

SOLEAM

* *

 *

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« SAVINE BAS »
N° 11/1342

COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
AU 31 DÉCEMBRE 2016

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 11/0839/DEVD du 17/10/2011, transmise au Préfet le 27/10/2011, et notifiée à la SOLEAM le 07/12/2011
	Avenant 1 du 07/11/14 approuvé par DCM 14/0579/UAGP du 10 octobre 2014, notifié à la SOLEAM le 13/11/2014 : approbation participation Ville + démarche optimisation fiscale
	Avenant 2 du 02/07/15 approuvé par DCM 15/0478/UAGP du 29 juin 2015, notifié à la SOLEAM le 20/07/2015: élargissement périmètre concession + CRAC au 31/12/2014
	Avenant 3 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant et le numéro T1600909CO (ex 11/1342) de la concession
	Avenant 4 n° 16/0767 signé le 14 décembre 2016 approuvé par délibération URB 023-1103/16/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17/10/16 (exécutoire à compter du 13 janvier 2017) : CRAC au 31/12/2015 + convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM
Durée initiale :	7 ans - Echéance actuelle : 15/12/18
Prorogation :	2 ans - Echéance au 15/12/2020
Mode de rémunération :	5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	8 253 m ²
Commercialisation :	néant

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

DUP :	à élaborer
-------	------------

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2015 approuvé par DCM Métropole URB n° 023-1103/16 du 17 Octobre 2016
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	28 415 380 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2016 :	500 000 € (versé en 2015)
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2016 :	4 852 051 €
Participation aux équipements de la Métropole :	3 000 000 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2016 :	2 400 000 €

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

Contexte et genèse de l'opération de la Savine

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

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

Une première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

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

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la Savine à la SOLEAM.

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

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

L'avancement actuel du projet

En 2016, les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics se sont poursuivies.

Le PRO du Mail et du boulevard de la Savine doit être validé avant le 1^{er} trimestre 2017, pour un lancement des appels d'offres travaux avant l'été et un démarrage des travaux en septembre 2017.

Le PRO de la nouvelle Traverse Bérenger devait également être remis avant le 1^{er} trimestre 2017 mais a été stoppé du fait de l'opposition des habitants et de la mairie de secteur qui souhaitaient une solution de désenclavement plus satisfaisante. Cependant, pour la poursuite de la réhabilitation de la Petite Savine dans des délais compatibles avec le calendrier, des nouvelles études ont été lancées pour réaliser une partie de la voie jusqu'au bâtiment F3 de LOGIREM, dans la perspective de démarrer ces travaux début 2018.

La définition des projets immobiliers de logements sociaux Proue et Bosphore s'est poursuivie, et les permis de construire ont été déposés en fin d'année 2016. Les travaux de construction de TU05 devaient démarrer fin

2017 mais ceux du TU 01 ne pourront démarrer une fois le foncier maîtrisé (contentieux de la Ville de Marseille avec son locataire), une fois le bâtiment démoli et le terrain dépollué.

Le permis de construire du centre social a également été déposé et obtenu le 14 décembre 2016, les travaux devraient démarrer dans les mêmes délais que l'immeuble Proue.

Le bailleur social LOGIREM devrait livrer les bâtiments Ecole et Couronne érigés en lisière du Parc en 2017, et poursuit les relogements et les démolitions des bâtiments.

Transfert de concédant

Par délibération du 23 octobre 2015 FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de la Savine.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1017/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, dont celle de la Savine, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au 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 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la Savine relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1er janvier 2016.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Savine est intervenu au 1^{er} janvier 2016.

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

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2016 ET AVANCEMENT

1. Foncier en 2016

Pour mémoire :

Par délibération du 09/02/2009, et par convention du 24/02/2009, la Ville de Marseille a confié une mission d'intervention foncière sur le site de la Savine Bas à l'EPF PACA pour obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain. Par avenant n°4, la durée de la convention initiale a été prorogée jusqu'au 31/12/2018, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0836/UAGP du 15/12/2014.

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

Au 31/12/2016, 93% des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 604/221-898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-647 660	-647 660	100,00%
B : 604/223-898 B 5-Traverse Béranger-Logirem	-1		
B : 604/224-898 B 42-Traverse Béranger-Logirem	-1		
B : 604/225-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem	-1		
B : 604/226-898 B 152, 153 ,154p ,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-1		
B : 604/227-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-1		
B : 604/228-898 B 168-Bd de la Savine-Logirem	-1		
B : 604/239-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-69 589	-24 722	35,53%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-717 255	-672 382	93,74%

et 17 % des acquisitions des biens de retour sont achevés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 604/234-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 119	-17 889	6,82%
B : 604/235-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-3 536	2,69%
B : 604/236-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-91 570	16,67%
B : 604/237-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-89 399	16,67%
B : 604/238-Frais Acq sur Institutionnels biens de retour	-75 768	-76 000	100,31%
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 555 133	-278 394	17,90%

Par acte authentique du 21 décembre 2016, la SOLEAM a fait l'acquisition des parcelles 904 L 124 (bar/tabac) et L 280 (terrain de boules), 898 B 166 et 904 L 284, d'une superficie totale de 4 512 m², appartenant à l'EPF PACA pour un prix de 1 479 364€ TTC.

L'acquisition de ces terrains constituent une réserve foncière pour la phase 2 du projet de renouvellement urbain.

Seule la TVA a été payée en 2016, le solde a été régularisé le 31 mars 2017.

2. Commercialisation en 2016

Aucune signature de compromis de vente était prévue en 2016.

Suite à la signature de deux compromis de vente avec le bailleur social Immobilière Méditerranée (3F) en décembre 2015 pour la réalisation de logements locatifs sociaux, la définition du projet s'est poursuivie et les permis de construire des immeubles Proue et Bosphore ont été déposés fin 2016. Un avenant au compromis de vente devra être signé pour modifier les délais de signature de l'acte authentique du fait de l'indisponibilité du foncier (contentieux en cours avec le locataire du bâtiment de la Ville de Marseille, qui devait être cédé à SOLEAM qui devra le démolir avant de le céder à Immobilière Méditerranée), et suite à la découverte de pollution sur le terrain TU01.

Au 31/12/2016, seuls 1,95% des cessions des commerces et 4,50 % des cessions locatifs sociaux sont réalisés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 604/160-Tu01	72 000	3 000	4,17%
A : 604/161-Tu05	28 560	1 200	4,20%
A : 604/162-Tu02	115 200		
1-Budget Cessions "Commerces"	215 760	4 200	1,95%
A : 604/130-Tu05	374 850	15 750	4,20%
A : 604/131-Tu01	451 488	21 398	4,74%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	826 338	37 148	4,50%

3. Les dossiers en phase « études » en 2016

Au 31/12/2016, 8,26% des honoraires techniques ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 604/370-MOE-Avp Global	-180 482	-161 938	89,73%
B : 604/371-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 769		
B : 604/372-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-198 504		
B : 604/373-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 151		
B : 604/374-MOE Parc Canal	-170 389		
B : 604/375-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-235 080		
B : 604/376-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 220		
B : 604/377-MOE-Maj Avp	-27 850		
B : 604/378-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-136 320	-2 640	1,94%
B : 604/379-OPC,Ct,CSPS....	-557 396		
B : 604/380-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-24 000		
B : 604/381-Aléas	-101 271		
3-Budget Honoraires Techniques	-1 992 432	-164 578	8,26%

- Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics

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

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

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

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

La remise des études de Projet par le maître d'œuvre, fixée initialement avant la fin de l'année 2016, a été décalée à la fin du 1^{er} trimestre 2017 du fait qu'un nombre considérable de modifications ont été apportées au projet de façon itérative pour intégrer l'ensemble des contraintes techniques et demandes des partenaires afin d'aboutir à une validation générale de l'aménagement proposé. A cela s'est ajoutée la reprise du phasage des travaux du boulevard de la Savine de façon à intégrer les aléas de la maîtrise foncière (procédure judiciaire engagée pour la maîtrise de la propriété MARGUARIAN).

L'objectif étant de démarrer les travaux du Mail et du Boulevard de la Savine en septembre 2017.

Suite à la remise en cause de la création de la nouvelle traverse Bérenger par une partie des habitants du secteur, une réunion publique a été organisée le 16 janvier 2017 sur l'invitation conjointe, du Préfet délégué pour l'égalité des chances, de la Vice-présidente de la Métropole et Présidente du GIP-MRU, et de la sénatrice Maire des 15ème et 16ème arrondissements. Lors de cette réunion publique, il a été demandé qu'un autre scénario soit étudié pour trouver une solution de désenclavement plus satisfaisante que la nouvelle Traverse Bérenger, et mieux satisfaire les associations. Cette option doit être étudiée avant mai 2017 par le GIP-MRU.

Les études PRO sur la nouvelle Traverse Bérenger devaient être suspendues jusqu'à ce qu'une décision sur le tracé de désenclavement du site haut de la Savine intervienne. Cependant, pour la poursuite de la réhabilitation de la Petite Savine par LOGIREM dans des délais compatibles avec le calendrier, des nouvelles études ont été lancées pour réaliser une partie de la voie jusqu'au bâtiment F3, dans la perspective de démarrer ces travaux début 2018.

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

Au 31/12/2016, 23 % des études ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-136 265	-57 012	41,84%
B : 604/111-AMO	-95 000	-1 320	1,39%
B : 604/112-Etudes Géomètre	-112 978	-21 487	19,02%
B : 604/113-Etudes Pollution	-51 559	-16 903	32,78%
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-95 472	-20 796	21,78%
B : 604/115-Diagnostics Archéologiques			
1-Budget Etudes	-491 274	-117 518	23,92%

Fiches de lots

La SOLEAM a commandé la réalisation de fiches de lot à l'architecte conseil, le cabinet Germe & Jam, afin de définir précisément les attentes en matière de programme à développer dans les emprises fixées par le PLU, notamment en matière de composition d'ensemble et de parti architectural recherché.

Elles fixent l'implantation des constructions, l'épannelages et typologie du bâti, les accès, la distribution des immeubles, le stationnement, les espaces extérieurs, le traitement des clôtures, les aires des ordures

ménagères, le raccordement entre espaces privés et publics (nivellements et réseaux)... pour les programmes TU 01, 02, 03 et 05, sur la base desquelles les constructeurs devront se conformer.

