



PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

CRAC au 31.12.2016

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

CRAC au 31.12.2016

LISTE DES PIECES

TABLEAU SYNOPTIQUE DE L'OPERATION

A - RAPPORT DE PRESENTATION :

I - Evènements de l'année 2016

II - Orientations et perspectives pour 2017 et suivantes

III – Analyse variations entre budget prévisionnel approuvé et nouveau budget prévisionnel

B - ELEMENTS FINANCIERS :

1- Budget prévisionnel

2- Trésorerie prévisionnelle : cumul par année (TP2)

3- Equilibre de trésorerie pluriannuelle (TP1)

4- Tableau des cessions prévisionnelles

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016 <i>Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT</i>
Date de la création de la concession :	25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002 Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants Le dernier avenant n°12 approuvé le 11/12/2015
Fin de la concession :	31 décembre 2017
Rémunération forfaitaire:	35 000 € annuels

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien.

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002
Mise en œuvre de l'OPAH RU II	Délibération du Conseil Municipal du 14/09/2009, Rendue exécutoire le 20 Mai 2010 pour une durée de 5 ans.
Fin de l'OPAH RU II	19 Mai 2015

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	17 149 636 Millions € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 31/12/2015:	13 586 737 € TTC
Budget du CRAC au 30/12/2016:	17 022 288 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2016 :	9 799 012 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 953 194 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	1 323 000 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC

A – RAPPORT DE PRESENTATION

I - EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

ADMINISTRATIF

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

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

Compte Rendu d'activité OPAH-RU II pour l'exercice 2016 :

Les actions menées par l'équipe de la SOLEAM depuis le mois de juin 2015 concernent essentiellement , dans la mesure où l'OPAH RU est terminée, des mises en paiement.

Le montant des subventions réglées aux propriétaires en 2016, après instruction des dossiers de demande de paiement par la SOLEAM ,représente 14 163,74 € répartis de la manière suivante :

- 11 033,00 € de subventions ANAH pour 1 dossier de propriétaire occupant
- 2 834,74 € de subventions Ville de La Ciotat pour 2 dossiers de propriétaires occupants
- 296,00 € de subventions Ville de La Ciotat pour 1 dossier de propriétaire bailleur.

Perspectives 2017:

Dans le cadre de l'instruction des demandes de paiement des aides qui ont été notifiées, l'équipe contrôlera la conformité des travaux réalisés avec les dossiers de demande .

DEPENSES

BUDGET FONCIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 417 852	100,00%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-772 945	100,00%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100,00%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-300 601	-300 601	100,00%
1-Budget Foncier	-4 860 898	-4 860 898	100,00%

• **Acquisitions :**

• **Frais d'acquisition :**

L'avancement de l'opération est finalisé sur ces postes de dépenses. Plus aucune acquisition sur ce segment n'est en effet envisagée.

Les acquisitions à venir concerneront les projets développés sur l'îlot Renan et sur le secteur de la Porte des Temps et seront portées au Budget Espaces publics (voir ci dessous page 12)

BUDGET TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-348 906	-309 691	89%
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535	100%
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	100%
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879	100%
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-247 536	-218 970	88%
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016	100%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-165 802	-163 864	99%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-636 819	-623 783	98%
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872	100%
2-Budget Travaux	-2 351 815	-2 269 064	96%

• **Etudes-AST-Diagnostics :**

Au niveau des postes non encore achevés , il est prévu :

La réalisation des :

- diagnostics réglementaires sur les biens de retour à la Métropole Aix Marseille Provence (liste des biens concernés)

27 Renan	110 000
3 Renan	24 400
Vente Ilot St Jacques	56 000
10 Pelletan	13 721
12 Pelletan	33 600
	237 721

- diagnostics préalables à la cession des terrains libérés au 2 rue Philippa et angle rue Castel (parcelles AD 371 et AD 290)
- diagnostics préalables aux cessions des îlots Renan et Porte des Temps , dans le prolongement des appels à projets lancés

- **Travaux sur locaux commerciaux:**

- **Déménagement- suivi social :**

- **Travaux liés aux relogements :**

Plus aucune intervention n'est prévue sur ces trois postes, achevés à 100%

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

Ce poste comprend essentiellement les honoraires de gestion locative, les charges et petites réparations à caractère locatif ainsi que les provisions d'eau
Ajustement de la dépense au volume des biens conservés par la concession (îlot Castel, partie de l'îlot Renan et du secteur Porte des Temps) , puis aux biens à acheter à l'EPF en fin de concession en vue remembrement pour une cession à investisseur retenu après appel à projets.

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

Ce poste intègre les quote- parts de la SOLEAM, copropriétaire, pour les travaux portant sur les éléments de copropriété.

[Ce budget a été ajusté à la baisse et est donc presque entièrement consommé, les biens conservés étant en effet destinés à être réhabilités ou reconstruits dans le cadre d'une cession à investisseur.](#)

- **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre notamment les frais de location des portes anti effraction. Une partie de ces locaux sera remis fin 2017 à la Métropole en tant que biens de retour. Le montant du poste est ajusté en conséquence. La provision est maintenue sur la durée de la concession prorogée, dans la mesure où il est prévu que les dernières cessions interviennent en toute fin d'opération.

- **Aménagement de surfaces**

- **Charges de gestion logements tiroirs**

Postes anciens inactifs : pas d'intervention réalisées ou programmées .

BUDGET ESPACES PUBLICS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-3 057 119	-897 119	29,35%
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-144 918	-66 001	45,54%
B : 174/3b-Etudes Générales	-27 619	-26 227	94,96%
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020 000		
B : 174/3e-Travaux Projet Place	-240 000		
3-Budget Espaces Publics	-4 489 656	-989 347	22,04%

• Acquisitions îlots espaces publics :

Il est prévu :

L'acquisition à la Ville de la Ciotat de la salle Pelloutier, située sur la parcelle AD 290, permettant la maîtrise complète de l'îlot Castel .

