 161
Evictions commerciales	40 000	1 776	-38 224
Dépenses liées aux acquisitions	451 439	96 328	-355 111
Relogements temporaires	210 000	6 376	-203 624
Relogements définitifs	47 520	2 516	-45 004
TOTAL BUDGET FONCIER	5 651 450	3 517 058	-2 134 392
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Travaux préparatoires à cession - démolition, mise en état d	395 256	349 314	-45 941
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	1 179 214	1 371 483	192 269
Travaux d'office ravalement de façades	0	0	0
Travaux de construction de places de parking	0	0	0
Travaux de construction d'équipements publics (social, cultu	424 800	417 176	-7 624
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	0	0	0
Honoraires techniques	250 842	183 299	-67 543
Divers et imprévus (expertises, contentieux)	43 293	9 990	-33 303
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	2 293 404	2 331 262	37 858
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI			
Frais de consultations et d'appels d'offres	30 000	18 565	-11 435
Actions de communication et de concertation	50 000	10 290	-39 710
Assistance informatique pour suivi cartographique partagé	73 450	10 817	-62 633
Rémunération de base annuelle	1 572 000	1 572 000	0
Rémunération sur atteinte objectifs	0	0	0
Rémunération sur dépenses travaux	145 336	144 788	-548
Rémunération de liquidation	153 349	91 050	-62 299
TVA Résiduelle	0	0	0
Prorata TVA	1 870 685	1 807 838	-62 847
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	3 894 820	3 655 348	-239 471
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	2 286	497	-1 789
FFI Long terme	34 200	34 200	0
TOTAL	36 486	34 697	-1 789
RESTE A PROGRAMMER	0	13 376 516	13 376 516
PRIX DE REVIENT TOTAL	12 595 306	23 279 951	10 684 645
CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de surfaces à réhabiliter	29 400	30 000	600
Cessions de surfaces à réhabiliter social	24 458	0	-24 458
Cessions de charges foncières logements neufs libres	0	0	0
Cessions de charges foncières logements neufs social	0	0	0
Cessions logements restructurés	0	0	0
Cessions de surfaces pour activités/commerces	0	0	0
0	0	0	0
RESTE A PROGRAMMER	0	0	0
0	32 405	41 730	9 325
0	5 000 000	5 000 000	0
Participations en nature VDM et Métropole	747 500	558 500	-189 000
Participations aux équipements publics Ville et au ravalement	0	0	0
Participations aux équipements publics Métropole	0	0	0
Subventions ANRU et autres	151 100	139 100	-12 000
0	14 583	17 062	2 479
TOTAL	5 999 445	5 786 391	-213 054
MARGE NETTE	-6 595 861	-17 493 560	-10 897 699

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2017

CRAC OGCV au 31/12/2015

Version 25/10/16

APPORTS EN NATURE

Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m²	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2019
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	1/2/3/4/6/7/8/10/11 /19/20/21/22/23	825/1000*	421	750 000 €					
	15 rue de la Fare	801 A 100	I	-	227					59 000 €	
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000°	69			30 000 €			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	105	44/1000°	42					10 000 €	
	57 rue des Dominicaines (parcelle)	801 B 89	P	-	112					100 000 €	
	17 rue de la Fare (parcelle)	801 A 99	P	-	36					10 800 €	
	20 A rue des Petites Maries (parcelle)	801 B 127	P	-	64					19 200 €	
	11 rue Maurice Korsec	801 B 97	2	168/1000°	42					19 350 €	
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 €				
Flammarion	91 Bd C. Flammarion (E14/15 Régie VdM)	E 14/15	I		3 000						(3 900 000 €)
Noailles /Capucins	25 rue du Musée	803 A 189	I		300						(360 000 €)
	29 rue du Musée	803 A 187	I		350						(315 000 €)
Arc Palud	44 rue d'Aubagne	803 B 77	I	-	315				390 000 €		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070è	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	1/2/3/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000 €			
	4, 6 rue des Phocéens (Tho Ka)										
	2 rue des Phocéens	808 D 95	7	66/1000°	70					75 000 €	
Ventre Lieutaud	14, rue Moustier	803 B 247/248	I		660						(495 000 €)
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 €				
						15 231	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	390 000 €	293 350 €
						4 426 850 €					(5 070 000 €)

Montant total de l'apport en nature :

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT N°7

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL 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.