Etude de défrichement et évaluation simplifiée des incidences N2000

Du fait du prolongement du projet de la Traverse Bérenger à la petite Savine, sur un terrain boisé, attenant à un boisement de plus de 4 hectares (massif de l'Etoile), le projet était soumis à une demande d'autorisation de défricher en application de l'article L311-2 du Code forestier. De plus, sur le territoire des Bouches-du-Rhône, tout défrichement est soumis à une évaluation simplifiée des incidences au regard des objectifs de conservation des sites N2000, même les projets hors périmètres N2000 (arrêté préfectoral n°2013123-0002 du 3 mai 2013).

La SOLEAM a donc fait établir le dossier de défrichement ainsi que l'évaluation simplifiée des incidences N2000, dont l'autorisation a été obtenue par arrêté préfectoral du 26 octobre 2016.

Pré-étude par ENEDIS

En vue de la réalisation des travaux, et des commercialisations à venir, la SOLEAM a confié à ENEDIS la réalisation d'une pré-étude pour le raccordement des programmes immobiliers et la zone d'aménagement des espaces publics au réseau public de distribution géré par ENEDIS. Cette étude a été remise à SOLEAM en avril 2016 mais nécessite d'être mise à jour.

- Etudes de géomètre, géotechniques et de pollution

En vue de la réalisation des travaux, la SOLEAM a procédé à la détection des réseaux et à son géoréférencement sur l'ensemble du site, a réalisé les diagnostics amiante sur les voiries, a fait relever la topographie du site au géomètre, a réalisé les études de pollution sur quelques terrains à commercialiser.

Les premières études de pollution sur le terrain TU01 ont démontré la présence de mercure, et surtout d'antimoine qui oblige l'évacuation de déblais dans des filières adaptées. Un premier chiffrage a été fait et s'élevait à 455 000€. Les études complémentaires estiment qu'il y a 4 939 m² environ à excaver, correspondant à 391 000€ de coûts d'évacuation, selon l'hypothèse basse, et 553 000€ selon l'hypothèse haute.

4. Les dossiers en phase « travaux » en 2016

Les études de maîtrise d'œuvre étant en cours, aucun travaux d'espaces publics n'a été engagé en 2016.

Les premiers travaux débiteront en 2017 par les concessionnaires SEMM, ENEDIS et GRDF pour dévier les réseaux présents sous le terrain destiné à la construction de l'immeuble Proue, et seront également l'occasion pour la SEMM de renouveler les conduites trop anciennes sous la Traverse Bérenger existante et sur le boulevard de la Savine.

De plus, Enedis va entreprendre au 1^{er} semestre 2017 des travaux de renouvellement des câbles HTA au bd de la Savine et va enfouir le réseau aérien existant sur le terrain du futur centre social/crèche.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 604/400-Travaux VRD et Espaces Publics			#DIV/0!
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 239 607		
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-3 415 200		
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 422 390		
B : 604/404-Parc Canal	-2 940 659		
B : 604/405-Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-4 267 385		
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 680 681		
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoisement Réseaux	-600 000	-1 176	0,20%
B : 604/408-Aléas	-1 013 945		
3c-Budget Travaux	-18 579 867	-1 176	0,01%

5. Missions d'assistance et d'entretien en 2016

La mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement de la Savine impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- Architecte conseil : GERME & JAM, marché notifié le 03/11/14 pour 74 800 € HT pour 4 ans soit jusqu'au 03/11/18 (M14.85).
- Géomètre expert : Cabinet Arragon, marché notifié le 18/04/14 pour 89 500 € HT pour 4 ans soit jusqu'au 18/04/18 (M14.31).
- AMO pour la programmation d'un plan de marchandisage (C2J CONSEIL)

Le secteur commercial du Vallon des Tuves, qui constitue l'accès au quartier depuis la principale voie de desserte urbaine, le boulevard de Bosphore, doit être restructuré. Cette réorganisation de l'ensemble du pôle commercial du Vallon des Tuves doit permettre le transfert, dans des meilleures conditions de fonctionnement, de certains commerçants en place et, si le potentiel commercial du secteur est suffisant, permettre l'arrivée de nouvelles activités de commerces et de services. Afin de mieux appréhender les enjeux et de réfléchir à un projet correspondant aux besoins futurs de ce secteur, l'étude nous a permis de mesurer le potentiel du site et d'envisager une programmation commerciale cohérente avec le développement du territoire et les besoins de la population.

Casino s'est oralement positionné pour installer une supérette de 400 m² SDP, dans le futur immeuble TU02, situé chemin du Vallon des Tuves.

6. Participations de la Collectivité

Au 31/12/2016, 33% de la participation prévisionnelle de la collectivité ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 604/201-Subventions Cumpm	3 000 000	2 400 000	80,00%
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville+Frais)	418 276		
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100,00%
A : 604/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	4 852 052		
2-Budget Participations	8 770 328	2 900 000	33,07%

7. Subventions

Au 31/12/2016, 9 % des subventions ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 460	1 292 019	15,00%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 001		
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450		
3-Budget Subventions	13 838 911	1 292 019	9,34%

II. LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Foncier Ville**

Les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement appartenant à la Ville vont être transférés à la Métropole Aix-Marseille Provence puis cédés à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2017/2018.

- **Foncier EPF**

Les acquisitions des derniers terrains appartenant à l'EPF et nécessaires pour l'opération ont eu lieu en 2016.

- **Foncier privé**

Les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement appartenant à des propriétaires privés seront acquis entre 2017 et 2020.

- **DUP**

Le dossier de déclaration d'utilité publique permettant d'exproprier les biens qui n'auront pas pu être acquis à l'amiable sera déposé en Préfecture au 2^{ème} trimestre 2017.

2. En ce qui concerne les commercialisations

La réitération des actes authentiques des îlots TU05 et TU01 est respectivement prévue en 2017 et 2018.

La signature du compromis de vente avec SEARIM (SHL 07- programme de logements en accession sociale Savine haute) est prévue en 2017.

La commercialisation des îlots TU02 et TU03 est programmée entre 2018 et 2020.

3. En ce qui concerne les études

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

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

Le prochain marché subséquent de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR sera celui du Parc Canal, ainsi que la mise à jour de l'AVP.

- ***Lancement de la maîtrise d'œuvre pour la démolition d'un bâtiment (parcelle 898 i 117)***

Un marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition d'un bâtiment actuellement propriété de la Ville de Marseille, occupé par un commerçant (M.NEKAI) dont la procédure est en cours pour l'expulser sera lancé.

4. En ce qui concerne les travaux

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

Le projet prévoit la requalification de nombreux espaces publics :

- élargissement et requalification des voiries (chemin du Vallon des Tuves, boulevard de la Savine, traverse Béranger, boulevard circulaire...)
- création de plusieurs mails (mails de l'escalier, de la Savine et du Vallon)
- aménagement d'un Parc et de ses liaisons

Le démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine est prévu en septembre 2017.

Le démarrage des travaux de la nouvelle Traverse Bérenger était prévu en septembre 2017 mais suite à la réunion publique du 16 janvier 2017, il a été acté qu'un autre scénario constituait, pour les associations présentes à la réunion, une solution de désenclavement plus satisfaisante que la nouvelle Traverse Bérenger, et doit être étudié avant mai 2017 par le GIP-MRU. Les études PRO sur la nouvelle Traverse Bérenger ont donc été suspendues jusqu'à ce qu'une décision sur le tracé de désenclavement du site haut de la Savine intervienne. Cependant, pour la poursuite de la réhabilitation de la Petite Savine dans des délais compatibles avec le calendrier, des nouvelles études ont été lancées pour réaliser une partie de la voie jusqu'au bâtiment F3 de LOGIREM, dans la perspective de démarrer ces travaux début 2018.

Le démarrage des travaux du Parc Canal est prévu en 2018.

Les autres travaux d'aménagement s'étaleront entre 2018 et 2020.

- ***Travaux de démolition et de dépollution***

Les travaux de démolition et de dépollution des terrains acquis seront engagés en fonction des acquisitions.

- ***Travaux liés aux acquisitions***

En plus des travaux de VRD et d'espaces publics, la SOLEAM a procédé à l'acquisition des biens à l'EPF dont un est actuellement occupé par un commerçant en activité, lequel nécessite des travaux de réseaux sur le tout à l'égout, ainsi que des travaux de toiture.

5. En ce qui concerne les missions d'assistance

La mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement de la Savine impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- ***Poursuite de la mission d'AMO montage et passation contrat "investisseur commerce" (C.GIIC)***

La SOLEAM doit rechercher plusieurs opérateurs privés pour assurer la réalisation de l'opération d'aménagement de la Savine Bas et souhaite être accompagnée d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour définir le montage approprié, assister l'aménageur dans la recherche et la sélection des candidats.

- ***Lancement d'une mission d'AMO pour la réalisation de la notice de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)***

Fin 2016, la SOLEAM a confié à un prestataire la réalisation de la notice de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dont le dossier doit être déposé à la Préfecture au début du 2ème trimestre 2017.

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE CRACL AU 31/12/2016 ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-97 500	-113 554	16 054
B : 604/111-AMO	-79 167	-79 167	
B : 604/112-Etudes Géomètre	-94 160	-94 160	
B : 604/113-Etudes Pollution	-43 333	-42 966	-367
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-16 667	-79 560	62 893
B : 604/115-Diagnostics Archéologiques	-20 833		-20 833
1-Budget Etudes	-351 660	-409 407	57 747

Le total du Budget Etudes a augmenté.

Les différents postes de ce budget ont été répartis et ajustés en fonction des besoins opérationnels identifiés.

Le Budget « Diagnostics archéologiques » a été supprimé au vu de la prise en charge des diagnostics archéologiques directement par les pétitionnaires.

3.1.2. Budget Foncier

Le budget foncier a été éclaté en 3 sous postes pour une meilleure compréhension, et chaque parcelle fait désormais l'objet d'une ligne d'acquisitions.