Cette acquisition était déjà prévue au CRAC à fin 2015, en vue de la démolition de l'îlot pour cession du terrain (parcelles AD 290 et 371) et réalisation par un investisseur d'un programme d'une dizaine de logements .

L'acquisition à l'EPF, sous convention foncière avec la Ville de La Ciotat et la Métropole, des biens permettant de maîtriser le foncier des îlots Renan et du secteur Porte des Temps. Cette acquisition n'était pas intégrée au CRAC à fin 2015 et résulte d'une nouvelle orientation donnée à l'opération du vieux La Ciotat.

• Frais d'acquisition :

Ajustés en fonction des acquisitions complémentaires projetées

• Etudes générales :

Intégration d'un relevé topographique complet de l'îlot Castel et de ses abords

• Démolitions et honoraires techniques :

Ce poste correspond aux travaux de démolition et honoraires de maîtrise d'œuvre de l'îlot Castel et de l'îlot Renan (ce dernier en totalité ou en partie, avec, dans cette dernière hypothèse, la réalisation de travaux de confortement des parties conservées aux fins de réhabilitation. L'intervention sur l'îlot Renan n'était pas prévue au CRAC à fin 2015 et résulte de l'évolution apportée à l'opération par le concédant.

• Travaux d'aménagement de la place Renan :

Poste créé à la suite des orientations nouvelles données à l'opération soit mise en œuvre de projets de logements et de commerces (neufs et à réhabiliter) complété par une intervention de requalification de l'espace public (place Renan et traitement de surface passage sous porche Porte des Temps).

BUDGET ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/4a-Communication	-15 153	-15 154	100,01%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-122 081	-42 673	34,95%
B : 174/4c-Assurances	-30 000	-28 731	95,77%
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-300 000	-229 185	76,40%
4-Budget Annexes	-467 234	-315 743	67,58%

- **Communication**

ce budget est clôturé : plus de dépenses envisagées

- **Divers et imprévus /Assurances/ Impôts fonciers :**

Les provisions sur ces postes ont été ajustées au déroulement de l'opération .

BUDGET REMUNERATIONS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/6-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	100,00%
B : 174/6a-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012	100,00%
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 024 630	97,57%
B : 174/6c-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	100,00%
B : 174/6d-Rémunération sur Dépenses Projet Places	-52 500		
6-Rémunération Société	-4 215 513	-4 087 642	96,97%

Il est prévu la variation de la rémunération forfaitaire et de la rémunération sur dépenses travaux.

En effet, ces deux postes ont été ajustés en fonction du développement de l'opération soit :

- une prorogation jusqu'en 2021
- l'intégration de travaux de démolition et d'aménagement non prévus au CRAC de l'année précédente.

BUDGET FRAIS FINANCIERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-248 035	-217 283	87,60%
B : 174/8a-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 920	100,00%
8-Budget Frais Financiers	-546 953	-516 203	94,38%

Un découvert de 4 millions d'Euros auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur est autorisé aux conditions EURIBOR 3 MOIS+1.2% pour l'ensemble des opérations métropolitaines sur 2017.

Nous espérons avoir des participations versées par la Métropole afin de ne pas mettre en place d'autres types de financement qui aggraveraient les charges financières de cette opération.

RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	100%
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	100%
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	681 288		
A : 174/121-Cessions Ville	261 721		
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	100%
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	100%
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	100%
1-Budget Cessions	6 788 650	5 729 721	84%

- **Cession de logements à bailleurs investisseurs:**
- **Cession de logements à bailleurs pour tiroirs :**
- **Cession de logements en accession :**
- **Cession de pieds d'immeubles :**
- **Cession de logements occupés :**

Ces lignes budgétaires correspondent à des objectifs de cession entièrement réalisés

- **Cession appel à projets îlots Renan/Porte des Temps :**

Cette ligne a été créée pour prendre en compte la nouvelle orientation de l'opération sur le centre ancien de La Ciotat, soit la réalisation d'un projet mixte logements/ commerces et espace public requalifié sur les tènements de l'îlot Renan (total ou partiel/ construction neuve et réhabilitation) après appel à projets. Il est prévu que cette consultation ouverte soit lancée par l'EPF, missionné pour finaliser la maîtrise foncière de ces îlots.

- **Cession à la Ville de La Ciotat :**

Cession à la Ville de La Ciotat d'une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, suivant liste ci dessous. Ces biens ne seront pas traités dans le cadre de l'appel à projets, mais ont vocation à accompagner par leur future destination les actions de redynamisation impulsées par la Métropole.

27 Renan	110 000
3 Renan	24 400
2 Renan	24 000
Vente Ilot St Jacques	56 000
10 Pelletan	13 721
12 Pelletan	33 600
	261 721

• **Cession de terrains :**

Cession des terrains d'assiette de l'îlot Castel (parcelles AD 290 et 371) en vue de la réalisation d'un programme d'une dizaine de logements , partie en accession libre, partie en accession sociale.

PRODUITS DIVERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	434 868	401 233	92,27%
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089	100,00%
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 456	100,01%
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 103	99,99%
3-Budget Divers	489 516	455 881	93,13%

• **Loyers:**

Recettes en cours jusqu'en fin de concession du fait des locaux achetés occupés dans le secteur de la Porte des Temps. Le départ du locataire ne s'avérant pas indispensable à la réalisation du projet , le montant des loyers est intégré jusqu'à la nouvelle échéance de l'opération fixée au 31 décembre 2021.