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.

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.

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

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 Mazargan, 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, Mazargan 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 :

- La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- 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 € ;
- 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)
- Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- 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.

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 est 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.

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 que concédant de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liés aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

-la variation des participations de la **Métropole** à l'opération :

- réévaluation de la participation aux équipements métropolitain passant 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 recettes de biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine
- la variation des participations de la **Ville de Marseille** à l'opération :
 - 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 Metropole 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 (-5,07 Millions d'Euros correspondant essentiellement aux biens Rouvière et Flammarion) ;
 - intégration d'un recette foncière pour les biens assiettes d'équipement municipaux à hauteur des tènements Rouvière et Flammarion
 - programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros, l'investissement à la charge de la Ville objet d'une convention tripartite délibéré à l'occasion de l'approbation du présent avenant.
- l'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet : Korsec, Abadie
- L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement des diverses participations du concédant notamment la participation à l'équilibre du bilan.

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 2015 et présenté conjointement au présent avenant n°7 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 : 58 379 208 €
 L'échéancier de la participation de la Métropole, nouveau concédant depuis le 1^{er} janvier 2016, s'établit prévisionnellement comme suit :
 En 2016: 6 500 000 €
 En 2017 : 8 000 000 €
 De 2018 à 2020 : solde de 43 879 208 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : 34 733 974€
 Selon l'échéancier prévisionnel :
 En 2016: 277 670 €
 En 2017 : 2 724 282 €
 De 2018 à 2020 : solde de 31 732 021 €

L'article 14.4 de la convention de concession Grand Centre Ville et son alinéa 14.4.1 sont en conséquence modifiés comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant passe de 0 € à 58 379 208 € au titre de la participation à l'équilibre (hors apport en nature) et de 27 505 495 € à 34 733 974 € au titre de la participation aux équipements publics. »

14.4.1 Les modalités de versement par le concédant de ses participations sont les suivantes :

Participation en nature : apport par le concédant des immeubles intéressant l'opération dont il deviendra propriétaire par transfert gratuit par la Ville, évalués à 683 350 € ; ces biens seront apportés à l'opération suivant l'échéancier prévisionnel joint en annexe.

Participation à l'équilibre : 58 379 208 € seront versés par le biais d'une participation financière à l'équilibre ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins en trésorerie tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.

Participation aux équipements publics : Cette participation d'un montant de 34 733 974€ sur la durée de l'opération sera appelée suivant l'avancement des projets.

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 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

CRAC OGCV au 31/12/2015

Version 25/10/16

APPORTS EN NATURE

Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m²	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2019
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	1/2/3/4/6/7/8/10/11 /19/20/21/22/23	825/1000*	421	750 000 €					
	15 rue de la Fare	801 A 100	I	-	227					59 000 €	
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000°	69			30 000 €			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	105	44/1000°	42					10 000 €	
	57 rue des Dominicaines (parcelle)	801 B 89	P	-	112					100 000 €	
	17 rue de la Fare (parcelle)	801 A 99	P	-	36					10 800 €	
	20 A rue des Petites Maries (parcelle)	801 B 127	P	-	64					19 200 €	
	11 rue Maurice Korsec	801 B 97	2	168/1000°	42					19 350 €	
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 €				
Flammarion	91 Bd C. Flammarion (E14/15 Régie VdM)	E 14/15	I		3 000						(3 900 000 €)
Noailles /Capucins	25 rue du Musée	803 A 189	I		300						(360 000 €)
	29 rue du Musée	803 A 187	I		350						(315 000 €)
Arc Palud	44 rue d'Aubagne	803 B 77	I	-	315				390 000 €		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070è	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	1/2/3/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000 €			
	4, 6 rue des Phocéens (Tho Ka)										
	2 rue des Phocéens	808 D 95	7	66/1000°	70					75 000 €	
Ventre Lieutaud	14, rue Moustier	803 B 247/248	I		660						(495 000 €)
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 €				
						15 231	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	390 000 €	293 350 €
						4 426 850 €					(5 070 000 €)

Montant total de l'apport en nature :