- Acquisitions terrains privés

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/240-Acquisitions Terrains Privés	-90 304		-90 304
B : 604/241-898 B Parcelle 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 168	-2 640	-528
B : 604/242-898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)	-3 024	-2 520	-504
B : 604/243-898 B Parcelle 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-98 352	-81 960	-16 392
B : 604/244-898 B Parcelle 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-10 080	-8 400	-1 680
B : 604/245-898 B Parcelle 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-69 552	-57 960	-11 592
B : 604/246-898 B 75 Chemin vallon des tuves+ B167	-105 696		-105 696
B : 604/252-898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-568 104	-293 000	-275 104
B : 604/253-898 I Parcelle 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-7 056	-5 880	-1 176
B : 604/254-898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-1 205 820	-450 000	-755 820
B : 604/255-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-58 464	-48 720	-9 744
B : 604/256-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardini)	-38 736	-32 280	-6 456
B : 604/257-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardini)	-14 256	-11 880	-2 376
B : 604/258-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-4 752	-3 960	-792
B : 604/259-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-22 320	-18 600	-3 720
B : 604/261-904 K Parcelle 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-58 896	-49 080	-9 816
B : 604/262-904 K Parcelle 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	-5 904	-4 920	-984
B : 604/263-Frais sur Acq Privés	-96 821	-32 154	-64 667
2-Budget Acquisitions	-2 461 305	-1 103 954	-1 357 351

Le total du Budget Acquisitions a fortement diminué :

- Les parcelles appartenant à la Ville de Marseille 898 B 150, 151 et 156 ont été supprimées
- Les parcelles appartenant à LOGIREM 158, 159 sont désormais valorisées à 1€
- Les parcelles 898 B 75 et B 167 sont destinées à devenir des espaces publics, elles ont donc été supprimées car SOLEAM n'en fera pas l'acquisition
- La parcelle 898 I 2 (Kiptioglou Marguarian) avait été surévaluée par rapport à l'avis de France Domaine du 13/02/17
- La parcelle 898 I 169 (Troin) avait également été surévaluée

L'ensemble des autres baisses est dû à un mauvais report de TVA dans le CRAC précédent ; effectivement il est très rare de récupérer de la TVA sur des biens achetés à des particuliers.

Le poste « frais d'acquisitions terrains privés » est calculé en fonction du montant des acquisitions (soit environ 3%) et s'ajuste avec celui-ci.

- **Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours**

Les biens de retour sont les parcelles acquises mais qui ne sont pas valorisées en phase 1 du projet d'aménagement, et constituent des réserves foncières pour la phase 2.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/234-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/235-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/236-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 851	-457 852	1
B : 604/237-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-500 000	-446 996	-53 004
B : 604/238-Frais Acq sur Institutionnels biens de retour	-81 659	-75 712	-5 947
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 411 633	-1 352 683	-58 950

Le total du Budget Partenaires Institutionnels Biens de retour a diminué, notamment parce que l'évaluation de la parcelle 904 L 284-EPF Paca (Deleria) avait été surestimée par rapport à l'acquisition réalisée.

- **Acquisitions partenaires institutionnels**

Les acquisitions partenaires institutionnels sont les parcelles à acquérir auprès de l'EPF ou LOGIREM.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/221-898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-644 441	-644 442	1
B : 604/223-898 B 5-Traverse Béranger-Logirem	-1	-1	
B : 604/224-898 B 42-Traverse Béranger-Logirem	-1	-1	
B : 604/225-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/226-898 B 152, 153 ,154p ,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-1	-1	
B : 604/227-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/228-898 B 168-Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/239-Frais Acq sur Institutionnels Autres		-60 817	60 817
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-644 447	-705 265	60 818

Le total du Budget Partenaires Institutionnels a légèrement augmenté, notamment par la création d'une nouvelle ligne correspondant aux frais de notaire sur les parcelles non valorisées.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/201-898 I 4-Rue de la Pagode	-1 290 795	-140 640	-1 150 155
B : 604/202-898 I 117-Ch Vallon des Tuves (Alimentation/Taxiphone-M. Keba)	-45 045	-32 760	-12 285
B : 604/203-898 I 117 Fonds de Commerce (Epicerie de Nuit M. Nekai et Coiffeur-M. Keba)	-87 000	-87 000	
B : 604/204-898 I 144-Ch Vallon des Tuves	-157 080	-107 760	-49 320
B : 604/205-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-1	-2 520	2 519
B : 604/206-898 I 175 P (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-59 565	-43 440	-16 125
B : 604/207-898 I 176 (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-68 805	-57 480	-11 325
B : 604/208-898 I 177-Ch Vallon des Tuves	-1	-18 960	18 959
B : 604/216-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant		-14 717	14 717
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-1 708 292	-505 277	-1 203 015
B : 604/230-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-362 900	-614 861	251 961
B : 604/231-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-280 000	-280 000	
B : 604/232-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-220 000	-220 000	
B : 604/233-Frais sur Acq Fonds de Commerce		-33 446	33 446
2a-Budget Fonds de Commerce	-862 900	-1 148 307	285 407

Le total du Budget « Protocole foncier concédant » a diminué du fait de la réduction des superficies des parcelles du concédant à acquérir et du prix recalculé à 120€/m².

- Parcelle 898 I 4 - Rue de la Pagode : Diminution de la superficie à acquérir (suppression commercialisation TU04) et réévaluation du bien à 120€/m².
- Parcelle 904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat) : Hypothèse budgétaire maximale : indemnité d'éviction pour l'ensemble des activités.

Le poste "Frais sur acquisitions" a été créé pour tous les sous-groupes des acquisitions.

Le total du Budget Fonds de commerce a légèrement augmenté.

3.1.3. Budget travaux

- **Démolitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-150 000	-40 000	-110 000
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117		-60 000	60 000
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)		-120 000	120 000
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)		-100 000	100 000
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions		-16 000	16 000
3a-Budget Démolitions	-150 000	-336 000	186 000

Le Budget Démolitions a été augmenté et réparti en fonction des démolitions à réaliser sur chaque parcelle.

- **Dépollution**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/330-Dépollution	-125 000	-350 000	225 000
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution		-17 500	17 500
3b-Budget Dépollution	-125 000	-367 500	242 500

Le Budget Dépollution a été augmenté au vu de la découverte de pollution sur le terrain TU01.

- **Travaux VRD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/400-Travaux VRD et Espaces Publics	-15 318 765		-15 318 765
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore		-1 033 006	1 033 006
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine		-2 846 000	2 846 000
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves		-1 185 325	1 185 325
B : 604/404-Parc Canal		-2 450 549	2 450 549
B : 604/405-Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger		-3 556 154	3 556 154
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud		-3 067 234	3 067 234
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoisement Réseaux		-500 000	500 000
B : 604/408-Aléas		-844 954	844 954
3c-Budget Travaux	-15 318 765	-15 483 222	164 457

Le Budget Travaux a légèrement été augmenté et a été réparti en fonction des secteurs opérationnels identifiés.
Les aléas correspondent à 8% environ des travaux (hors mail Savine).

- **Honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/370-MOE-Avp Global	-1 559 377	-150 402	-1 408 975
B : 604/371-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore		-61 474	61 474
B : 604/372-MOE Mail et Boulevard de la Savine		-165 420	165 420
B : 604/373-MOE Chemin du Vallon des Tuves		-70 126	70 126
B : 604/374-MOE Parc Canal		-141 991	141 991
B : 604/375-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger		-195 900	195 900
B : 604/376-MOE Boulevard Circulaire Sud		-169 350	169 350
B : 604/377-MOE-Maj Avp		-23 208	23 208
B : 604/378-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires		-113 600	113 600
B : 604/379-OPC,Ct,CSPS....		-464 497	464 497
B : 604/380-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem		-20 000	20 000
B : 604/381-Aléas		-84 393	84 393
3-Budget Honoraires Techniques	-1 559 377	-1 660 361	100 984

Le Budget Honoraires a légèrement été augmenté et a été réparti en fonction des secteurs opérationnels identifiés.
Les aléas correspondent à 6% environ des honoraires techniques.

3.1.4. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/730-Taxe sur les Salaires		-17 568	17 568
B : 604/A120-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)		-1 072	1 072
B : 604/A210-Charges de Gestion	-125 000	-106 361	-18 639
4-Budget Dép. Annexes	-125 000	-125 001	1

Le Budget Dépenses annexes reste stable.

2 nouvelles lignes ont été créées : la taxe sur les salaires et les frais de communication.
Les charges de gestion ont diminué au profit des 2 nouveaux postes.

3.1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-1 047 700	-973 394	-74 306
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst		-49 496	49 496
B : 604/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-135 660	-135 657	-3
B : 604/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-36 515	-36 515	
6-Budget Remuneration	-1 219 875	-1 195 062	-24 813

Le Budget Rémunérations a légèrement diminué.

Le calcul de la « rémunération forfaitaire » est prise par anticipation et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

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

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

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

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

3.1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/A320-Intérêts sur Emprunts			
B : 604/A330-Intérêts Court Terme	-2 066	-120 126	118 060
5-Budget Frais Financiers	-2 066	-120 126	118 060

Le Budget Frais financiers a fortement augmenté.

Le poste « frais financiers Court terme » a augmenté du fait de la trésorerie déficitaire de l'opération (plus de dépenses à venir que de recettes).

3.2 - LES RECETTES

3.2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 604/110-Tu02	647 500	122 500	525 000
A : 604/111-Tu03		525 000	-525 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
A : 604/120-Tu02	367 500	367 500	
A : 604/132-Shl07		1	-1
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 500	367 501	-1
A : 604/160-Tu01	180 000	60 000	120 000
A : 604/161-Tu05		24 000	-24 000
A : 604/162-Tu02		96 000	-96 000
1-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	
A : 604/130-Tu05		315 000	-315 000
A : 604/131-Tu01	742 950	427 950	315 000
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/121-Cessions Biens de Retour	1 542 969	1 276 970	265 999
1-Budget Cessions	1 542 969	1 276 970	265 999

Le Budget Cessions a légèrement diminué.

Les cessions de charges foncières ont été éclatées en fonction des programmes et de leur nature.

Le montant des biens de retour correspond à celui des acquisitions.

3.2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 604/510-Produits de Gestion Locative		40 861	40 861
A : 604/610-Produits Financiers	18 048	18 048	
4-Budget Divers	18 048	58 909	40 861

Le Budget Divers a légèrement augmenté.

L'acquisition de biens occupés (commerces) engendre la perception de loyers.

3.2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	8 613 461	
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 069 167	1 069 167	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285 375	3 285 375	
3-Budget Subventions	12 968 003	12 968 003	

Le Budget Subventions est resté stable.