• **Produits financiers/ Produits divers :**

Pas d'évolution prévue de ces postes

PARTICIPATIONS PUBLIQUES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 174/410-Participations Ville	5 522 818	5 424 946	98%
A : 174/411-Participations Publiques aux Espaces Publics	1 323 000	1	0%
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 953 194		
4-Budget Participations	9 799 012	5 424 947	55%

Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2016 ; cette somme reste à devoir en 2017.

Participation publique aux espaces publics :

Il s'agit là d'une ligne nouvelle, soit la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient de la démolition des îlots Castel et Renan et des aménagements corrélés, suivant la nouvelle impulsion donnée à cette opération.

Participation à l'équilibre de la Métropole :

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement.

II - ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR LES ANNEES 2017 et suivantes

Les actions prévues sur ces exercices sont les suivantes:

DEPENSES

BUDGET FONCIER

Pas de dépenses prévues sur ces postes de budget, ce segment de l'opération étant achevé.

L'opération est à présent ciblée sur les îlots Castel, Renan et Porte des Temps.

BUDGET TRAVAUX

• Etudes-AST-Diagnostics :

Ont été provisionnés :

- Sur 2017/2018, les diagnostics préalables à la cession des biens à la Ville
- Sur l'année 2018, les diagnostics préalables à la cession de charges foncières (terrains) sur l'îlot Castel
- Sur les années 2019 et 2020, les diagnostics préalables aux cessions des biens situés dans l'îlot Renan et dans l'emprise du projet de la Porte des Temps

• Travaux sur RDC commerciaux :

• Déménagement - suivi social :

• Travaux liés aux relogements :

Pas de dépenses prévues

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Provisions sur les exercices à venir (2017 à 2021), ajustées aux cessions (biens de retour en 2017, terrains Castel en 2018) puis aux acquisitions des biens à l'EPF en fin d'opération, en vue remembrement puis cession dans le cadre d'un appel à projets.

• Charges de gestion logements tiroirs :

Pas de dépenses prévues ; budget clôturé

• **Appels de fonds sur lots conservés :**

Ce poste comprend la participation aux travaux sur parties communes pour les logements et locaux qu'il est prévu de garder au patrimoine de l'opération jusqu'à leur revente .

Plus de dépenses après 2017, les biens concernés étant destinés à une restructuration via un appel à projets.

• **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre les frais de location des portes anti effraction placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux.

Provisions sur les exercices à venir (2017 à 2021) , ajustées aux cessions (biens de retour en 2017, terrains Castel en 2018) .

BUDGET ESPACES PUBLICS

• **Acquisitions d'îlots pour réalisation d'espaces publics :**

Il est prévu :

En 2017 :

Ilot Castel :

- L'acquisition auprès de la Ville de la Ciotat de la salle Pelloutier, destinée à être démolie avant cession des terrains à un investisseur pour un projet de logements

En 2019:

Ilots Renan et Porte des Temps:

- L'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier des biens restant à maîtriser pour la maîtrise complète de ces deux îlots

• **Frais liés aux acquisitions :**

- Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions

• **Etudes générales**

En 2017 : relevé de géomètre sur l'îlot Castel

• **Démolitions et honoraires techniques**

En 2018 :

Démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel

En 2020 :

Démolition de l'îlot Renan en tout ou partie.

• **Travaux projet place Renan**

En 2020/ 2021:

Aménagement de surfaces sur une partie de l'espace libéré

Traitement des sols du passage couvert entre rue Albert et Georges Arnoux et rue Marius Lieutaud

BUDGET ANNEXES

- **Communication :**

Pas de dépenses prévues

- **Divers et imprévus :**

Provision en 2017 et en 2019 pour la mise en œuvre des référés préventifs préalables aux démolitions des îlots Castel et Renan.

- **Assurances /Impôts fonciers :**

Provision ajustée au déroulé de l'opération ; l'incidence sur le montant des taxes foncières de l'acquisition des biens à l'EPF est ainsi pris en compte à partir de 2019, année d'acquisition, jusqu'en 2021, date prévisionnelle de la cession des îlots.

BUDGET REMUNERATIONS

Rémunération forfaitaire relative aux missions de suivi d'opération : 2017, 2018 et 2019 .

25 000€ en 2018 et 15 367€ en 2019 : [suivi-opérationnel et financier](#)

Rémunération sur dépenses : s'applique aux interventions de démolition et d'aménagement de surfaces prévues sur les îlots Castel et Renan prévues en 2018, 2020 et 2021 calculées avec un taux de 5% sur le HT des dépenses.

RECETTES

- **Cession de logements à bailleurs investisseurs**
- **Cession de logements à bailleurs pour tiroirs**
- **Cession de logements en accession**
- **Cession de logements occupés**
- **Cession de pieds d'immeubles**

L'ensemble des cessions fléchées , soit les biens non nécessaires à la mise en œuvre des projets sur les îlots Castel, Renan et Porte des Temps ont été réalisées.
Plus aucune cession n'est prévue sur ces segments.

- **Cession à la Ville des biens non intégrés à l'appel à projet Renan Porte des Temps:**

Cette cession correspond à des biens qui ne sont pas intégrés aux appels à projets car en frange des îlots à traiter ; cependant , leur situation permettra à la Ville de compléter par des actions d'accompagnement les réalisations prévues au niveau des îlots Renan et Porte des Temps.

Ces biens sont les suivants :

- les locaux en rdc des 10, 12 rue Pelletan ; 2 et 3 rue Renan à proximité sur le linéaire de l'îlot Renan
- les garages rue lieutaud à proximité de l'îlot St Jacques
- le local en rdc de la copropriété 27 rue Ernest Renan occupé par le CIQ Centre Ville. Ce dernier devait être relocalisé par la Ville de la Ciotat mais a pour le moment différé son départ et la libération des lieux. Il est à noter que la convention d'occupation précaire entre le CIQ et Marseille Aménagement devenue SOLEAM est échue depuis le 31/5/2010.