**Opération d'aménagement GRAND CENTRE VILLE
(Marseille),**

**CONVENTION ENTRE
LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE ,
LA VILLE DE MARSEILLE
ET SOLEAM**

**(article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et article L. 1523-2 du code général
des collectivités territoriales)**

Entre,

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
en vertu d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

Ci après désignée par les mots « Aix Marseille Provence» OU « le Concédant »

Et,

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, en vertu
d'une délibération du Conseil Municipal n°14/0004/HN en date du 11 avril 2014

Ci après désignée par les mots « *la Ville de Marseille* »

Et,

La SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est situé 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 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de
Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du
Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014

Ci après désignée par les mots « *la SOLEAM* » ou l' « *Aménageur* »

• Table des matières

<u>PRÉAMBULE.</u>	3
<u>OBJETS.</u>	7
<u>MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION</u>	7
<u>AFFECTATION DE LA PARTICIPATION.</u>	8
<u>EVOLUTION DE LA PARTICIPATION.</u>	9
<u>MODALITES DE CONTROLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION.</u>	9
<u>MODALITES DE REALISATION DES OUVRAGES.</u>	9
<u>MODALITES DE REMISE DES OUVRAGES A MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.</u>	10
<u>SANCTIONS.</u>	11
<u>LITIGES.</u>	12
<u>PRISE D'EFFET ET DUREE.</u>	12
<u>LISTE DES ANNEXES.</u>	12

• PREAMBULE

Dans la continuité de la politique municipale de rénovation du centre ville, le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 9 février 2009 « L'engagement municipal renforcé pour le centre ville de Marseille » qui constitue le cadre d'intervention et pose les modalités de gouvernance autour des thématiques suivantes :

- Fonctionnement urbain
- Gestion urbaine
- Attractivité commerciale
- Marseille ville étudiante
- Offre résidentielle
- Tourisme et culture

Dans le même temps, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole a délibéré le 19 février 2009 son engagement communautaire pour la requalification du centre ville de Marseille.

Par suite, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le 25 octobre 2010 la mise en place sur le centre ville d'une opération d'ensemble découlant du cadre d'intervention posé. Celle ci, dénommée **Opération Grand Centre Ville**, se développe sur un périmètre de 1000 hectares avec 35 pôles d'intervention ciblés et a pour objectif d'accélérer la transformation des quartiers identifiés en les plaçant au cœur du dispositif d'aménagement et de développement durable mis en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais. Elle s'appuie sur un investissement fort en matière d'habitat, d'équipements et d'espaces publics, et vise une synergie avec des interventions d'envergure déjà lancées telles que les programmes de renouvellement urbain des ZUS Centre Nord et St Mauront, contractualisés avec l'ANRU, l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée , la semi piétonnisation du Vieux Port, la requalification de la frange des ports etc ..

Le Conseil Municipal a ensuite délibéré en séance du 6 décembre 2010 sur l'approbation de la convention de concession n° 11/00136 confiée à sa Société Publique Locale SOLEAM.

Les objectifs d'origine fixés à 10 ans sont les suivants :

- produire 1500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- créer 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- inciter à la réhabilitation de 2000 logements par leurs propriétaires
- ravalier les façades sur 15 axes de ravalement prioritaires
- requalifier 15 000 m2 d'espace public

Les modalités d'intervention se déclinent comme suit :

- établissement pôle par pôle après diagnostic, expertise et étude d'hypothèses d'intervention précisant les programmes, les bilans financiers prévisionnels et les échéanciers de réalisation
- orientations d'aménagement présentées à un Comité de Pilotage
- validation des bilans relatifs aux pôles de projet et approbation par le Conseil Municipal

La conduite de l'opération est la suivante:

- mise en place d'une organisation spécifique de suivi et de validation : comité de pilotage composé d'élus qui donne les orientations prioritaires, valide les modes d'intervention, détermine les grands objectifs opérationnels, contrôle leur atteinte et le cas échéant leur adaptation dans le temps
- coordination des diverses maîtrises d'ouvrage afin d'assurer la cohérence entre les opérations à l'intérieur du périmètre de l'OGCV, les décisions du comité de pilotage étant portées à la connaissance des autres maîtres d'ouvrage (Ville de Marseille, Euroméditerranée, Marseille Rénovation Urbaine)

Le cadre contractuel :