3.2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 604/201-Subventions Cumpm	2 500 000	2 500 000	
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville+Frais)	1 621 298	418 277	-1 203 021
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	4 852 051	4 852 051	
2-Budget Participations	9 473 349	8 270 328	-1 203 021

Le Budget Participations a diminué du fait de la diminution de l'apport en nature.

La diminution de la participation en nature est liée à la réduction des superficies des terrains du concédant à acquérir par SOLEAM.

* *

*

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/16 TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	TVA TTC au 31/12/16	
En Euros		Budget actualisé	
1-Budget Etudes	-409 407	-81 867	-491 274
2-Budget Acquisitions	-1 103 954	-6 425	-1 110 379
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 352 682	-202 450	-1 555 132
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-505 277	-2 943	-508 220
2a-Budget Fonds de Commerce	-1 148 307	-6 689	-1 154 996
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-705 265	-11 990	-717 255
3-Budget Honoraires Techniques	-1 660 361	-332 071	-1 992 432
3a-Budget Démolitions	-336 000	-67 200	-403 200
3b-Budget Dépollution	-367 500	-73 500	-441 000
3c-Budget Travaux	-15 483 219	-3 096 648	-18 579 867
4-Budget Dép. Annexes	-125 001	-21 436	-146 437
5-Budget Frais Financiers	-120 126		-120 126
6-Budget Remuneration	-1 195 062		-1 195 062
Aa50-TVA			
Sous-total dépenses	-24 512 161	-3 903 219	-28 415 380
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	129 500	777 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	20 213	387 714
1-Budget Cessions "Commerces"	180 000	35 760	215 760
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	83 387	826 337
1-Budget Cessions	1 276 970		1 276 970
2-Budget Participations	8 270 328	500 000	8 770 328
3-Budget Subventions	12 968 003	870 908	13 838 911
4-Budget Divers	58 909	8 172	67 081
Sous-total recettes	24 512 161	1 647 940	26 160 101
D : 604/A520-TVA Reversée			2 255 278

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 17-déc
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-136 265	-57 012	-1 912	-33 333	-33 333	-10 675
B : 604/111-AMO	-95 000	-1 320	-26 588	-30 972	-30 972	-5 148
B : 604/112-Etudes Géomètre	-112 978	-21 487	-2 976	-35 021	-24 221	-29 273
B : 604/113-Etudes Pollution	-51 559	-16 903		-5 720	-5 720	-23 216
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-95 472	-20 796		-37 344	-37 344	12
1-Budget Etudes	-491 274	-117 518	-31 476	-142 390	-131 590	-68 300
B : 604/241-898 B Parcelle 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-2 640				-2 640	
B : 604/242-898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)	-2 520			-2 520		
B : 604/243-898 B Parcelle 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-81 960			-81 960		
B : 604/244-898 B Parcelle 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-8 400				-8 400	
B : 604/245-898 B Parcelle 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-57 960				-57 960	
B : 604/252-898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000		-293 000			
B : 604/253-898 I Parcelle 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-5 880			-5 880		
B : 604/254-898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-450 000			-450 000		
B : 604/255-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-48 720			-48 720		
B : 604/256-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280			-32 280		
B : 604/257-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-11 880			-11 880		
B : 604/258-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960			-3 960		
B : 604/259-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600			-18 600		
B : 604/261-904 K Parcelle 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-49 080				-49 080	
B : 604/262-904 K Parcelle 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	-4 920			-4 920		
B : 604/263-Frais sur Acq Privés	-38 579		-597	-9 597	-28 385	
2-Budget Acquisitions	-1 110 379		-293 597	-670 317	-146 465	
B : 604/234-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-17 889	-244 230			1
B : 604/235-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-3 536	-127 893			
B : 604/236-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-91 570	-457 852			
B : 604/237-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-89 399	-446 996			
B : 604/238-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-75 768	-76 000	232			
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 555 132	-278 394	-1 276 739			1
B : 604/201-898 I 4-Rue de la Pagode	-140 640			-140 640		
B : 604/202-898 I 117-Ch Vallon des Tuves (Alimentation/Taxiphone-M. Keba)	-32 760		-32 760			
B : 604/203-898 I 117 Fonds de Commerce (Epicerie de Nuit M. Nekai et Coiffeur-M. Keba)-	-87 000		-87 000			
B : 604/204-898 I 144-Ch Vallon des Tuves	-107 760		-107 760			
B : 604/205-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-2 520		-2 520			
B : 604/206-898 I 175 P (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-43 440		-43 440			
B : 604/207-898 I 176 (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-57 480		-57 480			
B : 604/208-898 I 177-Ch Vallon des Tuves	-18 960		-18 960			
B : 604/216-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-17 660		-17 660			
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-508 220		-367 580	-140 640		
B : 604/230-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-614 861		-614 862			1
B : 604/231-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-280 000				-279 996	-4
B : 604/232-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-220 000				-219 996	-4
B : 604/233-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-40 135		-25 815		-14 322	2
2a-Budget Fonds de Commerce	-1 154 996		-640 677		-514 314	-5
B : 604/221-898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-647 660	-647 660				
B : 604/223-898 B 5-Traverse Béranger-Logirem	-1					-1
B : 604/224-898 B 42-Traverse Béranger-Logirem	-1					-1
B : 604/225-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem	-1					-1
B : 604/226-898 B 152, 153, 154p, 155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-1					-1
B : 604/227-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-1					-1
B : 604/228-898 B 168-Bd de la Savine-Logirem	-1					-1
B : 604/239-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-69 589	-24 722				-44 867
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-717 255	-672 382				-44 873

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 17-déc
B : 604/370-MOE-Avp Global	-180 482	-161 938	-18 544			
B : 604/371-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 769			-18 444	-36 888	-18 437
B : 604/372-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-198 504		-63 520	-95 280	-39 700	-4
B : 604/373-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 151			-24 542	-42 072	-17 537
B : 604/374-MOE Parc Canal	-170 389			-41 125	-70 500	-58 764
B : 604/375-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-235 080		-45 710	-78 360	-78 360	-32 650
B : 604/376-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 220			-69 672	-69 672	-63 876
B : 604/377-MOE-Maj Avp	-27 850		-11 144	-16 716		10
B : 604/378-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-136 320	-2 640	-33 424	-50 136	-50 136	16
B : 604/379-OPC,Ct,CSPS....	-557 396		-108 760	-163 140	-163 140	-122 356
B : 604/380-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-24 000		-24 000			
B : 604/381-Aléas	-101 271		-18 416	-27 624	-27 624	-27 607
3-Budget Honoraires Techniques	-1 992 432	-164 578	-323 518	-585 039	-578 092	-341 205
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-48 000			-20 000	-28 000	
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-72 000		-36 000	-36 000		
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)	-144 000			-72 000	-72 000	
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)	-120 000			-108 000	-12 000	
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-19 200		-3 840	-5 760	-5 760	-3 840
3a-Budget Démolitions	-403 200		-39 840	-241 760	-117 760	-3 840
B : 604/330-Dépollution	-420 000		-165 000	-218 000	-37 000	
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution	-21 000		-7 304	-10 956	-2 739	-1
3b-Budget Dépollution	-441 000		-172 304	-228 956	-39 739	-1
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 239 607					-1 239 607
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-3 415 200		-600 000	-2 458 944	-356 256	
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 422 390				-284 478	-1 137 912
B : 604/404-Parc Canal	-2 940 659			-1 470 329	-1 176 264	-294 066
B : 604/405-Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-4 267 385			-1 765 812	-1 765 812	-735 761
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 680 681				-1 840 344	-1 840 337
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoisement Réseaux	-600 000	-1 176	-199 200	-200 000	-100 000	-99 624
B : 604/408-Aléas	-1 013 945			-506 976	-506 976	7
3c-Budget Travaux	-18 579 867	-1 176	-799 200	-6 402 061	-6 030 130	-5 347 300
B : 604/730-Taxe sur les Salaires	-17 568	-17 568				
B : 604/A120-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-1 286	-1 286				
B : 604/A210-Charges de Gestion	-127 583	-13 079	-28 078	-39 888	-39 888	-6 650
4-Budget Dép. Annexes	-146 437	-31 933	-28 078	-39 888	-39 888	-6 650
B : 604/A320-Intérêts sur Emprunts						
B : 604/A330-Intérêts Court Terme	-120 126	-2 067		-37 776	-56 664	-23 619
5-Budget Frais Financiers	-120 126	-2 067		-37 776	-56 664	-23 619
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-595 146	-19 198	142 901	241 470	229 973
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-973 394	-12 402	-93 446	-332 901	-304 672	-229 973
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst	-49 496		-49 497			1
B : 604/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-28 943	-11 865	-17 078	-38 885	-38 886
B : 604/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-36 515					-36 515
6-Budget Remuneration	-1 195 062	-636 491	-174 006	-207 078	-102 087	-75 400
B : 604/A510-TVA non Récupérable						
Aa50-TVA						
Sous-total dépenses	-28 415 380	-1 904 539	-4 147 015	-8 695 905	-7 756 729	-5 911 192

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 17-déc
A : 604/110-Tu02	147 000				14 700	132 300
A : 604/111-Tu03	630 000				63 000	567 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000				77 700	699 300
A : 604/120-Tu02	387 713				38 771	348 942
A : 604/132-Shl07	1					1
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	387 714				38 771	348 943
A : 604/160-Tu01	72 000	3 000		69 000		
A : 604/161-Tu05	28 560	1 200	27 360			
A : 604/162-Tu02	115 200				11 520	103 680
1-Budget Cessions "Commerces"	215 760	4 200	27 360	69 000	11 520	103 680
A : 604/130-Tu05	374 850	15 750	359 100			
A : 604/131-Tu01	451 487	21 398		430 090		-1
1-Budget Cessions "Locatif Social"	826 337	37 148	359 100	430 090		-1
A : 604/121-Cessions Biens de Retour	1 276 970					1 276 970
1-Budget Cessions	1 276 970					1 276 970
A : 604/201-Subventions Cumpm	3 000 000	2 400 000		600 000		
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	418 277		277 636	140 642		-1
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000				
A : 604/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	4 852 051			2 684 265	2 167 787	-1
2-Budget Participations	8 770 328	2 900 000	277 636	3 424 907	2 167 787	-2
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	1 292 019		2 584 038	2 584 038	2 153 366
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000			392 767	392 767	497 466
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450		1 314 150		1 314 150	1 314 150
3-Budget Subventions	13 838 911	1 292 019	1 314 150	2 976 805	4 290 955	3 964 982
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	49 033		15 754	14 796	14 796	3 687
A : 604/610-Produits Financiers	18 048	15 945	2 102			1
4-Budget Divers	67 081	15 945	17 856	14 796	14 796	3 688
Sous-total recettes	26 160 101	4 249 312	1 996 102	6 915 598	6 601 529	6 397 560
C : 604/710-Emprunts Encaissements						
C : 604/720-Avances Encaissements						
C : 604/810-Crédits de TVA		52 764	-16 888	-25 332	-10 555	11
D : 604/A520-TVA Reversée	2 255 278	-391 316	529 320	793 980	793 980	529 314
D : 604/A610-Remboursement Emprunts						
D : 604/A620-Remboursement Avances						
Sous-total trésorerie transitoire	2 255 278	-338 552	512 432	768 648	783 425	529 325
Trésorerie Cumulée		2 006 221	367 740	-643 919	-1 015 694	-1