La remise au concédant est prévue fin 2018.

Designation	Montant HT	m2		Date
27 Renan	110 000	44	LOT 1 ET 4	29/06/2018
3 Renan	24 400	63	LOT 1	29/06/2018
2 Renan	24 000	55	LOT 1 ET 3	29/06/2018
Vente Ilot St Jacques	56 000	73		29/06/2018
10 Pelletan	13 721	34,63	LOT 1	29/06/2018
12 Pelletan	33 600	33	LOT 5	29/06/2018
	261 721	303		

- **Cession des biens destinés aux projets de l'îlot Renan et de la Porte des Temps :**

Il s'agit des biens qui ont été acquis par SOLEAM et par l'EPF en vue de la réalisation par un investisseur dans le cadre d'un appel à projets:

Ilot Porte des Temps :

- Ouverture d'un passage couvert
- Réhabilitation des immeubles en façade sud des 12 et 14 rue Albert et Georges Arnoux
- Construction neuve en façade nord de la rue Marius Lieutaud après démolition partielle ou totale des constructions actuelles
- Implantation de pieds d'immeubles commerciaux

Le prix de cession prévisionnel au m2 est de :

- 180€ par m2 de sdp pour les constructions neuves
- 1000€ par m2 de sdp pour les surfaces à réhabiliter
- 160€ pour les commerces

Ilot Renan :

- Démolition de la partie sud de l'îlot
- Démolition totale ou partielle de la partie nord
- Reconstruction en partie nord d'un immeuble de logements et commerces
- Réhabilitation lourde de l'immeuble situé sur la parcelle 211 (à caractère patrimonial)
- Traitement des locaux en RDC

Le prix de cession prévisionnel au m2 est de :

- 180€ par m2 de sdp pour les constructions neuves
- 1000€ par m2 de sdp pour les surfaces à réhabiliter
- 160€ pour les commerces

Les biens concernés représentent une surface totale de 1 532 m2. Le prix moyen de cession est de 445 € HT /m2 de surface de plancher.

• Cession de terrains :

Il est prévu en 2018, après libération des emprises de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier –parcelles 371 et 290) la cession à un promoteur en vue de la réalisation de logements (surface de Plancher prévisionnelle de 644 m2) , au prix au m2 de sdp de 150€ HT.

Désignation	Montant HT	M2		Prix par M2	Commentair	Date CV ou A
Cessions Appel à projet-ILOT RENAN	79 560 €	442	m2sdp	180 €	Social	01/06/2021
Cessions Appel à projet-ILOT RENAN	31 200 €	195	m2sdp	160 €	Commerces	01/06/2021
Cessions Appel à projet-ILOT RENAN	156 000 €	156	m2sdp	1000 €	Réhabilité	01/06/2021
Somme Cessions Appel à projet-ILOT RENAN	266 760	793				
Cessions Appel à projet-PORTE DU TEMPS	64 620	359	m2sdp	180 €	logements	01/06/2021
Cessions Appel à projet-PORTE DU TEMPS	27 360	171	m2sdp	160 €	Comerces	01/06/2021
Cessions Appel à projet-PORTE DU TEMPS	209 000	209	m2sdp	1000 €	Réhabilité	01/06/2021
Somme Cessions Appel à projet-PORTE DU TEMPS	300 980	739				
Cessions Terrains	96 600 €	644	m2	150 €/m2		01/01/2018
Somme Cessions Terrains	96 600	644				
Total	664 340	2176				

• Loyers

Intégration jusqu'à la fin de l'opération de loyers commerciaux , correspondant à un local occupé situé en frange des îlots à traiter, acquis du fait d'une vente groupée avec un bien situé dans l'îlot Porte des Temps.

PARTICIPATIONS PUBLIQUES

Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:

Un reliquat de 98 K€ reste à verser par la Ville de la Ciotat.

Participation publique aux espaces publics :

Montant de 1, 323 M€ , correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics soit la démolition des îlots Castel et Renan suivie des aménagements, suivant la nouvelle orientation donnée à cette opération.

Participation à l'équilibre de la Métropole :

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement. Celle-ci représente 2, 953 M€.

III - ANALYSE DES VARIATIONS en € HT

DÉPENSES

BUDGET FONCIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 417 852	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-772 945	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-259 406	-259 973	567
1-Budget Foncier	-4 819 703	-4 820 270	567

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2016 et plus rien n'est prévu sur la durée de l'opération.

La variation de ce poste par rapport au prévisionnel de l'exercice précédent s'explique par un ajustement des frais de notaire par rapport à la provision initiale appelée.

BUDGET TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-282 585	-295 000	12 415
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-224 479	-240 000	15 521
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-296 796	-163 864	-132 932
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-535 043	-535 000	-43
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 140 142	-2 035 103	-105 039

• **Etudes-AST-Diagnostics :**

Provisions pour les diagnostics obligatoires à effectuer dans le cadre des cessions à venir ainsi que pour les études pollution et géotechniques dans le cadre de la cession des terrains des îlots Castel et Renan (partie nord si démolie en totalité) .

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

Ajustement des provisions de charges compte tenu des acquisitions à réaliser de l'EPF, , pondéré par la prise en compte du prévisionnel de cessions.

- **Appel de fonds travaux sur lots conservés :**

Les provisions sur ce poste ont été supprimées, l'orientation étant un traitement global des biens concernés par l'investisseur à retenir via une procédure d'appel à projets
Les travaux lourds sur les immeubles en copropriété seront donc réalisés dans ce cadre.