- L'opération Grand Centre Ville est une opération d'aménagement qui relève des articles L300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Cette opération a été transférée de la Ville à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 pris consécutivement à la délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal et à la délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015 du Conseil Communautaire.
- A compter de sa création le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence a exercé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et s'est donc substituée à cette dernière pour la poursuite de l'opération.
- La concession Grand Centre Ville qui lie à présent la Métropole Aix Marseille Provence à son opérateur SOLEAM porte désormais le n° T1600914CO
- Cette convention de concession se déroule sur 10 ans avec une échéance au 6 décembre 2020.
- Le budget prévisionnel initial était de 235 Millions d'Euros avec une participation publique de 95,7 Millions d'Euros (participation à l'équilibre) et 30,7 millions d'Euros (participation aux équipements)
- Ce budget de 235 Millions d'Euros a été confirmé lors de l'approbation du Compte Rendu Administratif et Financier au Concessionnaire à fin 2014 ; à cette occasion, et afin de mettre en conformité l'opération avec les compétences respectives de la Ville et de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, ont été identifiées :
 - ✓ La participation publique aux équipements à vocation municipale s'inscrivant dans ce projet d'ensemble soit 19, 2 Millions d'Euros
 - ✓ La participation publique aux aménagements publics de compétence métropolitaine soit 27,5 Millions d'Euros.

La participation à l'équilibre de l'opération supportée par le concédant a été réduite à 80, 7 Millions d'Euros, compte tenu de la nouvelle répartition des investissements.

Le financement relatif aux équipements publics à vocation municipale sera assuré essentiellement par la Ville de Marseille. Ces équipements appartiennent déjà ou seront remis, pour la plupart, à la Ville de Marseille après avoir été réalisés. Il s'agit donc d'une part de définir et de faire approuver par le Conseil Municipal les équipements publics à vocation municipale réalisés par l'aménageur qui correspondent aux objectifs actualisés de l'opération Grand Centre Ville, d'autre part d'acter l'engagement financier de la Ville de Marseille dans le cadre de cette opération -

Par ailleurs, pour l'année 2015, un nouveau compte-rendu annuel sera présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération Grand Centre Ville ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2015 intègre notamment:

- la réalisation de 7 174 m2 d'équipements publics à vocation municipale
- le ravalement de 1000 immeubles sur 18 axes prioritaires avec un ciblage des immeubles stratégiques dont les travaux de ravalement seront exécutés par SOLEAM dans le cadre de travaux d'office, si la défaillance des propriétaires est confirmée par le Tribunal

Ce nouveau programme prévoit dans une première phase les interventions suivantes, récapitulées dans le tableau en page 6 :

EQUIPEMENTS PUBLICS - INVESTISSEMENTS :

- ❖ Pôle Korsec :
 - La réalisation d'un city stade
 - L'aménagement du parvis de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec, ce dernier devant accueillir en rez-de-chaussée des locaux sportifs complémentaires au city stade
- ❖ Pôles de Noailles :
 - La réalisation d'un équipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre, incluant un accueil pour mineurs de la tranche 6-12 ans
 - La création au 44 rue d'Aubagne d'un équipement socio-culturel à destination des 12-18 ans, venant compléter l'offre du Domaine Ventre
- ❖ Pôle Nationale Providence :
 - La création d'un équipement péri scolaire pour répondre au besoin d'accueil des enfants du 1^{er} arrondissement, en lien avec le centre aéré Dugommier
- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
 - Le Jardin des Récollettes : création d'un passage vers le cœur d'îlot, requalification du jardin, mise en sécurité de l'immeuble sur cour 15 rue Thubaneau, ceci pour permettre sa réouverture et sa prise en gestion par une association
- ❖ Pôle Folies Bergères :
 - La requalification du passage, pour accompagner la redynamisation de cet îlot remarquable marquant l'entrée du quartier historique du Panier
- ❖ Pôle Flammarion :
 - La réalisation d'un groupe scolaire de 8 classes s'inscrivant dans le projet de Zone d'Aménagement Concertée permettant la création d'environ 300 nouveaux logements

AXES DE RAVALEMENT:

- ❖ Rémunération de l'équipe en charge du suivi des ravalements :
 - Une assistance est apportée aux services municipaux pour la mise en œuvre des campagnes d'injonction de ravalement et la gestion du dispositif de subvention mis en place par la Ville de Marseille pour les travaux réalisés par les propriétaires
- ❖ Travaux d'office :
 - Ces travaux sont prévus en cas de carence des propriétaires ; 10 immeubles stratégiques ont été ciblés

INVESTISSEMENTS & REMUNERATION PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE DE MARSEILLE		Annexe 1	
	PROGRAMME	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC
KORSEC	City Stade Korsec	1 050	976 371 €
	Parvis équipements 5 rue Maurice Korsec	350	
NOAILLES	Equipement socio-culturel intergénérationnel Noailles Domaine Ventre	888	5 251 958 €
	Equipement Jeunesse Noailles 44 rue d'Aubagne	315	
	crèche ou micro crèche	0	
NATIONALE -PROVIDENCE	Equipement péri scolaire Nationale-Providence (sectors culturels culturels d'aménagement)	650	1 940 478 €
NADAR-POUILLON	Jardin des Récollettes – création passage vers le cœur d'îlot	40	656 771 €
	Jardin des Récollettes – requalification légère du cœur d'îlot	550	
	Jardin des Récollettes – mise en sécurité et confortement 15 Thubaneau	118	
FOLIES BERGERES	Requalification du passage des Folies Bergères	450	273 767 €
FLAMMARION	Groupe scolaire 8 classes – Flammarion (hors aménagements intérieurs) (hors travaux 18)	2 763	8 658 479 €
TOTAL Budget équipements			17 757 824 €
TRAVAUX D'OFFICE RAVALEMENTS	10 immeubles ciblés		360 000 €
REM EQUIPE RAVALEMENT (5 ans)	Assistance apportée aux services municipaux dans la gestion des campagnes et l'attribution des subventions pour travaux		1 075 000 €
Total autres			1 435 000 €
TOTAL BUDGET VILLE			19 192 824 €
BUDGET approuvé au CRAC à fin 2014			19 192 824 €

Ce programme et ces missions d'un montant de 19 192 824€ TTC sont à la charge de la ville.

Afin de permettre à terme le déploiement de l'Opération sur l'ensemble des 35 pôles, une deuxième phase d'interventions pourra être mise en œuvre ultérieurement, suivant l'avancement de l'opération Grand Centre Ville et après décision du Comité de Pilotage. Un point d'étape est en effet prévu en 2017, afin d'apporter si nécessaire les ajustements ou recentrages appropriés.

Conformément à la concession d'aménagement n° T1600914CO, conclue avec Aix Marseille Provence et aux dispositions de la présente convention, la SOLEAM assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux relevant du Programme des Equipements Publics et s'assurera de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il convient donc désormais :

- de confirmer l'accord de la Ville de Marseille à la réalisation par la SOLEAM, concessionnaire de l'opération Grand Centre Ville, de la première tranche des équipements publics à vocation municipale de la concession (listés ci dessus en page 5) et ressortant de la compétence de la Ville de Marseille, comme demandé à l'article 9 de la concession d'aménagement ;
- d'organiser contractuellement le versement de cette contribution de la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville».

A ce sujet il est rappelé que l'article 14-3 de la concession d'aménagement stipule que :

« Le concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer les actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, la collectivité concédante et la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeur, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. »

Tel est l'objet de la présente convention à intervenir entre Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM dans le cadre de la réalisation de l'opération Grand Centre Ville.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

- **OBJETS**

- Comme demandé par l'article 9 de la concession d'aménagement n° n°T1600914CO conclue entre Aix Marseille Provence et la SOLEAM, la Ville de Marseille confirme donner son accord sur la réalisation par le concessionnaire des équipements inscrits au programme des équipements publics de la première tranche de la concession et ressortant de sa compétence. Les modalités de leur incorporation dans son patrimoine ainsi que celles de leur financement sont décrites aux stipulations ci-après.
- Conformément aux articles L 300-5 III du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 14 de la concession d'aménagement «Grand Centre Ville», la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement des équipements relevant de sa compétence.

- **MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION**

La participation aux équipements publics à verser par la Ville de Marseille représente un montant de **15 994 020 € HT**, soit **19 192 824 € TTC (dix neuf millions cent quatre vingt douze mille huit cent vingt quatre euros)**, intégrant une TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.