ECART ANNEE 2016
CRAC LA SAVINE AU 31/12/16

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	58 000	38 692	-19 308	Fiches de lots - Etude Cas par cas - Etude de défrichement - Etude exploratoire ENEDIS
	Etudes Géotechniques	5 000	20 796	15 796	Nombreux réseaux classés en B ou C ont dû être faire l'objet de détection avancée (imputé sur le poste études géotech)
	AMO	5 000	480	-4 520	Poste non consommé en intégralité - Réunion avec AMO commerces
	Etudes Géomètre	30 000	12 710	-17 290	Poste non consommé en intégralité
	Etudes Pollution	10 000	16 903	6 903	Pollution détectée sur terrain Bosphore, a nécessité des investigations complémentaires
	Diagnostics Archéologiques	6 000	0	-6 000	RAS
Somme 1-Budget Etudes		114 000	89 582	-24 418	
	904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	262 118	17 889	-244 229	Acte signé le 21/12/2016, seule la TVA a été versée, le prix sera payé avant la fin du 1er Trimestre 2017
	904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	131 429	3 536	-127 893	Acte signé le 21/12/2016, seule la TVA a été versée, le prix sera payé avant la fin du 1er Trimestre 2017
	898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	549 422	91 570	-457 852	Acte signé le 21/12/2016, seule la TVA a été versée, le prix sera payé avant la fin du 1er Trimestre 2017
	904 L 284-Epf Paca (Deleria)	600 000	89 399	-510 601	Acte signé le 21/12/2016, seule la TVA a été versée, le prix sera payé avant la fin du 1er Trimestre 2017
	Frais Acq sur Institutionnels	34 119	54 572	20 453	
Somme 2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour		1 577 088	256 966	-1 320 122	
	Honoraires Techniques	293 014	164 578	-128 436	Maîtrise d'œuvre : AVP Global et missions complémentaires
	Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore		0		RAS
	Mail et Boulevard de la Savine		0		RAS
	Chemin du Vallon des Tuves		0		RAS
	Parc Canal		0		RAS
	Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger		0		RAS
	Boulevard Circulaire Sud		0		RAS
	Aléas		0		RAS
Somme 3-Budget Honoraires Techniques		293 014	164 578	-128 436	
	Travaux divers		1 176	1 176	Diagnostic pour Intervention sur le tout à l'égout du commerce bar/tabac/PMU
Somme 3c-Budget Travaux			1 176	1 176	
	Impôts Fonciers		0	0	
	Taxe sur les Salaires		17 568	17 568	
	Assurance		0	0	
	Frais de Commercialisation		0	0	
	Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)		1 286	1 286	Création d'une charte graphique et d'outils de communication opérationnels non prévue initialement
	Charges de Gestion	25 000	3 591	-21 409	Lié à l'avancement opérationnel
Somme 4-Budget Dép. Annexes		25 000	22 445	-2 555	
	Avance Rém. sur Dépenses	182 980	190 139	7 159	Lié aux dépenses
	Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	18 001	10 842	-7 159	Lié aux dépenses
	Rémunération sur Recettes 7%		0	0	RAS
	Rémunération de Liquidation 0,5%		0	0	RAS
Somme 6-Budget Remuneration		200 981	200 981	0	
	TVA non Récupérable		0		
	TVA Reversée	142 087	391 316	249 229	
	Crédits de TVA		-50 304	-50 304	
Somme Aa50-TVA		142 087	341 012	198 925	
Total		2 352 170	1 076 740	-1 275 430	
Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Locatif Social	37 148	37 148	-1	
	Activités		0	0	
	Commerces	4 200	4 200	0	
	Crèche		0	0	
Somme 1-Budget Cessions		41 348	41 348	-1	
	Subventions Cumpm	2 400 000	2 400 000	0	
	Subventions Ville(Pru)	1 314 150	0	-1 314 150	Encaissement janvier 2017
	Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	185 850	0	-185 850	Non demandée car non budgétée chez le nouveau concédant
Somme 4-Budget Participations		3 900 000	2 400 000	-1 500 000	
	Subventions Anru		0	0	
	Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves		0	0	
Somme Ar30-Subventions		0	0	0	
	Produits de Gestion Locative		0	0	
	Produits Divers		0	0	
Somme Ar50-Produits de Gestion		0	0	0	
	Produits Financiers	5 560	12 247	6 687	Trésorerie réelle plus favorable
Somme Ar60-Produits Financiers		5 560	12 247	6 687	
Total		3 946 908	2 453 595	-1 493 313	
VARIATION 2016		1 594 738	1 376 854	-217 884	

ANNEXE III

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-97 500	-113 554	16 054
B : 604/111-AMO	-79 167	-79 167	
B : 604/112-Etudes Géomètre	-94 160	-94 160	
B : 604/113-Etudes Pollution	-43 333	-42 966	-367
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-16 667	-79 560	62 893
B : 604/115-Diagnostics Archéologiques	-20 833		-20 833
1-Budget Etudes	-351 660	-409 407	57 747
B : 604/240-Acquisitions Terrains Privés	-90 304		-90 304
B : 604/241-898 B Parcelle 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 168	-2 640	-528
B : 604/242-898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)	-3 024	-2 520	-504
B : 604/243-898 B Parcelle 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-98 352	-81 960	-16 392
B : 604/244-898 B Parcelle 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-10 080	-8 400	-1 680
B : 604/245-898 B Parcelle 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-69 552	-57 960	-11 592
B : 604/246-898 B 75 Chemin Vallon des Tuves+ B167	-105 696		-105 696
B : 604/252-898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-568 104	-293 000	-275 104
B : 604/253-898 I Parcelle 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-7 056	-5 880	-1 176
B : 604/254-898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-1 205 820	-450 000	-755 820
B : 604/255-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-58 464	-48 720	-9 744
B : 604/256-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-38 736	-32 280	-6 456
B : 604/257-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-14 256	-11 880	-2 376
B : 604/258-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-4 752	-3 960	-792
B : 604/259-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-22 320	-18 600	-3 720
B : 604/261-904 K Parcelle 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-58 896	-49 080	-9 816
B : 604/262-904 K Parcelle 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	-5 904	-4 920	-984
B : 604/263-Frais sur Acq Privés	-96 821	-32 154	-64 667
2-Budget Acquisitions	-2 461 305	-1 103 954	-1 357 351
B : 604/234-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/235-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/236-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 851	-457 851	
B : 604/237-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-500 000	-446 996	-53 004
B : 604/238-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-81 659	-75 712	-5 947
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 411 633	-1 352 682	-58 951
B : 604/201-898 I 4-Rue de la Pagode	-1 290 795	-140 640	-1 150 155
B : 604/202-898 I 117-Ch Vallon des Tuves (Alimentation/Taxiphone-M. Keba)	-45 045	-32 760	-12 285
B : 604/203-898 I 117 Fonds de Commerce (Epicerie de Nuit M. Nekai et Coiffeur-M. Keba)-	-87 000	-87 000	
B : 604/204-898 I 144-Ch Vallon des Tuves	-157 080	-107 760	-49 320
B : 604/205-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-1	-2 520	2 519
B : 604/206-898 I 175 P (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-59 565	-43 440	-16 125
B : 604/207-898 I 176 (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	-68 805	-57 480	-11 325
B : 604/208-898 I 177-Ch Vallon des Tuves	-1	-18 960	18 959
B : 604/216-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant		-14 717	14 717
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-1 708 292	-505 277	-1 203 015
B : 604/230-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-362 900	-614 861	251 961
B : 604/231-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-280 000	-280 000	
B : 604/232-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-220 000	-220 000	
B : 604/233-Frais sur Acq Fonds de Commerce		-33 446	33 446
2a-Budget Fonds de Commerce	-862 900	-1 148 307	285 407
B : 604/221-898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-644 441	-644 441	
B : 604/223-898 B 5-Traverse Béranger-Logirem	-1	-1	
B : 604/224-898 B 42-Traverse Béranger-Logirem	-1	-1	
B : 604/225-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/226-898 B 152, 153 ,154p ,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-1	-1	
B : 604/227-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/228-898 B 168-Bd de la Savine-Logirem	-1	-1	
B : 604/239-Frais Acq sur Institutionnels Autres		-60 817	60 817
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-644 447	-705 264	60 817