BUDGET ESPACES PUBLICS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-957 119	-3 057 119	2 100 000
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-58 450	-125 763	67 313
B : 174/3b-Etudes Générales	-9 871	-23 055	13 184
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-208 333	-850 000	641 667
B : 174/3e-Travaux Projet Place		-200 000	200 000
3-Budget Espaces Publics	-1 233 773	-4 255 937	3 022 164

- **Acquisitions d'îlots pour réalisation d'espaces publics :**

Intégration des nouvelles acquisitions à réaliser par l'EPF pour la maîtrise complète des îlots Renan et Porte des Temps

- **Frais liés aux acquisitions :**

Variation des frais d'acquisition liée aux nouvelles acquisitions précisées ci-dessus.

- **Etudes générales**

Note patrimoniale, relevé périmétrique des façades et relevé topographique de l'îlot Castel

- **Démolitions et honoraires techniques**

Variation correspondant à l'intervention sur l'îlot Renan, qui n'était pas intégrée au CRAC précédent.

- **Travaux projet place Renan**

Variation liée à l'intégration de la requalification de la place Renan et du traitement des sols du passage de la Porte des Temps (la réalisation du passage sous porche est mis à la charge de m'investisseur à retenir dans le cadre d'un appel à projets)

BUDGET DEPENSES ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/4a-Communication	-12 510	-12 730	220
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-38 787	-105 146	66 359
B : 174/4c-Assurances	-28 727	-30 000	1 273
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-233 107	-300 000	66 893
4-Budget Annexes	-313 131	-447 876	134 745

- **Communication**

Ecart correspondant à la pose de panneaux de commercialisation sur les biens à céder

- **Divers et imprévus**

Provision pour référés préventifs avant démolition :

- îlot Castel en 2017 pour une démolition en 2018
- îlot Renan en 2019 pour une démolition en 2020

• **Assurances**

Ajustement du budget au regard du foncier cédé en 2018 (terrains îlot Castel)
Intégration de provisions pour les acquisitions à venir

• **Impôts fonciers :**

Ajustement du montant de ce poste, au regard des cessions et acquisitions programmées.

BUDGET REMUNERATIONS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/6-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/6a-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-3 059 633	-3 100 000	40 367
B : 174/6c-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/6d-Rémunération sur Dépenses Projet Places		-52 500	52 500
B : 174/6e-Rémunération Forfaitaire Projet Epf+appel à Projet			
6-Rémunération Société	-4 122 646	-4 215 513	92 867

• **Rémunération forfaitaire:**

Prise en compte des deux premières années de prorogation 2018 et 2019 .

La variation est de 40K€ annuels , et est destinée à compenser les charges du concessionnaire

• **Rémunération sur dépenses Projet:**

Cette variation est directement liée à l'évolution de l'opération, soit la réalisation des travaux de démolition puis d'aménagement de surfaces sur les îlots Renan et Porte des Temps.

BUDGET FRAIS FINANCIERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-231 458	-248 028	16 570
B : 174/8a-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-530 376	-546 946	16 570

RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet		567 740	567 740
A : 174/121-Cessions Ville	318 343	261 721	-56 622
A : 174/125-Cessions Terrains	124 020	96 600	-27 420
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
A : 174/160-Cession Ville Renan	1 005 571		-1 005 571
1-Budget Cessions	6 868 837	6 346 964	-521 873

Cessions appel à projets:

Il est prévu de céder des charges foncières et des surfaces à réhabiliter sur les îlots Renan et Porte des Temps.

Les biens concernés représentent une surface totale de 1 532 m². Le prix moyen de cession est de 445 € HT /m² de surface de plancher.

Cessions à la Ville de La Ciotat ;

La Ville a souhaité acquérir les biens non fléchés « Appel à projets » alors qu'une cession en biens de retour à MAMP avait été initialement envisagée. Toutefois, les lots 5, 6, 7 et 8 de la copropriété 2 bis rue Ledru Rollin (parcelle AD 211) sont à présent intégrés au projet Renan (-80 622€ sur le poste Cession Ville) alors que le local acquis au 2 rue Renan (+24 000€) a été rajouté. Ceci explique l'écart de -56 622€.

Cessions de terrains :

Variation sur le prix de cession (-20 670€) et la SDP du projet (-6 750€) qui sera réalisé sur les terrains de l'îlot Castel , ramenés de 180€ HT à 150€ HT et de 689 m² à 644 m² de sdp prévisionnelle soit un écart global de -27 420€.

Produits de gestion locative :

Prise en compte des recettes locatives du commerce acheté occupé (îlot Porte des Temps)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	396 828	434 868	38 040
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	448 348	486 388	38 040

Participation à l'équilibre de l'opération –Ville de la Ciotat- :

Montant inchangé ; la Ville n'est plus depuis le 1^{er} janvier 2016 concédante de cette opération d'aménagement, qui a été confiée à la Métropole Aix Marseille Provence.

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

L'évolution à la hausse de celle-ci est liée essentiellement aux acquisitions complémentaires sur le poste « Acquisition d'îlots espaces publics » et « frais d'acquisition » ; les postes assurances et impôts fonciers accompagnent cette variation.

Participation publique aux espaces publics–Métropole-:

Variation à la hausse liée à l'intégration du traitement des îlots Renan et Porte des Temps : travaux , honoraires techniques et frais annexes (référés etc)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/410-Participations Ville	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques aux Espaces Publics		1 102 500	1 102 500
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	409 986	2 953 194	2 543 208
4-Budget Participations	5 932 804	9 578 512	3 645 708