La participation sera versée directement à la SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11312 00001 0800 6546415 18, dans le respect de l'échéancier suivant :

- La somme de 953 946 € (neuf cent cinquante trois mille neuf cent quarante six euros) TTC, versée au plus tard le 31 décembre 2016, représentant la participation financière de la Ville aux équipements publics, prévue pour l'exercice 2016 au CRAC à fin 2014, approuvé par le Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015
- Le solde de la participation financière de 2016 prévue au CRAC à fin 2015, soit 781 535 € TTC représentant 45% de la participation sur cet exercice, ceci au plus tard le 30 juin 2017

- A partir de 2017, la participation financière annuelle aux équipements publics à vocation municipale sera appelée suivant l'avancement des projets et de la mission d'assistance de la SOLEAM :
 - Pour les ouvrages en cours de réalisation, sur présentation des situations des entreprises réglées
 - Pour les ouvrages achevés, sur présentation des procès verbaux de réception des travaux et des DGD des marchés de travaux engagés pour la réalisation des équipements visés supra
Les montants appelés seront augmentés des divers aléas rencontrés et pris en compte dans le calcul final des ouvrages exécutés.
 - Pour la mission d'assistance aux services municipaux en vue de la mise en œuvre des injonctions de ravalement, à hauteur de 215 000€ par an
 - Pour les travaux d'office sur justificatif de leur exécution
- A titre prévisionnel, à partir de 2017 et jusqu'à l'échéance de la concession Grand Centre Ville, cet échéancier s'établit sur un prévisionnel de dépenses qui pourra être ajusté et qui à ce jour représente:
 - 2017 : 1 070 887 €
 - 2018 : 2 135 845 €
 - 2019 : 2 331 426 €
 - 2020 : 11 068 656 €
- Le solde de la participation en 2021 représentant 850 529€

• AFFECTATION DE LA PARTICIPATION

La participation est destinée au financement des équipements et missions suivants, dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme des équipements publics de la concession d'aménagement Grand Centre Ville:

- ❖ Pôle Korsec :
 - city stade
 - parvis de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec, celui-ci devant accueillir en rez-de-chaussée des locaux sportifs complémentaires au city stade
- ❖ Pôles de Noailles :
 - équipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
 - équipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
- ❖ Pôle Nationale Providence :
 - équipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier
- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
 - requalification du Jardin des Récollettes
- ❖ Pôle Folies Bergères :
 - mise en valeur du passage
- ❖ Pôle Flammarion :
 - groupe scolaire de 8 classes
- ❖ Rémunération de l'équipe en charge du suivi des ravalements
- ❖ Travaux d'office sur les immeubles sous injonction de ravalement

• EVOLUTION DE LA PARTICIPATION

Les parties reconnaissent que le coût prévisionnel de réalisation du programme des équipements publics par SOLEAM peut évoluer en raison de la survenance d'aléas ou de modifications du programme. En cas d'évolutions notables, les parties en examineront de conserve les conséquences et, le cas échéant, définiront ensemble un nouveau montant de participation due par la Ville de Marseille. Ce nouveau montant sera établi notamment au vu du Décompte Général Définitif des marchés de travaux et du montant des prestations de maîtrise d'œuvre, de CSPS et des autres prestations nécessaires au bon déroulement de l'opération. L'évolution sera nécessairement constatée par un avenant aux présentes.

Il en sera de même dans le cas d'une évolution de la participation liée à l'actualisation des objectifs (augmentation des axes prioritaires et du nombre de façades sous injonctions etc.).

L'évolution sera nécessairement constatée par un avenant aux présentes lequel précisera le nouveau montant de participation nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics.

• MODALITES DE CONTROLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

Le concessionnaire devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées par la Ville de Marseille à la concession dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRAC), établi dans les conditions prévues à l'article 15 de la concession d'aménagement.

Il devra également rendre compte de leur utilisation à la Ville de Marseille. A cet effet, le concessionnaire adressera à cette dernière, au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation, un rapport précisant :

- le montant de la participation effectivement perçue,
- la part de la participation effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des programmes d'équipements pour le financement desquels la participation a été versée ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Ville de Marseille a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

• MODALITES DE REALISATION DES OUVRAGES

Les ouvrages seront réalisés par la SOLEAM concessionnaire de l'opération Grand Centre Ville, dans les conditions prévues par la concession d'aménagement et notamment ses articles :

7-VALIDATION DES ETUDES, DU PROGRAMME, DES AVANT-PROJETS ET PROJETS,

8-MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE,

9-EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION.