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 604/370-MOE-Avp Global	-1 559 377	-150 402	-1 408 975
B : 604/371-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore		-61 474	61 474
B : 604/372-MOE Mail et Boulevard de la Savine		-165 420	165 420
B : 604/373-MOE Chemin du Vallon des Tuves		-70 126	70 126
B : 604/374-MOE Parc Canal		-141 991	141 991
B : 604/375-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger		-195 900	195 900
B : 604/376-MOE Boulevard Circulaire Sud		-169 350	169 350
B : 604/377-MOE-Maj Avp		-23 208	23 208
B : 604/378-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires		-113 600	113 600
B : 604/379-OPC,Ct,CSPS....		-464 497	464 497
B : 604/380-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem		-20 000	20 000
B : 604/381-Aléas		-84 393	84 393
3-Budget Honoraires Techniques	-1 559 377	-1 660 361	100 984
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-150 000	-40 000	-110 000
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117		-60 000	60 000
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)		-120 000	120 000
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)		-100 000	100 000
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions		-16 000	16 000
3a-Budget Démolitions	-150 000	-336 000	186 000
B : 604/330-Dépollution	-125 000	-350 000	225 000
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution		-17 500	17 500
3b-Budget Dépollution	-125 000	-367 500	242 500
B : 604/400-Travaux VRD et Espaces Publics	-15 318 765		-15 318 765
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore		-1 033 006	1 033 006
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine		-2 846 000	2 846 000
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves		-1 185 325	1 185 325
B : 604/404-Parc Canal		-2 450 549	2 450 549
B : 604/405-Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger		-3 556 154	3 556 154
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud		-3 067 231	3 067 231
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoiement Réseaux		-500 000	500 000
B : 604/408-Aléas		-844 954	844 954
3c-Budget Travaux	-15 318 765	-15 483 219	164 454
B : 604/730-Taxe sur les Salaires		-17 567	17 567
B : 604/A120-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)		-1 072	1 072
B : 604/A210-Charges de Gestion	-125 000	-106 361	-18 639
4-Budget Dép. Annexes	-125 000	-125 000	
B : 604/A320-Intérêts sur Emprunts			
B : 604/A330-Intérêts Court Terme	-2 066	-120 126	118 060
5-Budget Frais Financiers	-2 066	-120 126	118 060
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-1 047 700	-973 394	-74 306
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst		-49 496	49 496
B : 604/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-135 660	-135 657	-3
B : 604/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-36 515	-36 515	
6-Budget Remuneration	-1 219 875	-1 195 062	-24 813
B : 604/A510-TVA non Récupérable			
Aa50-TVA			
Sous-total dépenses	-25 940 320	-24 512 159	-1 428 161

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 604/110-Tu02	647 500	122 500	525 000
A : 604/111-Tu03		525 000	-525 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
A : 604/120-Tu02	367 500	367 500	
A : 604/132-Shl07		1	-1
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 500	367 501	-1
A : 604/160-Tu01	180 000	60 000	120 000
A : 604/161-Tu05		24 000	-24 000
A : 604/162-Tu02		96 000	-96 000
1-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	
A : 604/130-Tu05		315 000	-315 000
A : 604/131-Tu01	742 950	427 950	315 000
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/121-Cessions Biens de Retour	1 542 969	1 276 970	265 999
1-Budget Cessions	1 542 969	1 276 970	265 999
A : 604/201-Subventions Cumpm	2 500 000	2 500 000	
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	1 621 298	418 277	1 203 021
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	4 852 051	4 852 051	
2-Budget Participations	9 473 349	8 270 328	1 203 021
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	8 613 461	
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 069 167	1 069 167	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285 375	3 285 375	
3-Budget Subventions	12 968 003	12 968 003	
A : 604/510-Produits de Gestion Locative		40 861	-40 861
A : 604/610-Produits Financiers	18 048	18 048	
4-Budget Divers	18 048	58 909	-40 861
Sous-total recettes	25 940 319	24 512 161	1 428 158

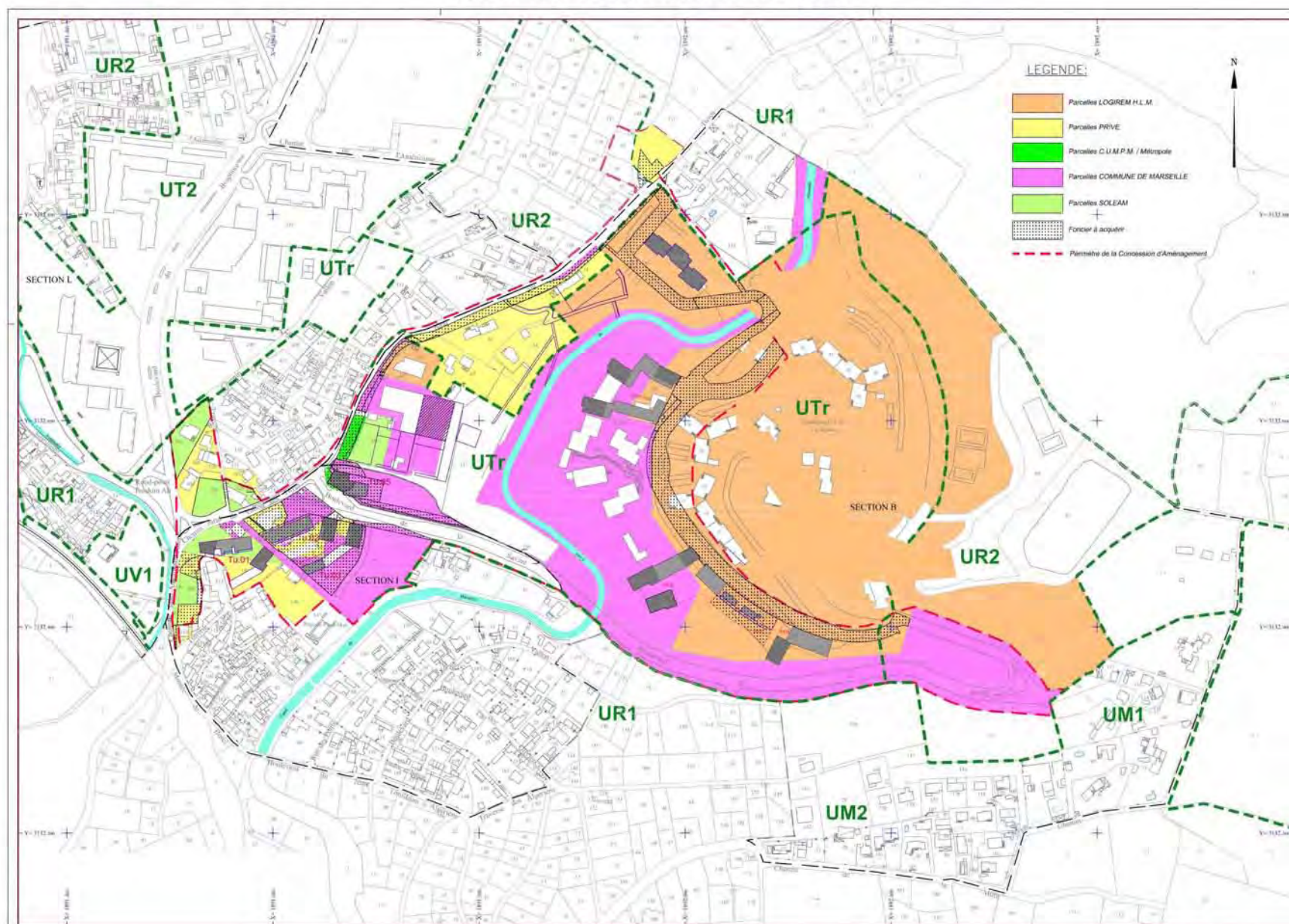
LISTE DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Montant		M2		Prix par M2	Commentaire		Date CV	Date AA
1-Budget Cessions 'Accession Libre'	TU02-7 logements libre	122 500 €		490 m2		250 €		PRIX HT/SDP	01/01/2019	17/12/2020
1-Budget Cessions 'Accession Libre'	TU03-30 logements libre	525 000 €		2 100 m2		250 €			01/01/2019	17/12/2020
Somme 1-Budget Cessions 'Accession Libre'		647 500		2 590						
1-Budget Cessions 'Accession Sociale'	SHL07-SEARIM	1 €		1 971 m2		0	€ symbolique		31/12/2017	00/00/00
1-Budget Cessions 'Accession Sociale'	TU02-35 logements	367 500 €		2 450 m2		150 €			00/00/00	00/00/00
Somme 1-Budget Cessions 'Accession Sociale'		367 501		4 421						
1-Budget Cessions 'Commerces'	TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)	60 000 €		500 m2		120 €	Commerces		15/12/2015	00/00/00
1-Budget Cessions 'Commerces'	TU02-Commerces	96 000 €		800 m2		120 €			00/00/00	00/00/00
1-Budget Cessions 'Commerces'	Tu05-Immobilier Méditerranée	24 000 €		200 m2		120 €			15/12/2015	00/00/00
Somme 1-Budget Cessions 'Commerces'		180 000		1 500						
1-Budget Cessions 'Locatif Social'	Tu01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)	427 950 €		2 853 m2		150 €	38 logements		15/12/2015	00/00/00
1-Budget Cessions 'Locatif Social'	TU05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)	315 000 €		2 100 m2		150 €			15/12/2015	00/00/00
Somme 1-Budget Cessions 'Locatif Social'		742 950		4 953						
	TOTAL CESSIONS	1 937 951 €		13 464 m2						

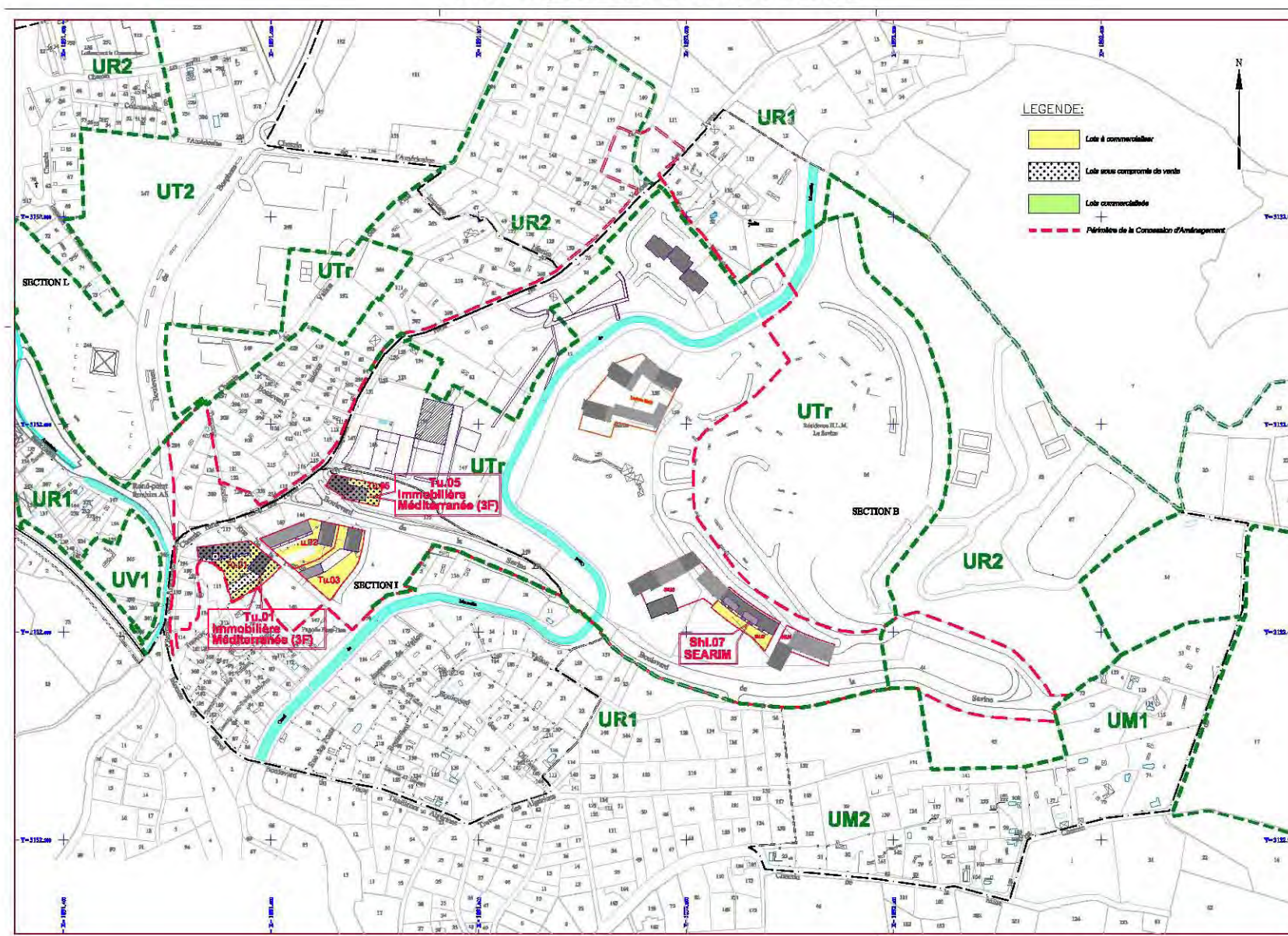
LISTE DES ACQUISITIONS

Regroupement	Désignation	Montant	M2	Prix par M2				Commentaire	Date Versement des fonds	Date AA
2-Budget Acquisitions	898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)	2 520 €	21 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 B Parcelle 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	81 960 €	683 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 B Parcelle 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	8 400 €	70 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 B Parcelle 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazdale	57 960 €	483 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	48 720 €	406 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	32 280 €	269 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	11 880 €	99 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	3 960 €	33 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	18 600 €	155 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I Parcelle 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	5 880 €	49 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	450 000 €	667 m2	0 €	0			En attente avis France Domaine	00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	293 000 €	1 716 m2	0	0			Avis de France Domaine du 13/02/17	00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	904 K Parcelle 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	49 080 €	409 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	904 K Parcelle 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	4 920 €	41 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
Somme 2-Budget Acquisitions		1 069 160	5 101							
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	457 852 €	1 512 m2	0	0			AA signé le 21/12/16	31/03/2017	21/12/2016
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	244 230	654 m2	0	0				31/03/2017	21/12/2016
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	127 893	930 m2	0	0			AA signé le 21/12/16	31/03/2017	21/12/2016
2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	904 L 284-Epf Paca (Deleria)	446 996 €	1 416 m2	0	0			Paiement TVA a l'acte - AA signé le 21/12/16	31/03/2017	21/12/2016
Somme 2-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour		1 276 970	4 512							
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 117-Ch Vallon des Tuves (Alimentation/Taxiphone-M. Keba)	32 760 €	273 m2	120 €	0				01/11/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 144-Ch Vallon des Tuves	107 760 €	898 m2	120 €	0			anciennement 952 m2	01/01/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 170-Ch Vallon des Tuves	2 520 €	21 m2	120 €	0				01/01/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 175 P (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	43 440 €	361 m2	120 €	0				01/01/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 176 (Ex 898 I 135)-Bd de la Savine	57 480 €	479 m2	120 €	0			anciennement 417 m2	01/01/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 177-Ch Vallon des Tuves	18 960 €	131 m2	120 €	27 m2 en +			anciennement 16 m2 et à 1€	01/01/2017	00/00/00
2-Budget Protocole Foncier Concédant	898 I 4-Rue de la Pagode	140 640 €	880 m2	120 €	292 m2 en plus			anciennement 7 823 m2	01/01/2018	00/00/00
Somme 2-Budget Protocole Foncier Concédant		403 560	3 043							
2a-Budget Acquisitions	898 B Parcelle 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	2 640 €	22 m2	120 €	0				00/00/00	00/00/00
Somme 2a-Budget Acquisitions		2 640	22							
2a-Budget Fonds de Commerce	898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	220 000 €	210 m2	0	0			Option Transfert activité	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Fonds de Commerce	898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	280 000 €	75 m2	0	0			Option transfert activité	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Fonds de Commerce	904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	528 868 €	0	0	0			Bar	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Fonds de Commerce	904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	21 919 €	0	0	0			Télécartes (6400€) +tabletterie (15 519€)	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Fonds de Commerce	904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	64 074 €	0	0	0			PMU	00/00/00	00/00/00
Somme 2a-Budget Fonds de Commerce		1 114 861								
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 152, 153 ,154p ,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	1 €	191 m2	0	0				00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	1 €	272 m2	0	0			Anciennement 32 640€	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 168-Bd de la Savine-Logirem	1 €	212 m2	0	0				00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 42-Traverse Béranger-Logirem	1 €	2 249 m2	0	0				00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 5-Traverse Béranger-Logirem	1 €	751 m2	0	0				00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem	1 €	8 788 m2	0	1149 m2 en +				00/00/00	00/00/00
2a-Budget Partenaires Institutionnels	898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	644 442 €	3 741 m2	0	0				30/09/2015	08/10/2015
Somme 2a-Budget Partenaires Institutionnels		644 448								

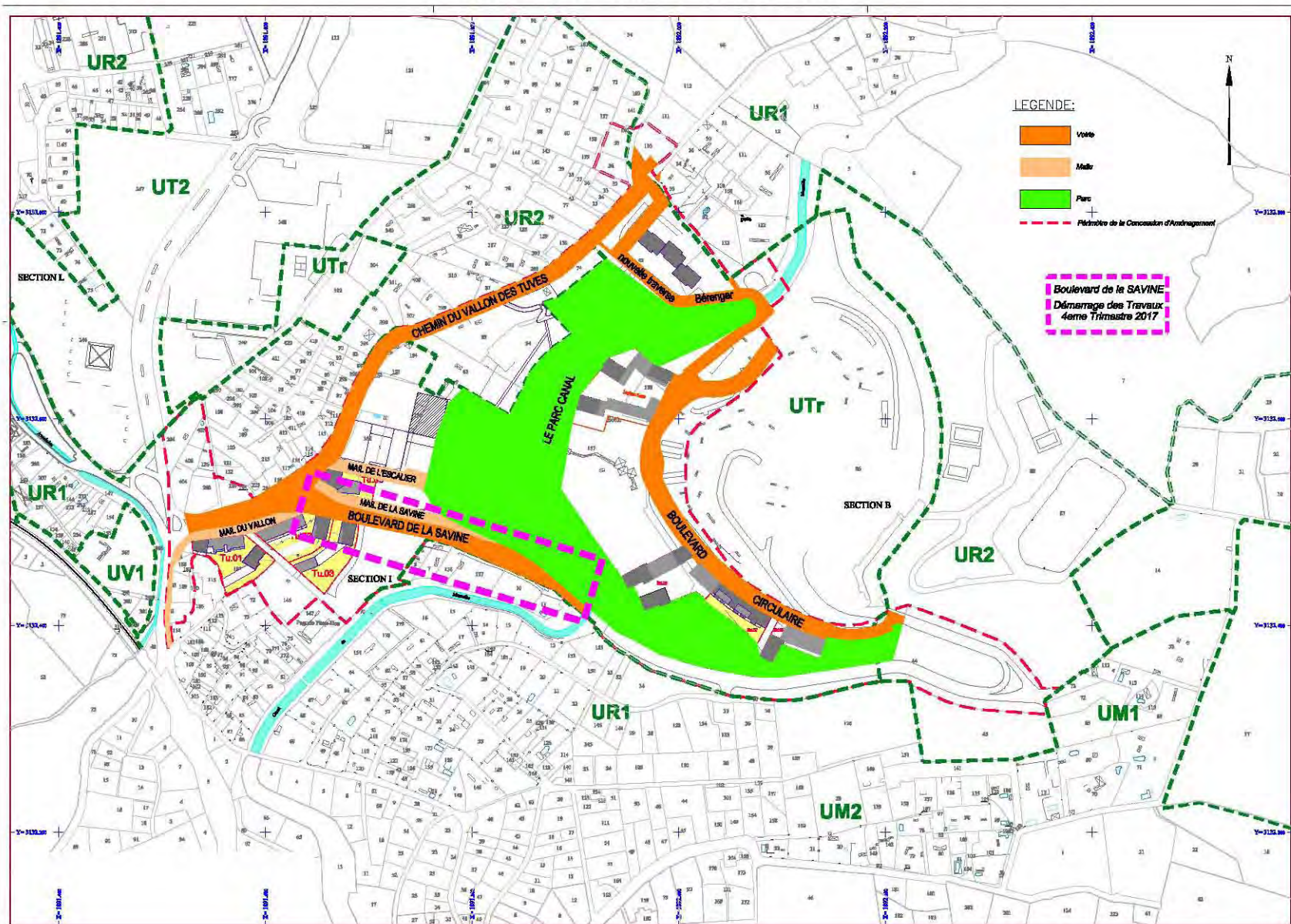
PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2016 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAVINE



PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2016 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAVINE



PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2016 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAVINE



PLANNING ACQUISITIONS

Tâches	Début	Fin	Durée	2016				2017				2018				2019				2020							
				T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4			
▼ 604-SAVINE BAS	08/10/15	17/12/20	1897 j	604-SAVINE BAS																							
▼ Partenaires institutionnels - (604)	08/10/15	17/12/20	1897 j	Partenaires institutionnels - (604)																							
187-189-192-193-195 Chemin Vallon des Tuves - 898 I	08/10/15	08/10/15																									
99 Bd de la savine 898 B 86p	01/01/17	01/01/18	365 j																								
5 Béranger 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
42 Béranger 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
168 Bd de la savine 898 B	01/01/18	01/01/19	365 j																								
152-153-154p-155 38 Chemin vallon des tuves 898 B	01/01/18	01/01/19	365 j																								
12 Béranger 898 B	01/01/18	01/01/19	365 j																								
158-159 Bd de la savine 898 B	01/01/20	17/12/20	351 j																								
Emprise pont traverse Béranger - 898 B 5	01/01/17	01/01/18	365 j																								
▼ Privés - (604)	01/01/18	01/01/20	730 j																								
167 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
167 Chemin Vallon des Tuves (carrefour tyse BERANGER)	01/01/18	01/01/19	365 j																								
110 Chemin Vallon des Tuves - 904 K	01/01/19	01/01/20	365 j																								
75 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
75 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
74 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
63 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
159 Bd de la savine 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
50 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/19	01/01/20	365 j																								
▼ TROIN - (604)	01/01/18	20/07/19	565 j																								
ACQ 898 1169-TROIN	01/01/18	02/01/18	1 j																								
Honoraires 898 1169-TROIN	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Démolitions 898 1169-TROIN	20/07/18	20/07/19	365 j																								
▼ Protocole foncier - (604)	01/01/17	01/01/19	730 j																								
150 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
144 Chemin Vallon des Tuves -898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
145 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
151 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
156 Chemin Vallon des Tuves - 898 B	01/01/17	01/01/18	365 j																								
177 Chemin Vallon des Tuves - 898 I	01/01/17	01/01/18	365 j																								
170 Chemin Vallon des Tuves - 898 I	01/01/17	01/01/18	365 j																								
144 Chemin Vallon des Tuves - 898 I	01/01/17	01/01/18	365 j																								
Bd de la savine - 898 I 176	01/01/17	01/01/18	365 j																								
Bd de la savine - 898 I 175p	01/01/17	01/01/18	365 j																								
4 rue de la pagode - 898 I	01/01/18	01/01/19	365 j																								
▼ Fonds de commerce - (604)	01/01/17	01/01/20	1095 j																								
Boulangerie M. CHEMBI 898 I 169	01/01/19	01/01/20	365 j																								
Pharmacie Mme GERIN 898 I 169	01/01/19	01/01/20	365 j																								
Bar brasserie Tabac PMU M. ZIDAT 904 L 124	01/01/17	01/01/19	730 j																								
▼ Parcelle 1117 - (604)	01/11/17	20/05/19	565 j																								
Démolitions	20/05/18	20/05/19	365 j																								
Honoraires	01/11/17	01/11/18	365 j																								
acq 117 Chemin Vallon des tuves M. KEBA	01/11/17	02/11/17	1 j																								
▼ NEKAI - (604)	01/05/17	03/05/17	2 j																								
Acq fond Epicerie de nuit M.NEKAI et coiffeur M.KEBA 898 I 117	01/05/17	02/05/17	1 j																								
Honoraires Démoi	02/05/17	03/05/17	1 j																								
▼ Privés - (604)	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Chemin St Antoine à St Joseph - 898 I 191	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Chemin St Antoine à St Joseph - 898 I 190	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Chemin St Antoine à St Joseph - 898 I 194	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Chemin St Antoine à St Joseph - 898 I 188	01/01/18	01/01/19	365 j																								
9 Traverse eglise BOREL (mail ch saint antoine) - 898 I 186	01/01/18	01/01/19	365 j																								
3 Traverse eglise BOREL (mail ch saint antoine) - 898 I 114	01/01/18	01/01/19	365 j																								
Traverse Béranger (clotue) 898 B-55	01/01/18	01/01/19	365 j																								

PLANNING TRAVAUX

Tâches	Début	Fin	Durée	2017	2018	2019	2020						
				T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
▼ 604-SAVINE BAS	02/08/17	17/12/20	1233 j	604-SAVINE BAS									
▼ TROIN - (604)	20/07/18	20/07/19	365 j	TROIN - (604)									
Démolitions 898 1169-TROIN	20/07/18	20/07/19	365 j	Démolitions 898 1169-TROIN									
▼ Parcelle 1117 - (604)	20/05/18	20/05/19	365 j	Parcelle 1117 - (604)									
Démolitions	20/05/18	20/05/19	365 j	Démolitions									
▼ Travaux - (604)	02/08/17	17/12/20	1233 j	Travaux - (604)									
Mail et bd de la savine	02/08/17	31/07/20	1094 j	Mail et bd de la savine									
Chemin vallon des tuves	16/01/19	17/12/20	701 j	Chemin vallon des tuves									
Parc canal	20/02/18	19/02/19	364 j	Parc canal									
Petite savine - nouvelle traverse Béranget	16/01/18	17/12/20	1066 j	Petite savine - nouvelle traverse Béranget									
Bd circulaire Sud	20/07/18	02/12/20	866 j	Bd circulaire Sud									
Entrée Vallon des tuves -Carrefour du bosphore	05/02/19	02/12/20	666 j	Entrée Vallon des tuves -Carrefour du bosphore									

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

« SAVINE BAS »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 11/1342

AVENANT N°5

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 A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) appartient à la SA HLM Logirem. Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, elle se situe dans un site isolé, sur une colline, éloigné des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1 386 logements, 456 logements ont été démolis entre 1993 et 2002.

Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspectives d'évolution résidentielle.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 28 Juin 2007, un projet de renouvellement urbain concernant la cité de la Savine dont le pilote général est le GIP-GPV. La convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 30/03/2009.

Le projet de renouvellement doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Aygalades avec des activités économiques (commerces et services) ainsi qu'avec un habitat diversifié et nécessitera l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, de quelques parcelles privées. Il prévoit aussi de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « la Savine » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 08/0127/EHCV du 1er Février 2008.

L'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine est conduit par le GIP Marseille Rénovation urbaine (MRU) dont les attributions sont les suivantes :

- > Management général du projet assuré par le chef de projet du GIP MRU dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 à 2 CS par trimestre) + travail au fil de l'eau dans le cadre de réunions d'opérations
- > Gestion des flux financiers des partenaires locaux (subventions CG, CR, VdM)
- > Maîtrise d'ouvrage des actions de concertation et de communication liées au projet
- > Maîtrise d'ouvrage de la charte de Gestion Urbaine de Proximité, annexée à la convention ANRU (en cours d'élaboration)
- > Respect de l'article 5 de la convention relatif aux clauses d'insertion (en lien avec le maître d'œuvre : PLIE)
- > Maîtrise d'ouvrage de l'étude urbaine portant sur le site haut de La Savine (même convention ANRU)
- > Liaison avec les partenaires du PRU, en premier lieu de l'ANRU, mais également des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage divers, de la Foncière Logement, de l'Ingénierie Sociale (équipe du CUS, travailleurs sociaux).

Le programme du PRU Savine porte notamment sur le « site bas » à l'intersection du boulevard de la Savine, du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore. L'aménagement du « site bas » vise à créer une petite centralité (commerces, services, équipements, logements) qui participera à la continuité urbaine avec le site haut de la Savine.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du « site bas » de la Savine, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, 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.

Par délibération n°11/0839/DEVD du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Savine Bas » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 7 décembre 2011 sous le n°11-1342.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

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

Une première phase du projet à échéance de 2018 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

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

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Son plan de financement prévu initialement à 82,7 millions d'Euros est porté à 131,2 millions d'Euros répartis entre les différents partenaires.

Par **avenant n°1** adopté par délibération n°14/0579/UAGP du 10 Octobre 2014 ont été approuvés le nouveau montant de la participation de la Ville à l'équilibre et son échéancier ainsi que les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des

opérations d'aménagement.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la SOLEAM par voie de concession.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Par délibération n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2**, qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **07/12/2020**, modifie le périmètre de la concession, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 24 211 191 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 5 568 500 €.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au 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 et a approuvé 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.

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.

Par **avenant n°3** notifié le 3 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération SAVINE en date du 7 Décembre 2011.

Par délibération URB 023-1103/16/CM du 17/10/16, et exécutoire à compter du 13/01/2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé **l'avenant n°4** n°16/0767 qui approuve :

- l'élargissement du périmètre de la concession
- le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 27 503 069 € TTC avec une participation totale du concédant de 5 352 021€.
- une participation à l'équilibre de la Métropole pour un montant de 4 852 051 €
- une participation en nature à hauteur de 1 621 298 €
- les modalités de rémunération

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2016, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi

que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)..
Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier le montant de la participation en nature et son échéancier de versement
- De modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- De prendre en compte la participation aux équipements de la Métropole liée à la requalification du chemin du Vallon des Tuves (initialement délibérée sous forme de convention tripartite n°15/1757 du 24 novembre 2015)
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 28 415 380 € TTC et la participation totale à l'équilibre du bilan du concédant à 5 352 021 € TTC reste inchangée.

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE à l'équilibre du bilan au coût de l'opération demeure fixé à 500 000 €, montant versé par la Ville de MARSEILLE en 2015.

Le montant de la participation de la METROPOLE au coût de l'opération est fixé à 4 852 051 €, tel qu'arrêté au CRACL au 31/12/2016.

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de 4 852 051 €TTC est fixé comme suit :

- 2017 :	0 €
- 2018 :	2 684 265 €
- 2019 :	2 167 787 €
- 2020 :	0 €

ARTICLE 2 :

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation aux équipements (ex subvention CUMPM) de la Métropole de 3 000 000 €TTC est fixé comme suit :

2 400 000 € déjà versé

- 2017 :	0 €
- 2018 :	600 000 €
- 2019 :	0 €
- 2020 :	0 €

ARTICLE 3 :

Le montant de la participation en nature (protocole foncier Ville), ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante est ramené à 418 277 € mobilisable à l'acquisition des parcelles de la Vile de Marseille en 2016.

ARTICLE 4 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 1 047 700 € à 973 394€.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

–	Déjà pris fin 2016 :	607 548 €
–	2017 :	112 644 €
–	2018 :	190 000 €
–	2019 :	63 202 €
–	2020 :	0 €

Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

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

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 49 496€.

Cette rémunération sera prise à la date de signature du protocole.

ARTICLE 5

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3 et 4 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 6

Le concédant 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 quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	----------------------------------

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC AU 31/12/2015 PRU SAVINE