**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
CENTRE VILLE DE LA CIOTAT**

CRAC au 31.12.2016

B - ELEMENTS FINANCIERS

Bilan prévisionnel au 31/12/16 TTC : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
En Euros	Budget actualisé		Budget actualisé
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852		-3 417 852
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945		-772 945
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500		-369 500
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-259 973	-40 628	-300 601
1-Budget Foncier	-4 820 270	-40 628	-4 860 898
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-295 000	-53 906	-348 906
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-72 462	-442 533
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-6 901	-64 454
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-54 636	-336 877
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-240 000	-7 536	-247 536
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-7 374	-47 015
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-1 938	-165 802
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-535 000	-101 819	-636 819
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-10 140	-61 873
2-Budget Travaux	-2 035 103	-316 712	-2 351 815
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-3 057 119		-3 057 119
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-125 763	-19 155	-144 918
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-4 564	-27 619
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-850 000	-170 000	-1 020 000
B : 174/3e-Travaux Projet Place	-200 000	-40 000	-240 000
3-Budget Espaces Publics	-4 255 937	-233 719	-4 489 656
B : 174/4a-Communication	-12 730	-2 423	-15 153
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-105 146	-16 935	-122 081
B : 174/4c-Assurances	-30 000		-30 000
B : 174/4d-Impots Fonciers	-300 000		-300 000
4-Budget Annexes	-447 876	-19 358	-467 234
B : 174/6-Rémunération Fisac	-78 000		-78 000
B : 174/6a-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013		-175 013
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000		-3 100 000
B : 174/6c-Rémunération Opah	-810 000		-810 000
B : 174/6d-Rémunération sur Dépenses Projet Places	-52 500		-52 500
6-Rémunération Société	-4 215 513		-4 215 513
B : 174/7-TVA non Récupérable	-90 219		-90 219
8-Budget Frais Financiers	-546 946	-7	-546 953
Sous-total dépenses	-16 411 864	-610 424	-17 022 288
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	98 053	1 451 200
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	86 959	1 738 310
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	567 740	113 548	681 288
A : 174/121-Cessions Ville	261 721		261 721
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	19 320	115 920
A : 174/130-Cession Accession	565 583	37 537	603 120
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	50 080	1 046 796
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	36 189	890 295
A : 174/160-Cession Ville Renan			
1-Budget Cessions	6 346 964	441 686	6 788 650
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	434 868		434 868
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	3 128	19 089
A : 174/610-Produits Financiers	18 455		18 455
A : 174/620-Produits Divers	17 104		17 104
3-Budget Divers	486 388	3 128	489 516
A : 174/410-Participations Ville	5 522 818		5 522 818
A : 174/411-Participations Publiques aux Espaces Publics	1 102 500	220 500	1 323 000
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 953 194		2 953 194
4-Budget Participations	9 578 512	220 500	9 799 012
Sous-total recettes	16 411 864	665 314	17 077 178
D : 174/7a-TVA Reversée			-54 886

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 417 852					
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-772 945					
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500					
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-300 601	-300 601					
1-Budget Foncier	-4 860 898	-4 860 898					
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-348 906	-309 691	-2 250	-4 500	-2 250	-30 214	-1
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535					2
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454					
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879					2
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-247 536	-218 970	-6 141	-4 967	-4 967	-6 240	-6 251
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016					1
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-165 802	-163 864	-1 938				
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-636 819	-623 783	-5 531	-1 872	-1 872	-1 872	-1 889
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872					-1
2-Budget Travaux	-2 351 815	-2 269 064	-15 860	-11 339	-9 089	-38 326	-8 137
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-3 057 119	-897 119	-60 000		-2 100 000		
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-144 918	-66 001	-3 317		-75 600		
B : 174/3b-Etudes Générales	-27 619	-26 227	-1 392				
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020 000			-250 000		-770 000	
B : 174/3e-Travaux Projet Place	-240 000					-168 000	-72 000
3-Budget Espaces Publics	-4 489 656	-989 347	-64 709	-250 000	-2 175 600	-938 000	-72 000
B : 174/4a-Communication	-15 153	-15 154					1
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-122 081	-42 673	-30 036		-49 373		1
B : 174/4c-Assurances	-30 000	-28 731	-144	-288	-288	-288	-261
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-300 000	-229 185	-10 000	-10 000	-16 944	-16 944	-16 927
4-Budget Annexes	-467 234	-315 743	-40 180	-10 288	-66 605	-17 232	-17 186
B : 174/6-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000					
B : 174/6a-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012					-1
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 024 630	-35 000	-25 000	-15 367		-3
B : 174/6c-Rémunération Opah	-810 000	-810 000					
B : 174/6d-Rémunération sur Dépenses Projet Places	-52 500			-1 250		-25 620	-25 630
6-Rémunération Société	-4 215 513	-4 087 642	-35 000	-26 250	-15 367	-25 620	-25 634
B : 174/7-TVA non Récupérable	-90 219	-90 218					-1
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-248 035	-217 283	-10 471		-4 971	-12 971	-2 339
B : 174/8a-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 920					2
8-Budget Frais Financiers	-546 953	-516 203	-10 471		-4 971	-12 971	-2 337
Sous-total dépenses	-17 022 288	-13 129 115	-166 220	-297 877	-2 271 632	-1 032 149	-125 295
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200					
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310					
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	681 288						681 288
A : 174/121-Cessions Ville	261 721			261 721			
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920			115 920			
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120					
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796					
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295					
A : 174/160-Cession Ville Renan							
1-Budget Cessions	6 788 650	5 729 721		377 641			681 288
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	434 868	401 233	7 155	6 599	6 624	6 624	6 633
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089					
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 456					-1
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 103					1
3-Budget Divers	489 516	455 881	7 155	6 599	6 624	6 624	6 633
A : 174/410-Participations Ville	5 522 818	5 424 946	97 872				
A : 174/411-Participations Publiques aux Espaces Publics	1 323 000	1			300 000	900 000	122 999
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 953 194		600 000	1 309 986	1 043 208		
4-Budget Participations	9 799 012	5 424 947	697 872	1 309 986	1 343 208	900 000	122 999
Sous-total recettes	17 077 178	11 610 549	705 027	1 694 226	1 349 832	906 624	810 920
D : 174/7a-TVA Reversée	-54 886	36 247	-15 319	-31 368	-31 368	-13 070	-8
Trésorerie Cumulée		-1 482 319	-958 831	406 150	-547 018	-685 613	