La SOLEAM assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assurera de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Le Concédant et toute collectivité ou groupement de collectivités destinataires finaux des ouvrages autorisent notamment le concessionnaire à intervenir sur leur domaine public pour la réalisation du programme des équipements de l'opération.

La collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'à la SOLEAM et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages seront achevés, ils feront l'objet d'une réception à laquelle sera invitée la collectivité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les opérations de réception des ouvrages seront organisées dans le respect des stipulations suivantes.

La SOLEAM est tenue de tenir compte des observations de la Métropole Aix Marseille Provence et de la Ville de Marseille avant de prendre la décision de réception des ouvrages destinés à revenir en propriété aux collectivités, dans les conditions définies ci-après.

Aix Marseille Provence et la Ville de Marseille seront associées aux opérations préalables à la réception des travaux.

En cas de réserves lors de la réception, portant sur les ouvrages destinés à revenir en propriété à Aix Marseille Provence et/ou à la Ville de Marseille, la SOLEAM invitera Aix Marseille Provence et la Ville de Marseille aux opérations préalables à la levée de celles-ci dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-avant.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la collectivité concédante appartiennent à cette dernière au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

L'achèvement sera réputé réalisé, au plus tard dès l'ouverture au public des équipements publics de superstructures.

- **MODALITES DE REMISE DES OUVRAGES A LA VILLE DE MARSEILLE PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Conformément à l'article 12.2 de la concession d'aménagement, les ouvrages ayant vocation à entrer dans le patrimoine de la Ville de Marseille seront remis directement par le concessionnaire à cette dernière, en présence de la Métropole Aix Marseille Provence, collectivité concédante.

Dès réception des équipements, le concessionnaire invitera la Ville de Marseille à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Ville de Marseille ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toute réserve et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Ville de Marseille de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

La réception prononcée par la SOLEAM avec la remise des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) et des Interventions Ultérieures sur les Ouvrages (DIUO), emporte remise d'ouvrages et transfert, à la Ville de Marseille, de la garde juridique des ouvrages relevant de sa compétence.

A compter de la date de la remise, la Ville de Marseille exercera pleinement ses droits et obligations de gardien des ouvrages concernés, et en assurera, notamment, le fonctionnement et l'entretien.

Enfin, la SOLEAM aura l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité compétente ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres.

A la remise de chaque ouvrage à la Ville de Marseille, le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la dite collectivité :

- identification de l'ouvrage
- coût complet de l'ouvrage incluant :
 - ✓ coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - ✓ coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - ✓ coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - ✓ autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - ✓ éventuelles subventions mobilisées par le concessionnaire
 - ✓ participation due par la collectivité.
 - ✓ Pour permettre aux collectivités de solliciter le remboursement de la TVA payée sur les ouvrages réalisés, la SOLEAM précisera, à la remise des ouvrages, le prix de revient HT et TTC desdits ouvrages.

• SANCTIONS

Dans l'hypothèse où la participation ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la Ville de Marseille pourra en exiger du concessionnaire le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation des équipements non réalisés.

Dans l'hypothèse où la réalisation des équipements publics est subordonnée à l'octroi de subventions d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le concessionnaire ne pourra pas être tenu responsable du retard dans la réalisation des actions d'aménagement résultant du retard dans le versement de ces participations.

- **LITIGES**

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

- **PRISE D'EFFET ET DUREE**

Après transmission au contrôle de légalité, la présente convention prendra effet à compter de sa notification à la SOLEAM. Elle expirera par le paiement du dernier terme de la participation aux équipements et au plus tard à la date d'échéance de la convention de concession d'aménagement « Grand Centre Ville ».