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 417 852	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-772 945	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-259 406	-259 973	567
1-Budget Foncier	-4 819 703	-4 820 270	567
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-282 585	-295 000	12 415
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-224 479	-240 000	15 521
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-296 796	-163 864	-132 932
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-535 043	-535 000	-43
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 140 142	-2 035 103	-105 039
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-957 119	-3 057 119	2 100 000
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-58 450	-125 763	67 313
B : 174/3b-Etudes Générales	-9 871	-23 055	13 184
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-208 333	-850 000	641 667
B : 174/3e-Travaux Projet Place		-200 000	200 000
3-Budget Espaces Publics	-1 233 773	-4 255 937	3 022 164
B : 174/4a-Communication	-12 510	-12 730	220
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-38 787	-105 146	66 359
B : 174/4c-Assurances	-28 727	-30 000	1 273
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-233 107	-300 000	66 893
4-Budget Annexes	-313 131	-447 876	134 745
B : 174/6-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/6a-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-3 059 633	-3 100 000	40 367
B : 174/6c-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/6d-Rémunération sur Dépenses Projet Places		-52 500	52 500
6-Rémunération Société	-4 122 646	-4 215 513	92 867
B : 174/7-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
7-TVA	-90 219	-90 219	
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-231 458	-248 028	16 570
B : 174/8a-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-530 376	-546 946	16 570
Sous-total dépenses	-13 249 990	-16 411 864	3 161 874
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet		567 740	567 740
A : 174/121-Cessions Ville	318 343	261 721	-56 622
A : 174/125-Cessions Terrains	124 020	96 600	-27 420
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
A : 174/160-Cession Ville Renan	1 005 571		-1 005 571
1-Budget Cessions	6 868 837	6 346 964	-521 873
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	396 828	434 868	38 040
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	448 348	486 388	38 040
A : 174/410-Participations Ville	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques aux Espaces Publics		1 102 500	1 102 500
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	409 986	2 953 194	2 543 208
4-Budget Participations	5 932 804	9 578 512	3 645 708
Sous-total recettes	13 249 989	16 411 864	3 161 875

**ECART ENTRE LE PREVISIONNEL
ET LE REALISE 2016**

Section	Libellé	Prév. TTC	Réglé TTC	ECART	Commentaire
		Année 2016	Année 2016		
	Acquisitions Logements Privés	0	0	0	Régularisation QP TF 2016 Rue Arnoux
	Acquisitions Commerces Privés	0	0	0	
	Acquisitions Propriétés Publiques	0	0	0	
	Frais Liés aux Acquisitions	0	568	568	
	Somme 1-Budget Foncier	0	568	568	
	Etudes-Ast-Diagnostics	4 345	5 288	943	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	0	0	0	
	Déménagements-Suivi Social	0	0	0	
	Travaux Liés au Relogement	0	0	0	
	Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	16 792	8 736	-8 056	
	Charges de Gestion Logements Tiroirs	0	0	0	
	Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	10 283	10 413	130	
	Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	17 646	14 502	-3 144	
	Aménagement de Surfaces	0	0	0	
	Somme 2-Budget Travaux	49 066	38 939	-10 127	
	Acquisitions Ilots Esp. Publics	85 500	122 048	36 548	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	11 159	13 643	2 484	
	Etudes Générales	0	14 429	14 429	
	Déménagement, Suivi Soc et Tx de Relogement	0	0	0	
	Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	0	0	0	
	Somme 3-Budget Espaces Publics	96 659	150 120	53 461	
	Commercialisation	0	0	0	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Communication	2 748	0	-2 748	
	Divers et Imprévus	15 343	2 797	-12 546	
	Assurances	0	1 186	1 186	
	Impôts Fonciers	0	11 772	11 772	
	Somme 4-Budget Annexes	18 091	15 754	-2 337	
	Rémunération Fisac	0	0	0	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Rémunérations sur Prescriptions	0	0	0	
	Rémunération Forfaitaire	35 000	35 000	0	
	Rémunération Opah	0	0	0	
	Somme 6-Rémunération Société	35 000	35 000	0	
	TVA non Récupérable	0	0	0	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Crédits de TVA	-30 315	-10 928	19 387	
	Somme 7-TVA	-30 315	-10 928	19 387	
	Intérêts Court Terme	0	819	819	Acq 14/17ème 2 rue Philippa Liée à l'acq Relevé de façades ilot castel/philippa
	Intérêts sur Emprunts	0	0	0	
	Somme 8-Budget Frais Financiers	0	819	819	
Total		168 501	230 272	61 771	

Section	Libellé	Prév. TTC	Réglé TTC	ECART	Commentaire
		Année 2016	Année 2016		
	Cessions a Bailleurs Investisseurs	379 600	379 600	0	Une nouvelle locataire
	Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	0	0	0	
	Cessions Biens de Retour	0	0	0	
	Cessions Terrains	0	0	0	
	Cession Accession	0	0	0	
	Cessions Pieds Immeubles	100 000	100 000	0	
	Cessions Logements Occupés	47 500	47 500	0	
	Cession Ville Renan	0	0	0	
	Somme 1-Budget Cessions	527 100	527 100	0	
	Produits de Gestion Locative	125	4 534	4 409	Une nouvelle locataire
	Dossier Ast-Relogement	0	0	0	
	Produits Financiers	0	0	0	
	Produits Divers	0	0	0	
	Somme 3-Budget Divers	125	4 534	4 409	
	Participations Ville	97 872	0	-97 872	Une nouvelle locataire
	Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	0	0	0	
	Somme 4-Budget Participations	97 872	0	-97 872	
Total		625 097	531 634	-93 463	

VARIATION 2016

456 596	301 362	-155 234
----------------	----------------	-----------------

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 15

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
dûment habilité à cet effet par une délibération n°FCT 030-1585/15/CC du 21
décembre 2015

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de
Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville
de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49
la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de
la société du 26 Juin 2014,

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, **intégrant** de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la

participation Publique et du versement de 97,926 K€ par la commune de la Ciotat pour équilibre.

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

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

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

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

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

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

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2016 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Aussi le présent avenant a pour objet, au regard des nouvelles orientations de l'opération, de modifier le montant et le versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant ; de proroger la concession de 4 ans et porter son échéance au 31/12/2021; enfin de modifier la rémunération

En effet , la Métropole, ainsi que prévu dans le cadre de l'avenant n°12 à la convention de concession, a affiné les orientations qu'elle souhaite donner à la requalification du centre ancien de La Ciotat.

Deux axes d'intervention prioritaires ont été définis , au sein d' un plan global de requalification du tissu ancien du centre de La Ciotat :

L'îlot Castel : situé en partie Ouest du cœur historique, cet îlot est composé de deux parcelles .

La copropriété située sur la parcelle AD 371 est à présent maîtrisée par la SOLEAM ; le bâti situé sur la parcelle AD 290 appartient à la Ville et sera prochainement acheté par le concessionnaire. Le bâti est extrêmement dégradé ou en ruine et sans caractère patrimonial avéré.

Il a été prévu une restructuration complète de cet îlot, par la construction d'un immeuble d'une dizaine de logements préservant un cœur d'îlot dans un objectif de dédensification.

La Soleam procédera après maîtrise complète des biens à leur démolition puis à la cession des terrains.

Les îlots Renan et Porte des Temps : situés au cœur de l'opération , à proximité des rues commerçantes des Poilus et Albert et Georges Arnoux, prolongeant la rue du Maréchal Foch.

L'objectif est de créer une nouvelle perméabilité entre le port vieux, le quartier à damiers et l'îlot St Jacques à l'Est , lequel a fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble.

Il est ainsi prévu :

- des constructions neuves et des réhabilitations lourdes composées de logements et de commerces en rdc, avec un traitement architectural qualitatif et une offre d'habitat diversifiée
- un passage couvert dans l'îlot Porte des Temps créant la liaison entre le port Vieux et l'îlot Renan
- une place publique sur la moitié de l'îlot Renan permettant d'aérer le tissu et de favoriser l'éclairage des logements

L'investisseur qui réalisera l'opération immobilière sera retenu après appel à projets ; la SOLEAM se portera acquéreur des immeubles restant à maîtriser par l'Etablissement Public Foncier et cédera les biens, après démolition partielle de l'îlot Renan.

Il est ensuite prévu que la place et le traitement de sols du passage sous porche de la Porte des Temps soient réalisés par la SOLEAM dans le cadre de la concession.

Le montant de l'opération a donc été recalé en conséquence il intègre les nouvelles acquisitions sur les îlots Renan et Porte de Temps, en vue de leur maîtrise complète, la démolition puis les aménagements de surfaces évoqués ci dessus.

L'écart des dépenses ressort à 3, 161 millions d'Euros HT (acquisitions/ travaux et honoraires/ frais annexes et rémunération) . L'écart des recettes HT est quant à lui de – 0, 521 millions d'Euros, lié à la cession à prix coûtant des biens Renan et Porte des Temps, remplacée par une cession à investisseur à un prix moyen par typologie de surface de plancher .

Compte tenu des nouvelles orientations donnés à cette opération, le montant de la participation à l'équilibre de la Métropole, concédante, est porté de 0, 409 millions d'Euros HT à 2, 543 millions d'Euros HT. Il est prévu de manière prévisionnelle que ce montant soit réparti sur les exercices 2017, 2018 et 2019.

Par ailleurs, la dépense relative aux interventions d'aménagement sur les îlots Renan et Porte des Temps est compensée par uen participation de la Métropole aux équipements d'un montant de 1, 102 millions d'Euros HT. Celle ci sera appelée sur les années 2019, 2020 et 2021.

Un solde de la participation à l'équilibre de la Ville de La Ciotat , ancien concédant, est attendu sur 2017.

Enfin, il est demandé une prorogation de la durée de la concession de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021, délai nécessaire à la mise en œuvre des projets à initier.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1

La fin de la concession prévue au 31 décembre 2017 est prorogée de 4 ans afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles orientations données à l'opération d'aménagement

Article 2

Le montant de la Participation de la Métropole au cout de l'opération est porté de 409 986€ à 2 953 194€, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/16 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/16 est de 0€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 600 000€ en 2017
- 1 309 986€ en 2018
- 1 043 208€ en 2019

Article 3

Le montant de la Participation de la Métropole aux équipements est de 1 323 000€, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/16 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/16 est de 0€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 300 000 € en 2019
- 900 000 en 2020

- le solde en 2021

Article 4

- L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :
- Pour les missions de suivi de suivi foncier , de commercialisation , de gestion des biens acquis, de gestion de trésorerie, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel de 25 000€ pour l'année 2018
- Pour les missions de suivi de suivi foncier , de commercialisation , de gestion des biens acquis, de gestion de trésorerie, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel de 15 367€ pour l'année 2019
- Ces rémunérations au forfait seront imputées au compte de l'opération mensuellement par acompte d'un douzième
- Pour les missions de réalisation de l'équipement public, le concessionnaire sera rémunéré sur la base de 5% du montant HT des dépenses soit :
 - Démolition 850 000€ HT
 - Travaux projet place 200 000€ HT
 - Rémunération 52 500€ imputées au compte de l'opération en fonction des dépenses payées HT .

Article 5

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants numéros 1 à 14 qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à MARSEILLE , le
En 4 exemplaires

Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--