- **LISTE DES ANNEXES**

Est annexé aux présentes la pièce suivante :
RIB de la SOLEAM

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires

Fait à Marseille, le

Pour la Ville de Marseille,
Le Maire, et par délégation

Pour la Métropole
Aix Marseille Provence

Pour SOLEAM
Le Directeur Général,



Jean Yves MIAUX

VILLE DE MARSEILLE

METROPOLE

SOLEAM



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°1
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N°11/0674**

DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

« GRAND CENTRE VILLE »

ENTRE :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°15/1210/UAGP en date du 16 décembre 2015,

ci-après dénommée « La Ville »

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le
concedant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le
Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :
 - la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
 - la ZAC Château-Gombert ;
 - la ZAC Saint Louis ;
 - la ZAC de la Jarre ;
 - la ZAC du ROUET ;
 - la ZAC SAUMATY SEON ;
 - la ZAC de la VALENTINE ;
 - la ZAC du VALLON DE REGNY
- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :
 - la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
 - l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
 - l'opération d'aménagement Malpassé ;
 - l'opération d'aménagement Savine;
 - l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
 - l'opération d'aménagement "Mardirossian"
- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC
 - Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
 - Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

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°S 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'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent 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 ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

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 substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

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

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

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans la continuité de la politique municipale de rénovation du centre ville, le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 9 février 2009 "L'engagement municipal renforcé pour le centre ville" qui constitue le cadre d'intervention et pose les modalités de gouvernance autour des thématiques suivantes :

- A- fonctionnement urbain (espace public, transports, stationnement, piétonisation),
- B- gestion urbaine (propreté, sécurité, maintenance),
- C- attractivité commerciale (convivialité et dynamisme des espaces de chalandise),
- D- Marseille ville étudiante (formation, accueil, animation, logement, équipements),

.....

- E- offre résidentielle (déclinaison sur le centre de l'engagement municipal pour le logement),
- F- tourisme et culture,
- G- plan d'eau et nautisme.

Dans le même temps, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole a délibéré le 19 février 2009 son engagement communautaire pour la requalification du centre ville de Marseille, et sa volonté de participer aux choix opérationnels.

La Ville de Marseille a souhaité mettre en œuvre sur le centre-ville une opération d'ensemble qui découle du cadre d'intervention ainsi posé. Cette opération tirera parti de l'expérience de 15 années de Restauration Immobilière, élargira son objet aux opérations d'aménagement et suivra un mode opératoire nouveau pour garantir la coordination des actions publiques. Cette opération est nommée « Opération Grand Centre Ville »

L'opération Grand Centre Ville doit accélérer la transformation de ces quartiers 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 en matière d'habitat, d'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, de tourisme et de vie étudiante.

Par délibération n° 10/0941/DEVD du 25 Octobre 2010, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la concertation pour l'Opération Grand Centre Ville que la Ville souhaite mettre en place sur un large périmètre de cohérence qui couvre 1 000 hectares environ avec des pôles d'intervention ciblés et préalablement définis.

Pour la mise en œuvre du projet, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale d'aménagement, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme.

La délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 a approuvé la convention de concession à passer avec la SOLEAM pour la mise en œuvre de l'Opération « Grand Centre Ville », ainsi que le bilan prévisionnel 2011-2021 afférent faisant apparaître une participation prévisionnelle globale de la Ville de 96 000 000 d'euros.

La convention de concession d'aménagement a été notifiée à la SOLEAM le 27 Janvier 2011.

Pour permettre la mise en place des moyens en personnel nécessaires au démarrage de l'opération sans recourir à l'emprunt et grever d'emblée l'opération de frais financiers, il a été approuvé de verser à la SOLEAM en 2011 une avance remboursable de 2 000 000 d'euros.

En application de l'article 14.5 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette avance doit faire l'objet d'une convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de substituer la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'avance n°11/0674 de l'opération Grand Centre Ville .

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 :

Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'avance n°11/0674 relative à l'opération Grand Centre Ville.

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession objet du présent avenant sont et demeurent en vigueur, la concession étant appliquée dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance, sauf, le cas échéant, accord contraire entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

ARTICLE 3 :

En vue de sa signature, la Ville de Marseille notifiera le présent avenant à la Métropole et au concessionnaire.

ARTICLE 4

Une fois signé par la Ville, la Métropole et le concessionnaire, transmis au représentant de l'Etat, chaque partie conserve un exemplaire du présent avenant de substitution.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Ville : Le Maire ou son représentant	Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	---	----------------------------------

Laure-Agnès CARADEC

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX