



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« SAVINE BAS »

Ex 11/1342

N°T 1600909CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :	5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	6
<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	<i>6</i>
a.	6
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	<i>9</i>
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	<i>12</i>
d. <i>L'avancement des dossiers de subventions:</i>	<i>13</i>
e. <i>L'avancement des participations:</i>	<i>13</i>
f. <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie):</i>	<i>14</i>
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	15
LES DEPENSES	15
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	<i>15</i>
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	<i>16</i>
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	<i>17</i>
d. <i>Le poste Dépenses diverses</i>	<i>18</i>
e. <i>Le poste Rémunération</i>	<i>18</i>
LES RECETTES	19
a. <i>Les commercialisations</i>	<i>19</i>
b. <i>Le poste produits divers</i>	<i>19</i>
c. <i>La participation du concédant</i>	<i>19</i>
d. <i>Les subventions</i>	<i>19</i>
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	20
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	20
LES DEPENSES	20
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>20</i>
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	<i>21</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	<i>22</i>
d. <i>En ce qui concerne les missions d'assistance</i>	<i>22</i>
LES RECETTES	23
a. <i>En ce qui concerne les commercialisations</i>	<i>23</i>
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	23
VI. ANNEXES	31
Bilan previsionnel	31
Echeancier de tresorerie previsionnelle	31
Tableau des ecarts HT	31
Etats des acquisitions et cessions	31

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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
	Avenant 5 n° 17/0945 signé le 6 Novembre 2017 approuvé par délibération URB 001-2759/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 19/10/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016
	Avenant 6 n° 17/0945 signé le 27 Décembre 2017 approuvé par délibération URB 013-3287/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 14/12/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016 extension périmètre
Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	2+2 ans – échéance actuelle : 15/12/2022
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).

2) 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 :	97 193 m ²
Commercialisation :	TU01 & TU05 : cession en cours au profit d'I3F TU02/03 : MàJ fiche lot & commercialisation en cours SHL07 : cession en cours auprès de SEARIM
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	. Dossier déposé en préfecture le xx/xx/2017

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2016 approuvé par DCM Métropole URB n° 023-1103/16 du 17 Octobre 2016 CRAC au 30/10/17 approuvé par DCM Métropole URB n°URB 013-3287/17/CM du 14/12/17
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € (versé en 2015)
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation aux équipements de la Métropole :	9 056 109 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/2017 :	2 400 000 €

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

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

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 des aménagements d'espaces publics de la Savine.

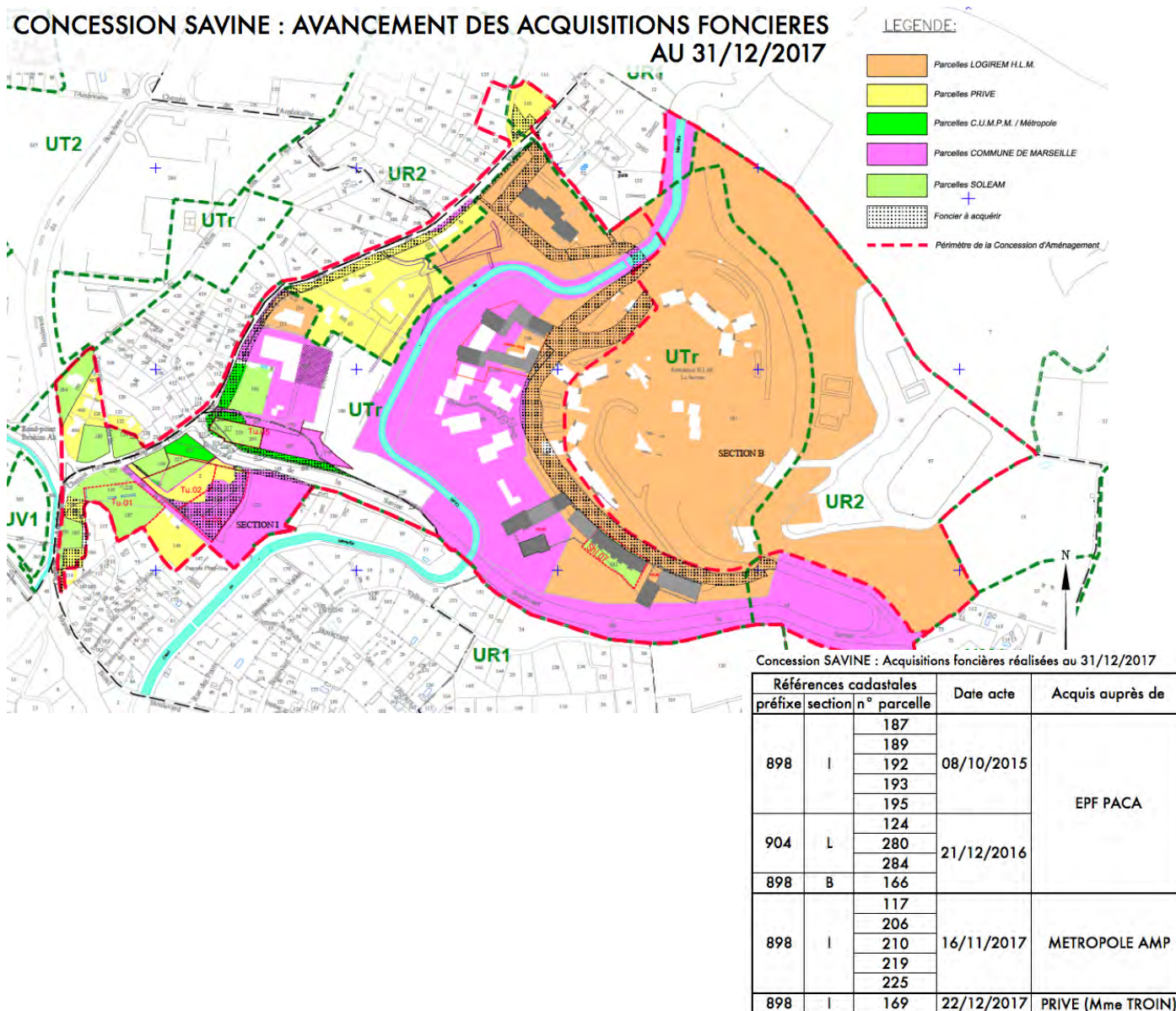
Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, et la Traverse Bérenger, et englobant désormais l'entier plateau de la Savine haute.

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 dont elle assure 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.

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.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. Les acquisitions foncières (cartographie) :



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.

Ainsi, depuis 2015, la SOLEAM concessionnaire s'est substituée à la Ville de Marseille pour le rachat des terrains et immeubles acquis par l'EPF PACA et a repris l'ensemble des négociations foncières, y compris les fonds de commerce.

A noter que le CRAC au 31/12/2017 distingue les acquisitions foncières prévues au titre de la phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU), de celles prévues dans le cadre de la phase 2 du projet (NPNRU). Ces biens constituent des réserves foncières ainsi que des terrains à aménager.

Au 31/12/2017, 52% des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées.

Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et 12 décembre 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 604/233-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 214	100%
B : 604/234-898 B 5 et 42-Traverse Béranger-Logirem	-150 885		
B : 604/236-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem Voirie BC	-382 170		
B : 604/237-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495		
B : 604/238-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-3 720		
B : 604/239-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Searim	-1	-1	100%
B : 604/240-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-95 727	-24 894	26%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 162 211	-551 109	47%
B : 604/232-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	100%
2a-Budget Partenaires Institutionnels Phase 2	-121 446	-121 446	100%
B : 604/242-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
B : 604/243-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	100%
B : 604/246-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-222 890	-71 906	32%
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-903 741	-752 757	83%
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119	100%
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	100%
B : 604/245-898 B 86 P-Plateau Savine Bas	-1 258 200		
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour Phase 2	-2 056 713	-798 514	39%
TOTAL PARTENAIRES INSTITUTIONNELS	-4 244 111	-2 223 826	52%

Au 31/12/2017, 38% des acquisitions « privés » ont été réalisées, après l'acquisition à l'amiable le 16 novembre 2017, de la parcelle bâtie cadastrée 898 i 169 (propriété TROIN), abritant deux des trois commerces présents sur le périmètre du projet (Pharmacie et Boulangerie). Ainsi, la SOLEAM maîtrise à présent l'ensemble des immeubles commerciaux du Vallon des Tuves, et peut engager les démarches d'accompagnement et négociations en vue de leur transfert dans le futur immeuble « Bosphore » (lot TU01), dont les travaux de construction débuteront au premier semestre 2018, sous maîtrise d'ouvrage d'Immobilier Méditerranée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 604/201-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240		
B : 604/203-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-54 600		
B : 604/204-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180		
B : 604/205-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400		
B : 604/207-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000		
B : 604/209-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 604/211-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280		
B : 604/213-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960		
B : 604/214-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600		
B : 604/215-904 K 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-7 200		
B : 604/216-904 K 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Tuves Courtes)	-4 920		
2-Budget Acquisitions Phase 1	-876 380	-420 000	48%
B : 604/208-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-45 120		
B : 604/210-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-45 600		
B : 604/212-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-11 880		
2-Budget Acquisitions Phase 2	-102 600		
B : 604/217-Frais sur Acq Privés	-162 390	-11 837	7%
2-Budget Acquisitions	-162 390	-11 837	7%
TOTAL ACQUISITIONS PRIVES	-1 141 370	-431 837	38%

Au 31/12/2017, 65% des acquisitions « Concédant » ont été réalisées.

Elles correspondent aux terrains inclus dans les emprises des lots TU01 (898 i 117), TU02/03 (898 i 225), et TU05 (898 i 206, 210 et 219). La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière du lot TU01, en vue de la vente à Immobilière Méditerranée (I3F), avant le démarrage chantier du bâtiment, prévu au premier trimestre 2018.

Cependant, la maîtrise foncière du lot TU05 n'est pas encore acquise en totalité (parcelles 898 i 215 & 217, issues de la parcelle 177 créée après déclassement du domaine public routier), dont les procédures de régularisation aux hypothèques/cadastre sont toujours en cours ; retardant de fait le démarrage du chantier de l'immeuble « Proue », sous maîtrise d'ouvrage I3F.

L'acquisition des parcelles restantes se poursuivra en 2018, afin de limiter au maximum les impacts sur le déroulement du chantier du Bd de la Savine (démarrage mi-février 2018).

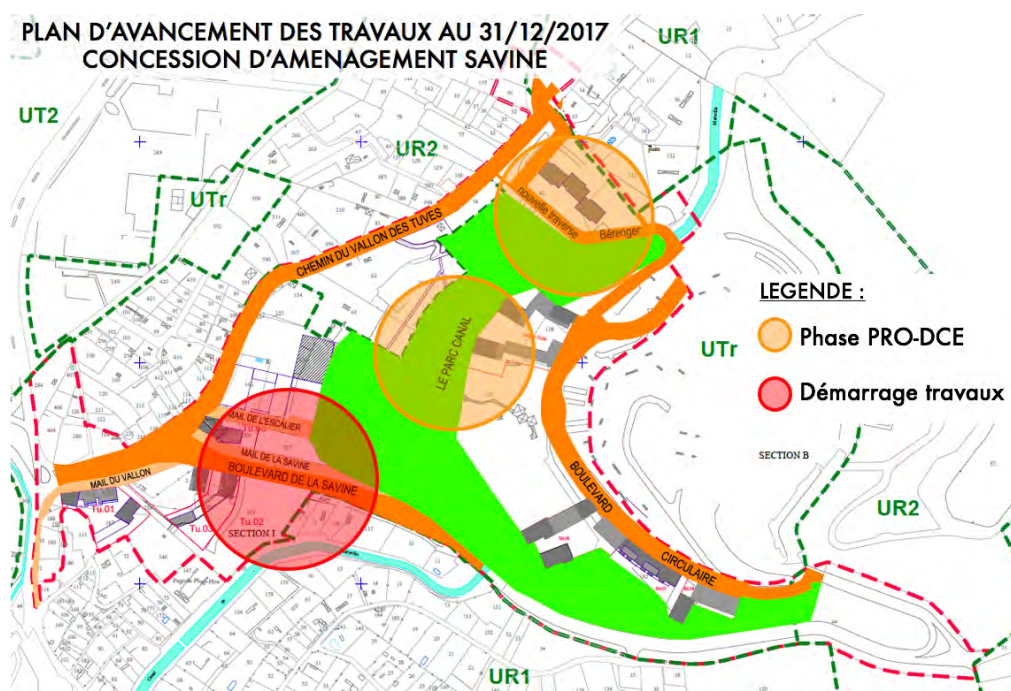
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 604/219-898 I 4-Rue de la Pagode	-152 400		
B : 604/220-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/222-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/223-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-7 080		
B : 604/224-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/225-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/226-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/227-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-31 860	-7 572	24%
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-521 340	-337 572	65%

Au 31/12/2017, l'acquisition des fonds de commerce n'a pas commencé.

Néanmoins, les études de programmation commerciale complémentaires réalisées en fin d'année 2017, ont permis de valider le scénario de transfert des activités commerciales dans le futur immeuble « Bosphore / TU01 », plutôt que de prévoir leur évictions. Ainsi, la seule éviction commerciale, concerne l'indemnisation partielle du fonds de commerce Tabac-PMU (Zidat), laquelle devrait permettre la réduction d'activité de ce commerce avant transfert, ainsi que l'inclusion de la parcelle « terrain de boules » (904 I 280) dans l'aménagement du secteur « entrée Tuves/Bosphore ».

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 604/228-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-331 800		
B : 604/229-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760		
B : 604/230-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760		
B : 604/231-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-108 042	-425	0%
2a-Budget Fonds de Commerce	-859 362	-425	0%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



En 2017, les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics se sont poursuivies, après le lancement et attribution des marchés de travaux sur le secteur « Bd de la Savine », en octobre 2017.

Afin d'intégrer les multiples évolutions du projet d'ensemble, la SOLEAM a commandé une mise à jour de l'AVP (AVP3), présentée aux services gestionnaires des ouvrages et concessionnaires réseaux, le 23 novembre 2017. La SOLEAM a ainsi sollicité les avis des services sur la base de l'AVP3, en vue de leur intégration future en phase PRO sur les différents secteurs concernés.

Sur le secteur « voie de maillage / petite Savine », dont l'aménagement a suscité de vives oppositions, tant politiques que de la part des habitants ; les études PRO, qui avaient dû être suspendues en 2017 ont pu se poursuivre sur le dernier trimestre, après l'annonce par la Métropole AMP (le 27/10/2017), de la validation du scénario d'aménagement n°2.

En parallèle, les études PRO sur le secteur du « Parc Canal » ont été commandées le 11/09/2017, et rendues le 8 décembre 2017.

Ainsi, une ultime reprise de ces deux dossiers PRO, a permis :

- d'intégrer certaines propositions de l'urbaniste conseil (cabinet Germe & Jam) mandaté par MRU
- De mutualiser les secteurs « Parc Canal » et « Voie de maillage » en vue du lancement d'un appel d'offres unique.

Le bouclage du PRO définitif et lancement des appels d'offres travaux est prévu au premier semestre 2018, en coordination étroite avec l'opération de réhabilitation de la petite Savine, sous maîtrise d'ouvrage LOGIREM.

Au 31/12/2017, 20% des honoraires techniques ont été réalisés.

Ils correspondent à l'AVP initial, ainsi que les études PRO-DCE sur le secteur « Bd de la Savine », et « Voie de maillage – Petite Savine ». Les études PRO-DCE sur le secteur « Parc Canal », initiées en 2017, ne présentent pas ici d'avancement car n'ont pas fait l'objet de facturation sur cet exercice.

A noter également la notification, le 27/11/2017, d'un marché d'accord-cadre (MAC 17.93) à GNI PLUS, pour les missions d'OPC-U sur les chantiers SOLEAM, et inter-chantiers ; et dont les missions ont démarré en décembre 2017, après notification d'un premier marché subséquent, pour les périmètres du Bd de la Savine (MS 17.97). Un second marché subséquent pour la coordination sur le secteur « voie de maillage / petite Savine » & « parc canal » sera notifié en janvier 2018 (MS 18.03).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 604/500-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	100%
B : 604/501-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 770		
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-198 919	-96 957	49%
B : 604/503-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 152		
B : 604/504-MOE Parc Canal	-170 389		
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-261 692	-49 144	19%
B : 604/506-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 221		
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-27 850	-19 495	70%
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-136 320	-8 760	6%
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS....	-454 039	-1 162	0%
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 604/511-Aléas	-36 000		
3-Budget Honoraires Techniques	-1 842 915	-372 081	20%

- Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics

Pour mémoire :

En juillet 2015, 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'œuvre 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'œuvre pour les missions PRO à AOR de la nouvelle Traverse Béranger d'un montant total HT de 195 899,20 €.

Sur l'année 2017, un marché subséquent a été lancé :

- Marché subséquent n°17.24 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Parc Canal, d'un montant total HT de 141 991,23 €.

Egalement, plusieurs avenants aux marchés subséquents en cours, ont été notifiés au groupement de maîtrise d'œuvre :

- Sur le marché d'accord-cadre n°15.58
avenant n°2 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation, et ainsi permettre le paiement à l'avancement pour les missions AVP & PRO
avenant n°3 ayant pour objet de fixer les modalités de variation et révision des prix prévus au marché
- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »
honoraires de maîtrise d'œuvre complémentaires pour la phase PRO : + 19 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 145 819,83 € HT à 165 419,83 € HT (+13,44%)
- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Béranger – voie de maillage »
honoraires de maîtrise d'œuvre complémentaires pour la phase PRO : + 24 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 193 099,20 € HT à 217 699,20 € HT (+12,74%)

- Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles

Au 31/12/2017, 39 % des études pré-opérationnelles ont été réalisées.

En 2017, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies en parallèle des études de maîtrise d'œuvre :

Ont été poursuivis les détections de réseaux, levés topographiques et études exploratoires ENEDIS ; ainsi que des études de programmation commerciales complémentaires, la mise à jour des fiches lots TU02/03 et le rendu des études géotechniques G2 AVP & PRO sur le périmètre global de la concession.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-194 856	-119 596	61%
B : 604/111-AMO	-48 420	-7 740	16%
B : 604/112-Etudes Géomètre	-111 580	-30 163	27%
B : 604/113-Etudes Pollution	-126 919	-23 401	18%
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-131 472	-58 116	44%
1-Budget Etudes	-613 247	-239 016	39%

- Travaux

Les premiers travaux ont débuté en 2017 par les dévoiements de réseaux SEMM, ENEDIS et GRDF, présents autour et sous le terrain destiné à la construction de l'immeuble Proue (TU05). Egalement, l'année 2017 aura vu le lancement du premier marché de travaux d'aménagement des espaces publics, sur le secteur « Mail et Bd de la Savine ». Les marchés n° 17.77 & 17.78, ont été respectivement attribués à ESPACES VERTS DU LITTORAL (Lot 2) et au groupement EIFFAGE/GILTP (lot 1), par notifications des 6 et 13 octobre 2017. Le démarrage des travaux, après période de préparation est ainsi prévu pour mi-février 2018.

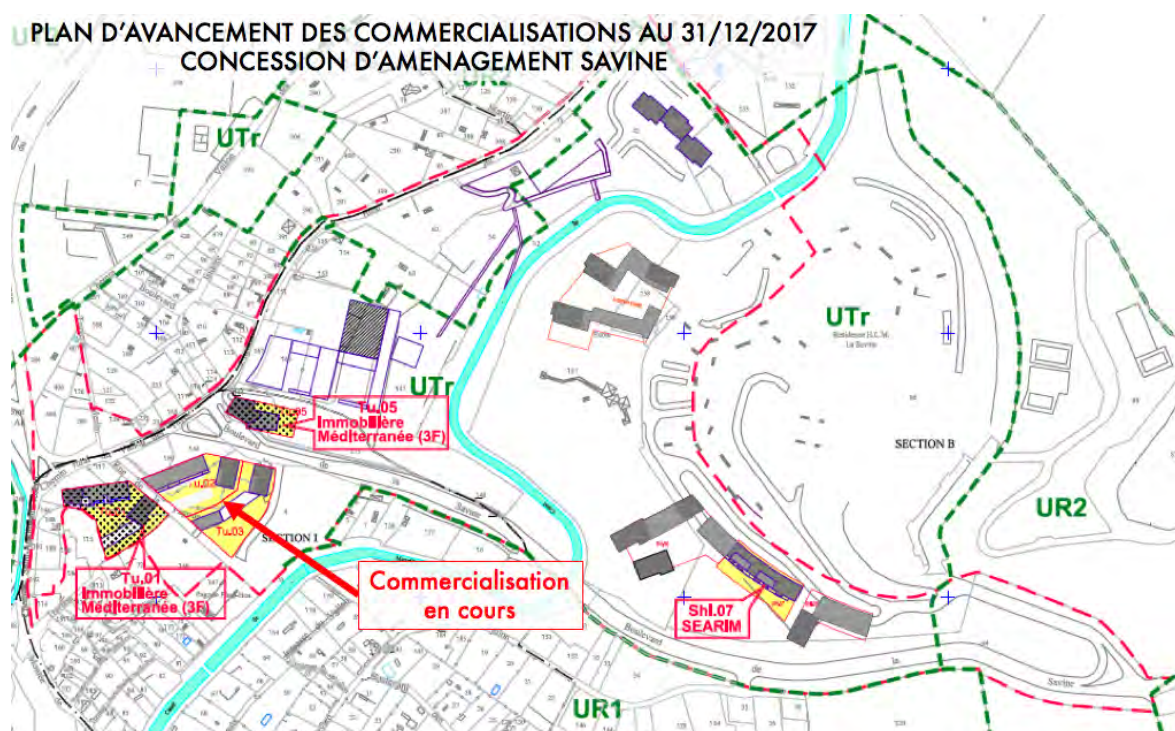
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 598 624		
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-3 559 228		
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 117 083		
B : 604/404-Parc Canal	-3 102 658		
B : 604/405-Petite Savine-Voie de Maillage	-5 597 113		
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077		
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoiement Réseaux	-540 000	-265 098	49%
B : 604/408-Aléas	-600 000		
3c-Budget Travaux	-19 514 783	-265 098	1%

- Démolitions

L'immeuble de la parcelle i 117 (NEKA) a été démoli en 2017, en vue de la vente du lot TU01 à I3F puis démarrage des travaux. Les autres démolitions, concernant les immeubles présents sur l'emprise de TU02/03, se poursuivront entre 2018 et 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-48 000		
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)	-144 000		
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)	-156 000		
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-96 000	-11 400	12%
3a-Budget Démolitions	-483 468	-50 868	11%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :



La définition des projets immobiliers de logements sociaux Proue (TU05) et Bosphore (TU01) s'est poursuivie, et les permis de construire ont été obtenus en 2017. Les travaux de construction de TU01 devaient cependant démarrer au premier trimestre 2018, après conclusion d'un accord financier entre SOLEAM et I3F sur la dépollution du terrain, qui sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage d'I3F. Les travaux du TU05 ne pourront démarrer qu'une fois le foncier maîtrisé par SOLEAM, permettant ainsi d'acter la vente à I3F. A ce titre, les procédures de régularisation administratives et transferts VDM-MAMP-SOLEAM de ces emprises (parcelles i 215 & i 217) se poursuivent au premier trimestre 2018.

Concernant le lot SHL07, la SOLEAM est intervenue en vue de permettre le tranfert foncier entre le bailleur social LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM ; pour la réalisation, d'un programme de 33 logements en accession sociale. L'instruction du permis de construire, tout comme la pré-commercialisation du programme sont en cours ; pour un démarrage travaux prévu en 2019.

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. Cependant, plusieurs lots de travaux ont été relancés en consultation par la Ville de Marseille, après un premier appel d'offres infructueux ; laissant craindre un décalage du démarrage des travaux du centre social vers la mi-2018.

Le bailleur social LOGIREM poursuit la livraison des bâtiments Ecole et Couronne, achevés en 2017, en parallèle des relogements avant démolition des anciens bâtiments.

Au 31/12/2017, seuls 1,95% des cessions des commerces et 4,50 % des cessions locatifs sociaux sont réalisés, présentant un avancement identique à celui présenté au 31/12/2016.

Cela tient au fait que les réitérations d'actes au profit d'I3F pour les immeubles Proue (TU05) et Bosphore (TU01), n'ont pu aboutir en 2017 pour les raisons évoquées ci-dessus.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 604/110-Tu02	147 000		
A : 604/111-Tu03	630 000		
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000		
A : 604/132-Shl07-Searim	59 131		
A : 604/133-Tu02	387 713		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	446 844		
A : 604/130-Tu05-Proue	374 850	15 750	4%
A : 604/131-Tu01-Bosphore	451 487	21 398	5%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	826 337	37 148	4%
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 535 170		
1-Budget Cessions	2 535 170		
A : 604/160-Tu01-Bosphore	72 000	3 000	4%
A : 604/161-Tu05-Proue	28 560	1 200	4%
A : 604/162-Tu02	115 200		
1a-Budget Cessions "Commerces"	215 760	4 200	2%
TOTAL CESSIONS	4 801 111	41 348	1%

d. L'avancement des dossiers de subventions:

Au 31/12/2017, 19 % des subventions ont été versés.

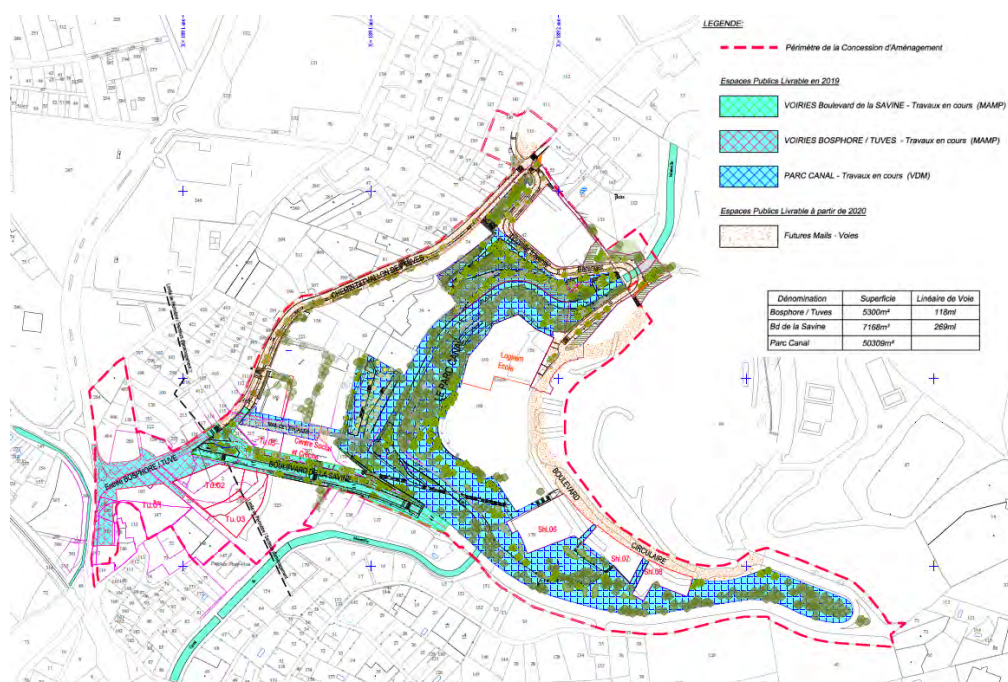
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	1 292 019	15%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000		
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	1 314 150	33%
3-Budget Subventions	13 838 911	2 606 169	19%

e. L'avancement des participations:

Au 31/12/2017, 28% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 604/201-Participations Equipements Amp (Subventions Cumpm)	9 056 109	2 400 000	27%
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	489 030	330 000	67%
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 604/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	1 500 902		
2-Budget Participations	11 546 041	3 230 000	28%

f. L'avancement des rétrocessions (cartographie):



En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession (en phase de démarrage sur le second semestre 2017), aucune rétrocession d'ouvrage n'a encore été réalisée.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 3 411 496 € à comparer à 2 846 882 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/207-898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000		-293 000
B : 604/209-898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/217-Frais sur Acq Privés	-9 997	-11 837	1 840
2-Budget Acquisitions	-722 997	-431 837	-291 160

L'acquisition de la parcelle 2 « Kiptioglou-Marguarian » n'a pu être réalisée en 2017 du fait de procédures judiciaires en cours, lesquelles ont engendré des dépenses supplémentaires sur le poste « frais sur acquisitions privés » (1200€ + 249,92€ + 252,17€).

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/220-898 I 117-Ch Vallon des Tuves		-41 043	41 043
B : 604/222-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves		-142 374	142 374
B : 604/224-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine		-54 424	54 424
B : 604/225-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine		-72 014	72 014
B : 604/226-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves		-20 145	20 145
B : 604/227-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant		-7 572	7 572
2-Budget Protocole Foncier Concédant		-337 572	337 572

La signature des protocoles initialement prévue en 2018 a été avancée.

Cependant, restent à acquérir les parcelles 215 & 217, retardées pour des raisons de procédures de régularisations administratives (transfert Ville de Marseille à Métropole AMP, puis à SOLEAM). Ces parcelles sont dans l'emprise du lot TU05 dont l'acte de vente au profit d'Immobilier Méditerranée n'a pu être régularisé en 2017, retardant ainsi le démarrage des travaux. Ces retards auront des impacts financiers potentiels sur la gestion des interfaces travaux (bâtiment-aménagement). Le transfert de ces parcelles au profit de la SOLEAM est prioritaire et urgent.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/228-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-614 861		-614 861
B : 604/231-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-10 834	-425	-10 409
2a-Budget Fonds de Commerce	-625 695	-425	-625 270

L'indemnisation de ce fonds de commerce dans sa totalité, n'est plus à l'ordre du jour. En effet, les exploitants du fonds ont manifesté leur souhait d'être transférés dans les locaux commerciaux du futur programme immobilier TU01, en réduction de leur activité au seul tabac-jeux. Une proposition leur sera faite en ce sens courant du premier trimestre 2018. La SOLEAM indemniserà, la valeur de l'activité bar-brasserie-snack, estimée à 180 K€.

De ce fait, les seules dépenses engagées sur le poste « frais sur acquisition fonds de commerce » concerne la réalisation de plans de surfaces pour le Bar-tabac-PMU-snack.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/236-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem		-1	1
B : 604/240-Frais Acq sur Institutionnels Autres		-172	172
2a-Budget Partenaires Institutionnels		-173	173

La SOLEAM a acquis auprès de LOGIREM, une parcelle constituant le lot SHL07, en vue de sa revente à SEARIM pour la réalisation d'un programme immobilier en accession sociale. Cette acquisition n'était initialement pas prévue au bilan de la concession.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/242-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/243-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/246-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	3 890	4 094	-204
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 273 081	-1 272 877	-204

La provision sur frais de notaire initialement versée sur les dossiers EPF a fait l'objet d'un remboursement pour environ 6K€ .

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

o Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-24 016	-41 788	17 772
B : 604/111-AMO	-12 652	-6 420	-6 232
B : 604/112-Etudes Géomètre	-8 136	-8 676	540
B : 604/113-Etudes Pollution	-6 498	-6 498	
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-57 576	-58 116	540
1-Budget Etudes	-108 878	-121 498	12 620

Sur le poste « études d'urbanisme et pré-opérationnelles », plusieurs dépenses ont dû être engagées en 2017 afin d'anticiper et poursuivre les études de maîtrise d'œuvre. Ces dépenses concernent :

- des études exploratoires complémentaires auprès d'ENEDIS
- des relevés de détection réseaux complémentaires sur le Bd circulaire auprès de DDR

Cependant, la réalisation et mise à jour des fiches-lots TU02/03 auprès du cabinet GERME & JAM, se poursuivent au-delà de leur terme initial en 2017.

Sur le poste « AMO », les études commerciales confiées à C.GiC ont été suspendues et une expertise complémentaire a été sollicitée auprès du cabinet OBJECTIF VILLE. Ces études ont été rendues partiellement en fin d'année 2017 et se poursuivent au premier trimestre 2018.

Pour les études géotechniques, la production des études G2 AVP sur le périmètre entier de la concession d'aménagement ainsi que des études G2 PRO sur le Bd de la Savine, ont été commandées, en parallèle du lancement des phases travaux sur ce secteur.

0 Etudes sur travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/500-MOE-Avp Global	-18 545	-18 545	
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-107 647	-96 957	-10 690
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-15 166	-49 144	33 978
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-3 978	-19 495	15 517
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-14 936	-6 120	-8 816
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS....	-32 946	-1 162	-31 784
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 496	-16 080	-416
B : 604/511-Aléas	-5 330		-5 330
3-Budget Honoraires Techniques	-215 044	-207 503	-7 541

L'exécution des différentes missions ci-dessus listées s'est déroulée de manière conforme au calendrier des opérations de 2017, bien que des écarts soient ici constatés vis-à-vis du prévisionnel. Il est à noter qu'un avenant n°2 au marché d'accord-cadre de maîtrise d'œuvre (n°15.58) a permis de facturer à l'avancement les missions de mise à jour de l'AVP ainsi que les phases PRO ; notamment le PRO de la Nouvelle Traverse Béranger. Sur ce dossier précisément, un avenant a été validé en vue d'acter les nombreuses itérations et reprises d'études nécessaires au bon aboutissement de ce dernier.

Concernant les missions d'OPC, CT, CSPS (code budgétaire 509), l'écart est induit par l'attribution du marché de travaux du Mail et Bd de la Savine fin septembre 2017, pour un démarrage du chantier à la mi-février 2018. La facturation prévisionnelle n'a donc pu être établie en 2017.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

- Les travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-43 138	-39 468	-3 670
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-11 858	-11 400	-458
3a-Budget Démolitions	-54 996	-50 868	-4 128

Pour ces prestations, l'exécution s'est avérée légèrement moins coûteuse que les prévisions.

- Les travaux de dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution	-2 470		-2 470
3b-Budget Dépollution	-2 470		-2 470

Les travaux de dépollution sur le terrain d'emprise du lot TU01 seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'Immobilier Méditerranée (I3F). Les échanges se poursuivent afin d'arbitrer une clé de répartition des coûts afférents entre SOLEAM et I3F.

Par conséquent, la SOLEAM ne supportera pas de dépenses sur ce poste « honoraires sur dépollution ».

- Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-255 102		-255 102
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoiement Réseaux	-4 200	-263 922	259 722
3c-Budget Travaux	-259 302	-263 922	4 620

L'ensemble des dévoiements réseaux préalables au lancement des travaux du Bd et Mail de la Savine ont été réalisés en 2017 (SEMM, ENEDIS, GRDF). Les marchés de travaux ayant été attribués fin septembre 2017, le lancement effectif des opérations au terme de la période de préparation (prolongée) est arrêté au 15/02/2018.

d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/606-Charges de Gestion	-25 101	-18 223	-6 878
B : 604/608-Assurance	-940	-992	52
B : 604/611-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)		-8 100	8 100
4-Budget Dép. Annexes	-26 041	-27 315	1 274

Sur le poste « charges de gestion », la provision prévue incluait certainement le lancement des appels d'offres travaux de la voie de maillage, lesquels sont décalés en 2018.

Sur le poste « frais de communication », des visuels 3D ont été commandés auprès d'AM GRAPHISME, en vue des réunions de validation de la voie de maillage organisées par la Métropole AMP le 16/10/2017. Un budget communication ajusté, intégrant ce type de dépenses sur les secteurs d'aménagement à enjeu (Bosphore notamment), sera prévu au CRAC 2017.

e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-17 595	-63 065	45 470
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-95 049	-49 579	-45 470
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst		-9 900	9 900
B : 604/A322-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348	-10 348	
6-Budget Remuneration	-122 992	-132 892	9 900

- o Il était prévu une rémunération forfaitaire de 100 654€ pour l'année 2017.

Cette rémunération est à répartir entre la rémunération assise sur les dépenses réglées en 2017 soit 991 580€HT et la rémunération prise par anticipation sur les années futures soit 63 065€ qui correspond à une base prévisionnelle de dépenses d'un montant de 1 261 300€.

- o La rémunération sur protocole correspond à la modification des conditions de rémunération sur les biens acquis à des institutionnels à une valeur zéro. Elle correspond à 3% du montant des dépenses soit 330 000€ (protocole AMP).
- o La rémunération sur recettes correspond à la signature d'un compromis avec la société SEARIM

LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 720 425 € à comparer à 1 664 568 € reçues.

a. Les commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 604/130-Tu05	359 100		-359 100
1-Budget Cessions "Locatif Social"	359 100		-359 100
A : 604/161-Tu05	27 360		-27 360
1a-Budget Cessions "Commerces"	27 360		-27 360

La cession du lot TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée n'a pu se concrétiser du fait de blocages procéduraux et administratifs dans les transferts fonciers préalables entre la Ville de Marseille & Métropole AMP. La réitération de l'acte authentique pour cette vente devrait intervenir courant du premier trimestre afin de ne pas décaler davantage les calendriers de ces opérations, risquant ainsi de créer des interfaces chantier complexes et coûteuses.

b. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	15 751	15 751	
A : 604/520-Produits Divers	1	1	
A : 604/610-Produits Financiers	4 063	4 666	603
4-Budget Divers	19 815	20 418	603

La trésorerie de l'opération a été plus favorable que prévue et a pu dégager des produits financiers supplémentaires.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)		330 000	330 000
2-Budget Participations		330 000	330 000

La signature des protocoles initialement prévue en 2018 a été avancée et conditionnée par une participation en nature de la part du concédant.

d. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	1 314 150	1 314 150	
3-Budget Subventions	1 314 150	1 314 150	

La Ville de Marseille ex concédant participe au financement des ouvrages et équipements, conformément au Programme des Equipements Publics (PEP), dont une mise à jour sera à étudier avant le terme de la concession.

Il était prévu un versement de 1 314 150€ en 2017.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

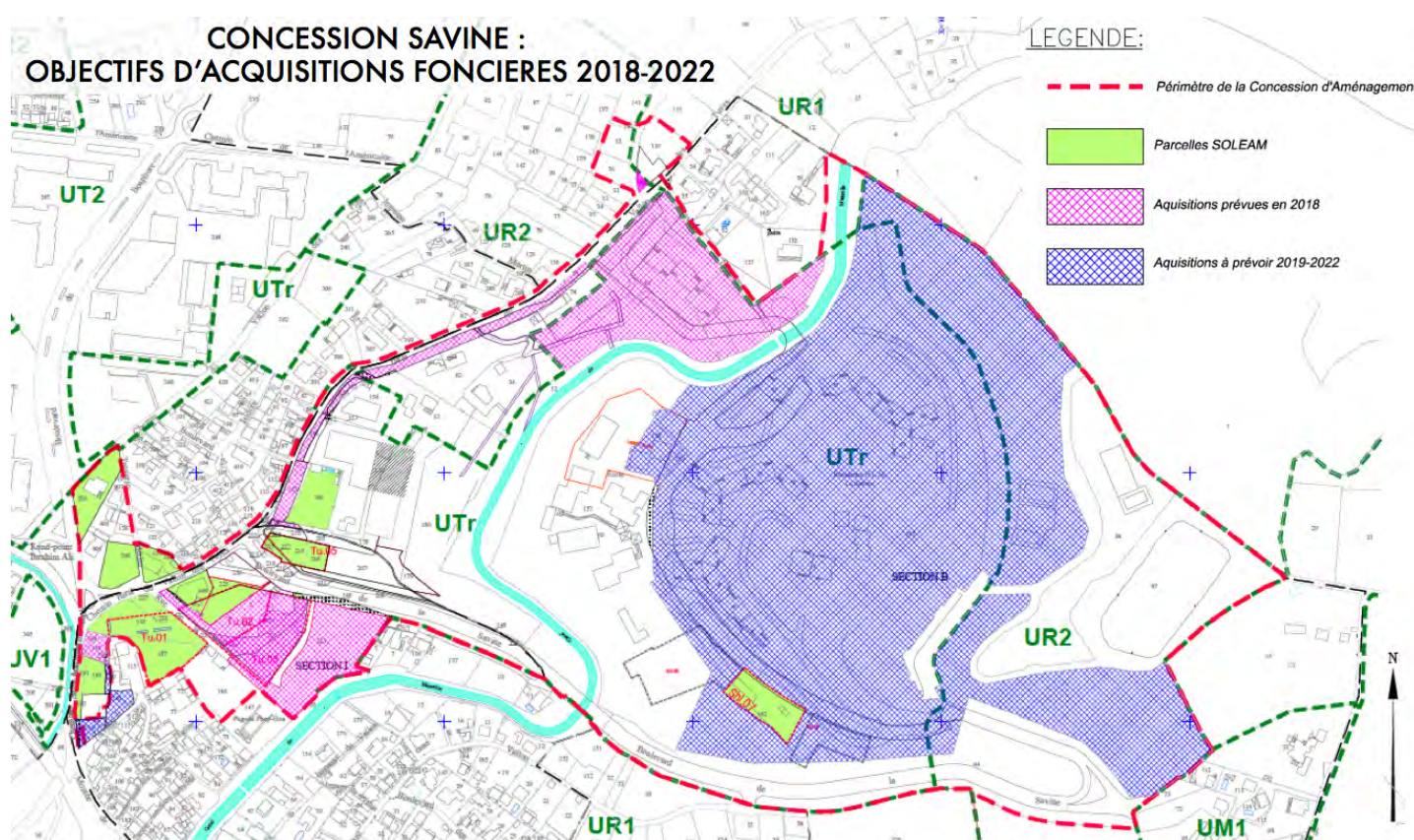
Variation de Trésorerie	-1 535 394	-1 157 237	-378 157
Trésorerie au 31/12/16	2 006 049	2 006 221	
Trésorerie au 31/12/17	470 655	848 984	-378 157

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières



- **Foncier Ville**

Les transferts des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement & commercialisations (lots TU02/03 & TU05) appartenant à la Ville, sont pour partie toujours en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2018.

Par ailleurs, l'acquisition des derniers fonciers Ville de Marseille, au profit de la SOLEAM (parcelles 75, 151 et 156) se poursuit, dès que les emprises définitives de l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves seront actées, courant du premier trimestre 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. Plusieurs dossiers sont en cours :

- Kiptioglou/Marguarian (parcelle 2) : les démarches d'acquisition se poursuivent en 2018 suite à la transmission du certificat de non appel au mandataire judiciaire de la succession
- Parcelles privées impactées par l'aménagement du chemin du vallon des tuves (parcelles 8, 62, 63, 68, 74) : négociations amiables à lancer en amont de la DUP, dès que les emprises de l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves seront définitivement calées, courant du premier trimestre 2018.

Par ailleurs, en parallèle des réflexions complémentaires initiées sur l'aménagement de l'entrée du site, une démarche d'acquisition foncière amiable pourrait être amorcée sur la parcelle 404, selon l'avis préalable du concédant.

• Partenaires institutionnels

L'extension du périmètre de la concession d'aménagement, telle qu'actée dans l'avenant n°6, implique le rachat par la SOLEAM & Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM. Ces acquisitions, dont un phasage est prévu jusqu'en 2022, concerne :

- l'emprise des aménagements qui seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU (voie de maillage, Bd circulaire, Vallon des Tuves)
- le cœur de la Savine haute, au gré des démolitions opérées par LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recomposition future du quartier.

Un protocole foncier est en cours de rédaction entre les différents acteurs concernés, pour une signature attendue en 2018.

• DUP

Le dossier de déclaration d'utilité publique permettant d'exproprier les biens qui n'auront pas pu être acquis à l'amiable a été déposé en Préfecture en septembre 2017. L'avis des services a été reçu le 8 février 2018 et les compléments nécessaires seront versés au dossier courant du premier trimestre 2018.

b. 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.

Une mise à jour générale de l'AVP a été commandée et rendue en 2017.

Rappel des secteurs en AVP :

- Entrée Tuves/Bosphore
- Chemin du Vallon des Tuves
- Bd Circulaire

Rappel des secteurs en phase PRO validé (AO Travaux à lancer d'ici à la fin du premier semestre 2018) :

- Voie de maillage / traverse Bérenger
- Parc Canal

Rappel des secteurs en phase Travaux :

- Mail & Bd de la Savine : marchés notifiés en septembre 2017, début des travaux après préparation, mi-février 2018

Le prochain marché subséquent de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR sera celui de l'« entrée Tuves/Bosphore », pour un démarrage courant mars/avril 2018.

Le lancement des phases PRO à AOR des secteurs restants, est soumis à quelques préalables :

- pour le « Bd Circulaire » dès que les plannings de désamiantage/démolition, opérés par LOGIREM, seront définitivement calés et actés (marchés et OS notifiés).
- pour le « Vallon des Tuves », dès le calage définitif de l'aménagement (1^{er} trimestre 2018), et selon l'avancement des négociations et acquisitions foncières avec les propriétaires impactés par le projet.

- **Mission d'ordonnancement, de pilotage et coordination du projet**

La SOLEAM a souhaité se faire assister d'un OPC-Urbain afin de s'assurer de la bonne intervention des différents acteurs concourant au projet, en interface avec les aménagements portés par SOLEAM ; dans le respect des engagements de la convention et calendrier ANRU. L'OPC aura pour mission d'alerter au plus tôt en cas d'écart constaté et éviter la perte de subvention en respectant au mieux les plannings prévisionnels, via la mise en place d'outils de gestion des délais, des coûts, d'outils documentaires de gestion des différents volets (foncier, travaux...), de la mise en place de rapports d'avancement de la concession d'aménagement qui s'inscrit dans le PRU.

Ainsi, suite à l'appel d'offres lancé par SOLEAM courant du second semestre 2017, un marché d'accord-cadre d'OPC (MAC 17.93) a été notifié en fin d'année 2017 pour un plein démarrage de ses missions en janvier 2018. A ce titre, un premier marché subséquent, correspondant aux missions de coordination sur le secteur du Bd et Mail de la Savine a été notifié (MS 17.97). Un second marché subséquent pour le suivi des opérations sur le secteur « Petite Savine » et « Parc Canal » a été notifié en janvier 2018, afin de débiter les missions de coordination en amont du démarrage des travaux, courant du premier semestre 2018.

c. En ce qui concerne les travaux

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

Au-delà du démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine en février 2018,

L'appel d'offres travaux de la nouvelle Traverse Bérenger et du Parc canal, conformément au scénario d'aménagement retenu et annoncé par la Métropole AMP en séance publique du 27/10/2017 ; pourra être lancé au premier semestre 2018, pour un démarrage effectif au second semestre 2018.

Les interfaces avec les opérations de réhabilitation de la Petite Savine, portées par LOGIREM, font l'objet d'un suivi étroit et régulier. Ainsi, les dévoiements ENEDIS, GRDF et ORANGE, EU-EP et AEP seront lancés en priorité, en parallèle des AO travaux à venir.

Les autres travaux d'aménagement seront lancés entre 2018 et 2020 (Entrée Tuves/Bosphore, Vallon des tuves et Bd Circulaire).

d. 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 :

- **Suspension de la mission d'AMO montage et passation contrat "investisseur commerce" (C.GIIC) et lancement d'une expertise commerciale complémentaire (OBJECTIF VILLE)**

Afin de pouvoir trouver des solutions opérationnelles mêlant à la fois les commercialisations en cours (TU01, TU05) et à venir (TU02/03), les objectifs de transferts des commerces présents sur le site, qui conditionnent en partie les aménagements de l'entrée de la Savine du fait de la nécessaire démolition du bâtiment qu'ils occupent actuellement ; la SOLEAM a souhaité préciser certains diagnostics et éléments de programmation commerciale, en vue de définir une feuille de route opérationnelle partagée par l'ensemble des acteurs concourant à ce projet.

Ainsi, le cabinet OBJECTIF VILLE, mandaté par SOLEAM, a rendu une première note d'orientation, sur la base de laquelle la SOLEAM, MRU, et I3F poursuivent les opérations en vue de contractualiser les transferts commerciaux au plus tôt, courant du premier semestre 2018. Après validation des loyers par I3F, la SOLEAM a rencontré individuellement, dès janvier 2018, chaque commerçant concerné, afin de formuler les offres de transfert.

LES RECETTES

a. En ce qui concerne les commercialisations

La réitération de l'acte authentique du lot TU01 n'a pu intervenir en 2017, malgré la maîtrise foncière acquise et le bâtiment occupé par M.NEKAI libéré puis démoli en 2017. En effet, suite à la découverte d'antimoine sur le terrain d'emprise ainsi qu'à l'appel d'offres dépollution lancé par Immobilière Méditerranée ; Les échanges et analyses se poursuivent sur la base des offres reçues, en vue d'arbitrer la participation financière d'I3F & SOLEAM, sur un montant total final estimé à environ 450 K€. Cet accord sera formalisé au travers d'une convention financière, et la réitération de l'acte est attendue pour le premier trimestre 2018.

La réitération de l'acte authentique du lot TU05 n'a pu intervenir en 2017, du fait des transferts fonciers Ville-Métropole-SOLEAM qui n'ont pu s'opérer en totalité. De ce fait, le terrain d'assiette objet de la vente à Immobilière Méditerranée n'étant toujours pas propriété de la SOLEAM, la vente définitive ne peut intervenir.

Néanmoins, la signature de l'acte authentique est espérée/souhaitée pour le premier trimestre 2018.

Concernant le lot SHL07 (programme de logements en accession sociale, Savine haute), dont le compromis de vente a été signé avec SEARIM en 2017 ; les diverses formalités de dépôt de permis, commercialisation, se poursuivent en 2018. Le terrain objet de la vente a été acquis par SOLEAM auprès de la LOGIREM en 2017. Un avenant au compromis de vente SOLEAM-SEARIM sera néanmoins à prévoir en vue de régulariser les délais (dépôt et obtention du PC, avancement de la commercialisation ...) prévus au contrat.

La commercialisation des îlots TU02 et TU03, dont le report en NPNRU est confirmé, est programmée entre 2018 et 2020. L'année 2018 permettra de finaliser la mise à jour de la fiche de lot, réaliser les études de sol et pollution préalables, avant de lancer un appel à projets entre le second semestre 2018 et le premier semestre 2019.

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

I - DEPENSES :

1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-113 554	-162 380	48 826
B : 604/111-AMO	-79 167	-41 350	-37 817
B : 604/112-Etudes Géomètre	-94 160	-92 995	-1 165
B : 604/113-Etudes Pollution	-42 966	-105 766	62 800
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-79 560	-109 560	30 000
1-Budget Etudes	-409 407	-512 051	102 644

Le total du Budget Etudes a augmenté du fait de besoins complémentaires identifiés, notamment sur :

- les études de pollution sur les emprises de TU02/03 ainsi qu'en prévisionnel sur la parcelle 86 du plateau de la Savine haute, dont l'acquisition auprès de LOGIREM a été actée dans l'avenant n°6 à la concession
- des mises à jour trimestrielles du plan de phasage spatialisé
- divers compléments en vue de finaliser l'instruction du dossier de DUP
- un accompagnement complémentaire sur le volet commercial par un AMO programmiste
- une campagne d'études géotechniques (voie de maillage, parc canal, bd circulaire ..) ; les études et sondages réalisés ne tenant pas compte des récentes évolutions du projet.

1.2. Budget Foncier

- Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/201-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-2 640	-3 240	600
B : 604/203-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-81 960	-54 600	-27 360
B : 604/204-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-8 400	-6 180	-2 220
B : 604/205-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-57 960	-32 400	-25 560
B : 604/207-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/209-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/211-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280	-32 280	
B : 604/213-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960	-3 960	
B : 604/214-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600	-18 600	
B : 604/215-904 K 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-49 080	-7 200	-41 880
B : 604/216-904 K 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Tuves Courtes)	-4 920	-4 920	
2-Budget Acquisitions Phase 1	-972 800	-876 380	-96 420
B : 604/208-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-5 880	-45 120	39 240
B : 604/210-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-48 720	-45 600	-3 120
B : 604/212-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-11 880	-11 880	
2-Budget Acquisitions Phase 2	-66 480	-102 600	36 120
B : 604/202-898 B 55-Traverse Béranger (Clôture)	-2 520		-2 520
B : 604/217-Frais sur Acq Privés	-32 154	-136 966	104 812
2-Budget Acquisitions	-34 674	-136 966	102 292
TOTAL ACQUISITIONS	-1 073 954	-1 115 946	41 992

Le budget « acquisitions privés » a été ventilé afin de distinguer les acquisitions prévues au titre de la phase 1 (PNRU), et celles prévues au titre de la phase 2 du projet (NPNRU).

Au vu des contraintes foncières pesant sur les propriétés privées du Vallon des Tuves, la SOLEAM a demandé à son MOE d'adapter l'emprise de l'aménagement afin de réduire l'impact des surfaces à exproprier. En ce sens, des ajustements budgétaires ont été opérés, ainsi que sur les prix d'acquisition au m2. Cependant, la provision sur frais d'acquisition a été revue fortement à la hausse car ces acquisitions ne peuvent faire l'objet de frais réduits, possibles uniquement dans le cadre d'un engagement de revente dans les 5 ans en vue de construire. Ces dispositions dérogatoires (frais à 3% au lieu de 10%) ne sont envisageables que sur les lots à commercialiser.

- 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.

Le total du Budget Partenaires Institutionnels Biens de retour augmenté du fait de l'ajustement financier concernant l'acquisition du plateau de la Savine haute (CB 245), conformément à la recette attendue par LOGIREM. Egalement, la provision sur frais a été revue à la hausse dans l'hypothèse d'une non-revente dans les 5 ans ; la programmation NPNRU n'étant à ce jour pas encore arrêtée.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/245-898 B 86 P-Plateau Savine Bas	-1 200 000	-1 258 200	58 200
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour Phase 2	-1 891 226	-1 949 426	58 200
B : 604/242-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/243-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 604/246-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-155 712	-194 695	38 983
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-741 457	-780 440	38 983
TOTAL PARTENAIRES INSTITUTIONNELS	-2 632 683	-2 729 866	97 183

- Acquisitions partenaires institutionnels**

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

Le budget « acquisitions partenaires institutionnels » a été ventilé afin de distinguer les acquisitions prévues au titre de la phase 1 (PNRU), et celles prévues au titre de la phase 2 du projet (NPNRU). Dans cette logique, une partie des acquisitions réalisées auprès de l'EPF PACA a été reventilée entre phases 1 & 2 (les parcelles 189, 192 et 193, pour 121 446 €, concernent des réserves foncières pour la phase 2 du projet).

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/232-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)		-121 446	121 446
2a-Budget Partenaires Institutionnels Phase 2		-121 446	121 446
B : 604/233-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-644 442	-522 995	-121 447
B : 604/234-898 B 5 et 42-Traverse Béranger-Logirem	-150 885	-150 885	
B : 604/236-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem Voirie BC	-382 170	-382 170	
B : 604/237-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-2 865	-3 495	630
B : 604/238-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-4 080	-3 720	-360
B : 604/239-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Searim		-1	1
B : 604/240-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-59 428	-82 627	23 199
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 243 870	-1 145 893	-97 977

Ainsi, au-delà de la lecture du tableau ci-dessus, le total du Budget Partenaires Institutionnels a légèrement augmenté, du fait d'ajustements budgétaires concernant le CB 237, ainsi que sur la provision sur frais d'acquisition (taux de 10% au lieu du taux réduit de 3% initialement prévu).

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

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/219-898 I 4-Rue de la Pagode	-140 640	-152 400	11 760
B : 604/220-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-32 760	-41 043	8 283
B : 604/221-898 I 117 Fonds de Commerce (Epicerie de Nuit M. Nekai et Coiffeur-M. Keba)-	-87 000		-87 000
B : 604/222-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-107 760	-142 374	34 614
B : 604/223-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-2 520	-7 080	4 560
B : 604/224-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-43 440	-54 424	10 984
B : 604/225-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-57 480	-72 014	14 534
B : 604/226-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-18 960	-20 145	1 185
B : 604/227-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-14 717	-27 812	13 095
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-505 277	-517 292	12 015
B : 604/228-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-614 861	-331 800	-283 061
B : 604/229-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-280 000	-209 760	-70 240
B : 604/230-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-220 000	-209 760	-10 240
B : 604/231-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-33 446	-90 106	56 660
2a-Budget Fonds de Commerce	-1 148 307	-841 426	-306 881

Le total du Budget « Protocole foncier concédant » a diminué du fait d'un ajustement des superficies des parcelles du concédant à acquérir et des évaluations des domaines sur les actes d'apport formalisés en 2017 (parcelle 117).

Le total du Budget Fonds de commerce a sensiblement diminué, car le montant des indemnités de transfert a pu être affiné sur la base des études complémentaires réalisées en 2017.

1.3. Budget travaux

- Démolitions**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-40 000	-40 000	
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-60 000	-33 114	-26 886
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)	-120 000	-120 000	
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)	-100 000	-130 000	30 000
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-16 000	-80 000	64 000
3a-Budget Démolitions	-336 000	-403 114	67 114

Le Budget Démolitions a été réajusté sur la base du prix/m2 des démolitions réalisées sur la parcelle i 117.

- Dépollution**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/330-Dépollution	-350 000	-610 000	260 000
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution	-17 500		-17 500
3b-Budget Dépollution	-367 500	-610 000	242 500

Une provision complémentaire sur le Budget Dépollution a été intégrée, au vu de la découverte de pollution sur le terrain TU01 et la suspicion de sols pollués sur l'emprise des travaux du Bd de la Savine.

• Travaux VRD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 033 006	-1 332 187	299 181
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-2 846 000	-2 966 023	120 023
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 185 325	-930 903	-254 422
B : 604/404-Parc Canal	-2 450 549	-2 585 548	134 999
B : 604/405-Petite Savine-Voie de Maillage	-3 556 154	-4 664 261	1 108 107
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 067 234	-2 833 398	-233 836
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoisement Réseaux	-500 000	-450 000	-50 000
B : 604/408-Aléas	-844 954	-500 000	-344 954
3c-Budget Travaux	-15 483 222	-16 262 320	779 098

Le Budget Travaux a fortement augmenté suite à :

- L'attribution du marché de travaux du mail & bd de la Savine (montant supérieur au budget prévisionnel)
- Les évolutions du projet, notamment sur les secteurs du parc canal et voie de maillage.
- Le chiffrage prévisionnel rendu par le MOE dans le cadre de la mise à jour de l'AVP (AVP3), le 20/10/2017

L'enveloppe prévue pour travaux divers et dévoiements réseaux a été réajustée à la baisse.

La provision pour aléas a été réajustée suite à l'attribution du marché de travaux sur le Bd de la Savine et le chiffrage des travaux affiné en phase PRO sur la voie de maillage et parc canal.

Cependant, la SOLEAM, après analyse du dossier AVP3, a demandé au MOE des ajustements sur les aménagements et matériaux (parements pierre, corten, platelages bois, béton désactivé, gardes-corps ...), en vue de maîtriser, contenir et optimiser le budget prévisionnel global des travaux.

• Honoraires techniques

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.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/500-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/501-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-61 475	-61 475	
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-165 420	-165 766	346
B : 604/503-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-70 126	-70 126	
B : 604/504-MOE Parc Canal	-141 991	-141 991	
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-195 900	-218 077	22 177
B : 604/506-MOE Boulevard Circulaire Sud	-169 351	-169 351	
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-113 600	-113 600	
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS....	-464 497	-380 000	-84 497
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-20 000	-13 400	-6 600
B : 604/511-Aléas	-84 393	-30 000	-54 393
3-Budget Honoraires Techniques	-1 660 363	-1 537 396	-122 967

La provision pour honoraires de MOE sur le secteur « voie de maillage » (CB 505) a été augmentée du montant de l'avenant au marché subséquent 16.76, validé en 2017, du fait des nombreuses reprises d'études nécessaires à la finalisation du dossier.

La provision sur aléas a été revue fortement à la baisse du fait de l'établissement de forfaits de rémunération définitifs sur l'ensemble du projet. Cette provision permettra d'intégrer les variations de prix prévues aux marchés. Idem pour la provision sur le poste OPC-CT-CSPS dont le montant a été réajusté à la baisse, après attribution du marché d'accord-cadre d'OPC-U ainsi que la

notification, le 6 février 2018, d'un second marché subséquent de CSPS (MS 18.06) pour le périmètre du parc canal & voie de maillage.

1.4. Budget dépenses annexes

Le Budget Dépenses annexes augmente du fait de l'ajout de provisions sur frais de commercialisation et communication, ainsi que la prise en compte des impôts fonciers qui découlent des acquisitions en cours.

En effet, la modélisation 3D des aménagements sera prévue sur les secteurs sensibles (Bd circulaire, entrée Bosphore/Tuves, ch du Vallon des Tuves)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/606-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	
B : 604/607-Impôts Fonciers		-95 104	95 104
B : 604/608-Assurance	-4 700	-4 700	
B : 604/609-Taxe sur les Salaires	-17 568	-21 619	4 051
B : 604/610-Frais de Commercialisation		-15 000	15 000
B : 604/611-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-7 822	-40 000	32 178
4-Budget Dép. Annexes	-136 451	-282 784	146 333

1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-100 000	-100 000	
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-1 034 232	-1 071 666	37 434
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst	-64 943	-72 176	7 233
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A322-Rémunération sur Recettes Particulières		-20 696	20 696
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-36 515	-36 515	
6-Budget Remuneration	-1 371 347	-1 436 710	65 363

Le Budget Rémunérations a légèrement augmenté.

L'avance sur « rém. Sur dépenses » est liée à la prise en compte de l'avenant n°6 qui permet à la SOLEAM de porter ses missions pendant la période prorogée et de percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2021 : 50 000 €
- 2022 : 50 000 €

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€.

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-6 110	-6 110	
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts	-132 227	-132 227	
5-Budget Frais Financiers	-138 337	-138 337	

Le Budget Frais financiers reste stable.

II - LES RECETTES

2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/110-Tu02	122 500	122 500	
A : 604/111-Tu03	525 000	525 000	
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
A : 604/132-Shl07-Searim	1	1	
A : 604/133-Tu02	367 500	367 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
A : 604/130-Tu05-Proue	315 000	315 000	
A : 604/131-Tu01-Bosphore	427 950	427 950	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 476 970	2 631 324	154 354
1-Budget Cessions	2 476 970	2 631 324	154 354
A : 604/160-Tu01-Bosphore	60 000	60 000	
A : 604/161-Tu05-Proue	24 000	24 000	
A : 604/162-Tu02	96 000	96 000	
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	
TOTAL CESSIONS	4 414 921	4 569 275	154 354

Le Budget Cessions a légèrement augmenté, du fait du réajustement du prix d'acquisition de la parcelle LOGIREM (plateau de la Savine haute).

Le montant des biens de retour correspond à celui de leur acquisition.

Néanmoins, la SOLEAM tient à alerter le concédant sur le montant des recettes attendues pour le lot TU02/03 (1 111 000 €), qui apparait largement surévalué au vu des contraintes physiques du terrain d'emprise (topographie, pollution probable des sols), ainsi que des contraintes programmatiques (77 logements prévus, dont la moitié en accession libre, non subventionnée par l'ANRU). Une réflexion sur l'optimisation de ce lot, sera à conduire en 2018, en amont du lancement d'un appel à projets (en 2019).

2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	49 033	60 000	10 967
A : 604/520-Produits Divers	1	1	
A : 604/610-Produits Financiers	20 008	20 611	603
4-Budget Divers	69 042	80 612	11 570

Le Budget Divers a légèrement augmenté, du fait de l'acquisition de l'immeuble TROIN, générant des recettes locatives (Pharmacie et Boulangerie-logement).

2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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.

2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/201-Participations Équipements Amp (Subventions Cumpm)	7 546 757	7 546 758	1
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	418 277	489 030	70 753
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	589 714	1 500 902	911 188
2-Budget Participations	9 054 748	10 036 690	981 942

Le Budget Participations a augmenté du fait de l'augmentation globale des dépenses, répercutée en recettes sur la participation de la Métropole à l'équilibre du Bilan.

* *
*

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart sur le réalisé 2017

Etats des acquisitions et cessions

Plannings

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA/TC au 31/12/17	
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-512 051	-102 396	-614 447
2-Budget Acquisitions Phase 1	-876 380		-876 380
2-Budget Acquisitions Phase 2	-102 600		-102 600
2-Budget Frais sur Acquisitions	-136 966	-25 424	-162 390
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-517 292	-4 048	-521 340
2a-Budget Fonds de Commerce	-841 426	-17 936	-859 362
2a-Budget Partenaires Institutionnels Phase 2	-121 446		-121 446
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 145 893	-16 318	-1 162 211
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour Phase 2	-1 949 426	-107 287	-2 056 713
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-780 440	-123 301	-903 741
3-Budget Honoraires Techniques	-1 537 396	-305 519	-1 842 915
3a-Budget Démolitions	-403 114	-80 354	-483 468
3b-Budget Dépollution	-610 000	-122 000	-732 000
3c-Budget Travaux	-16 262 320	-3 252 463	-19 514 783
4-Budget Dép. Annexes	-282 784	-32 272	-315 056
5-Budget Frais Financiers	-138 337		-138 337
6-Budget Remuneration	-1 436 710	2	-1 436 708
Sous-total dépenses	-27 654 581	-4 189 316	-31 843 897
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	129 500	777 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	79 343	446 844
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	83 387	826 337
1-Budget Cessions	2 631 324		2 631 324
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	35 760	215 760
A : 604/201-Participations Équipements Amp (Subventions Cumpm)	7 546 758	1 509 351	9 056 109
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	489 030		489 030
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	1 500 902		1 500 902
2-Budget Participations	10 036 690	1 509 351	11 546 041
3-Budget Subventions	12 968 003	870 908	13 838 911
4-Budget Divers	80 612	3 036	83 648
Sous-total recettes	27 654 580	2 711 285	30 365 865
Sous-total TVA			1 478 034

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 15-déc
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-194 856	-119 596	-21 336	-28 128	-25 784		-12
B : 604/111-AMO	-49 620	-7 740	-13 498	-14 196	-14 196		10
B : 604/112-Etudes Géomètre	-111 580	-30 163	-17 298	-17 100	-17 100	-17 100	-12 819
B : 604/113-Etudes Pollution	-126 919	-23 401	-24 330	-29 188			-50 000
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-131 472	-58 116	-21 276	-27 168	-24 904		-8
1-Budget Etudes	-614 447	-239 016	-97 738	-115 780	-81 984	-17 100	-62 829
B : 604/201-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240		-3 240				
B : 604/203-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-54 600		-54 600				
B : 604/204-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180		-6 180				
B : 604/205-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400		-32 400				
B : 604/207-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000		-293 000				
B : 604/209-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000					
B : 604/211-898 I 188-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-32 280		-32 280				
B : 604/213-898 I 191-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-3 960		-3 960				
B : 604/214-898 I 194-Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	-18 600		-18 600				
B : 604/215-904 K 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-7 200		-7 200				
B : 604/216-904 K 68-Ch Vallon des Tuves (Carrefour Tuves Courtes)	-4 920		-4 920				
2-Budget Acquisitions Privés	-876 380	-420 000	-456 380				
B : 604/208-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-45 120				-45 120		
B : 604/210-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-45 600				-45 600		
B : 604/212-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-11 880				-11 880		
2-Budget Acquisitions Privés Biens de retour	-102 600				-102 600		
B : 604/217-Frais sur Acq Privés	-162 390	-11 837	-70 087		-80 466		
2-Budget Acquisitions	-162 390	-11 837	-70 087		-80 466		
B : 604/219-898 I 4-Rue de la Pagode	-152 400		-152 400				
B : 604/220-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043					
B : 604/222-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374					
B : 604/223-898 I 170-Ch Vallon des Tuves	-7 080		-7 080				
B : 604/224-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424					
B : 604/225-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014					
B : 604/226-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145					
B : 604/227-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-31 860	-7 572	-24 288				
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-521 340	-337 572	-183 768				
B : 604/228-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-331 800			-331 800			
B : 604/229-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760			-209 760			
B : 604/230-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760			-209 760			
B : 604/231-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-108 042	-425	-107 617				
2a-Budget Fonds de Commerce	-859 362	-425		-858 937			
B : 604/233-898 I 187 et 195 (Ex 1116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 214	-526 214					1
B : 604/242-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429					
B : 604/234-898 B 5 et 42-Traverse Béranger-Logirem	-150 885		-150 885				
B : 604/236-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem Voirie BC	-382 170				-382 170		
B : 604/237-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495		-3 495				
B : 604/238-898 B 158, 159-Bd de la Savine-Logirem	-3 720			-3 720			
B : 604/239-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Searim	-1	-1					
B : 604/240-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-95 727	-24 894	-27 720	-36 960	-6 160		7
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 293 640	-682 538	-182 100	-40 680	-388 330		8
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119					1
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395					
B : 604/245-898 B 86 P-Plateau Savine Bas	-1 258 200						-1 258 200
B : 604/232-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446					
B : 604/243-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422					
B : 604/246-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-222 890	-71 906					-150 984
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 950 471	-1 541 288					-1 409 183
B : 604/500-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483					
B : 604/501-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 770		-28 863	-38 484	-6 414		-9
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-198 919	-96 957	-44 177	-49 536	-8 256		7
B : 604/503-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 152			-35 060	-42 072	-7 012	-8
B : 604/504-MOE Parc Canal	-170 389		-87 977	-70 644	-11 774		6
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-261 692	-49 144	-83 169	-110 892	-18 482		-5
B : 604/506-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 221		-79 524	-106 032	-17 672		7
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-27 850	-19 495	-8 355				
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-136 320	-8 760	-17 586	-20 568	-20 568	-68 828	-10
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS...	-454 039	-1 162	-121 743	-152 832	-152 832	-25 472	2
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080					
B : 604/511-Aléas	-36 000		-9 261	-12 348	-12 348	-2 058	15
3-Budget Honoraires Techniques	-1 842 915	-372 081	-480 655	-596 396	-290 418	-103 370	5
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-48 000		-20 574	-27 432			6
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468					
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)	-144 000			-144 000			
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)	-156 000			-156 000			
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-96 000	-11 400		-84 600			
3a-Budget Démolitions	-483 468	-50 868	-20 574	-412 032			6
3b-Budget Dépollution	-732 000		-240 000	-360 000			-132 000
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 598 624		-532 874	-1 065 750			
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-3 559 228		-2 251 495	-1 307 730			-3
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 117 083			-837 813	-279 271		1
B : 604/404-Parc Canal	-3 102 658		-1 551 329	-1 551 329			
B : 604/405-Petite Savine-Voie de Maillage	-5 597 113		-1 343 307	-2 686 614	-1 567 192		
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077			-1 700 040	-1 700 040		3
B : 604/407-Travaux Divers et Dévolement Réseaux	-540 000	-265 098	-135 577	-69 660	-69 660		-5
B : 604/408-Aléas	-600 000		-154 287	-205 716	-205 716	-34 286	5
3c-Budget Travaux	-19 514 783	-265 098	-5 968 869	-9 424 652	-3 821 879	-34 286	1
B : 604/606-Charges de Gestion	-127 633	-31 302	-25 837	-32 532	-32 532		-8
B : 604/607-Impôts Fonciers	-95 104		-7 926	-31 704	-31 704	-23 778	8
B : 604/608-Assurance	-4 700	-992	-711	-948	-948		-153
B : 604/609-Taxe sur les Salaires	-21 619	-17 568	-4 051				
B : 604/610-Frais de Commercialisation	-18 000		-4 950	-6 024	-6 024	-1 004	2
B : 604/611-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-48 000	-9 386	-9 927	-13 236	-13 236	-2 206	-9
4-Budget Dép. Annexes	-315 056	-59 248	-53 402	-84 444	-84 444	-33 358	-160
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-6 110	-2 067	-504	-2 346	-1 194		1
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts	-132 227			-33 060	-33 060	-33 060	-33 047
5-Budget Frais Financiers	-138 337	-2 067	-504	-35 406	-34 254	-33 060	-33 046
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-100 000	-658 211	120 783	355 245	182 183	-50 000	-50 000
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-1 071 666	-61 981	-310 783	-503 683	-182 183	-13 036	
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst	-72 175	-9 900			-21 568	-40 708	1
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-28 943	-28 943	-38 889	-38 888		6
B : 604/A322-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 695	-10 348	-10 348				1
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-36 515						-36 515
6-Budget Remuneration	-1 436 708	-769 383	-229 291	-187 327	-60 456	-103 744	-86 507
Sous-total dépenses	-31 843 897	-4 751 421	-7 983 368	-12 115 654	-4 944 831	-324 918	-1 723 705

15/03/2018 15:23

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	15-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 : 604/132-Sh07-Searim	59 131		59 130				1
A : 604/133-Tu02	387 713			38 771	348 941		1
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	446 844		59 130	38 771	348 941		2
A : 604/130-Tu05-Proue	374 850	15 750	359 100				
A : 604/131-Tu01-Bosphore	451 487	21 398	430 090				-1
1-Budget Cessions "Locatif Social"	826 337	37 148	789 190				-1
A : 604/165-Cessions Biens de Retour	2 631 324						2 631 324
1-Budget Cessions	2 631 324						2 631 324
A : 604/160-Tu01-Bosphore	72 000	3 000	69 000				
A : 604/161-Tu05-Proue	28 560	1 200	27 360				
A : 604/162-Tu02	115 200			11 520	103 680		
1a-Budget Cessions "Commerces"	215 760	4 200	96 360	11 520	103 680		
A : 604/201-Participations Équipements Amp (Subventions Cumpm)	9 056 109	2 400 000	699 098	3 538 231	2 418 780		
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	489 030	330 000	159 030				
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000					
A : 604/420-Participation Metropole à l'Équilibre du Bilan	1 500 902		1 500 902				
2-Budget Participations	11 546 041	3 230 000	2 359 030	3 538 231	2 418 780		
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	1 292 019	2 584 038	2 584 038	2 153 365		1
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	2 606 169	2 976 805	4 290 955	3 964 981		1
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	63 036	15 751	47 284				1
A : 604/520-Produits Divers	1	1					
A : 604/610-Produits Financiers	20 611	20 611					
4-Budget Divers	83 648	36 363	47 284				1
Sous-total recettes	30 365 865	5 913 880	6 327 799	7 957 177	7 535 682		2 631 327
C : 604/710-Emprunts Encaissements	3 500 000			3 500 000			
C : 604/810-Crédits de TVA		77 841	-20 016	-26 688	-26 688	-4 448	-1
D : 604/A520-TVA Reversée	1 478 034	-391 316	431 388	575 184	575 184	287 592	2
D : 604/A610-Remboursement Emprunts	-3 500 000				-1 166 664	-1 166 664	-1 166 672
Sous-total trésorerie transitoire	1 478 034	-313 475	411 372	4 048 496	-618 168	-883 520	-1 166 671
Trésorerie Cumulée		848 984	-395 213	-527 503	1 467 489	259 051	2

TABLEAU DES ECARTS HT : 604-SAVINE BAS

02/03/2018 12:31

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-409 407	-512 051	102 644
2-Budget Acquisitions Phase 1	-972 800	-876 380	-96 420
2-Budget Acquisitions Phase 2	-66 480	-102 600	36 120
2-Budget Acquisitions	-34 674	-136 966	102 292
2-Budget Protocole Foncier Concédant	-505 277	-517 292	12 015
2a-Budget Fonds de Commerce	-1 148 307	-841 426	-306 881
2a-Budget Partenaires Institutionnels Phase 2		-121 446	121 446
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 243 870	-1 145 893	-97 977
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/245-898 B 86 P-Plateau Savine Bas	-1 200 000	-1 258 200	58 200
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour Phase 2	-1 891 226	-1 949 426	58 200
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-741 457	-780 440	38 983
B : 604/500-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/501-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-61 475	-61 475	
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-165 420	-165 766	346
B : 604/503-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-70 126	-70 126	
B : 604/504-MOE Parc Canal	-141 991	-141 991	
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-195 900	-218 077	22 177
B : 604/506-MOE Boulevard Circulaire Sud	-169 351	-169 351	
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-113 600	-113 600	
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS....	-464 497	-380 000	-84 497
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-20 000	-13 400	-6 600
B : 604/511-Aléas	-84 393	-30 000	-54 393
3-Budget Honoraires Techniques	-1 660 363	-1 537 396	-122 967
B : 604/310-Démolitions sur Parcelle I144 Vdm	-40 000	-40 000	
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-60 000	-33 114	-26 886
B : 604/312-Démolitions sur Parcelle I169 (Troin)	-120 000	-120 000	
B : 604/313-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian/Kiptioglou)	-100 000	-130 000	30 000
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-16 000	-80 000	64 000
3a-Budget Démolitions	-336 000	-403 114	67 114
3b-Budget Dépollution	-367 500	-610 000	242 500
B : 604/401-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-1 033 006	-1 332 187	299 181
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-2 846 000	-2 966 023	120 023
B : 604/403-Chemin du Vallon des Tuves	-1 185 325	-930 903	-254 422
B : 604/404-Parc Canal	-2 450 549	-2 585 548	134 999
B : 604/405-Petite Savine-Voie de Maillage	-3 556 154	-4 664 261	1 108 107
B : 604/406-Boulevard Circulaire Sud	-3 067 234	-2 833 398	-233 836
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoisement Réseaux	-500 000	-450 000	-50 000
B : 604/408-Aléas	-844 954	-500 000	-344 954
3c-Budget Travaux	-15 483 222	-16 262 320	779 098
4-Budget Dép. Annexes	-136 451	-282 784	146 333
5-Budget Frais Financiers	-138 337	-138 337	
6-Budget Remuneration	-1 371 347	-1 436 710	65 363
Sous-total dépenses	-26 506 718	-27 654 581	1 147 863
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
1-Budget Cessions	2 476 970	2 631 324	154 354
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	180 000	
A : 604/201-Participations Équipements Amp (Subventions Cumpm)	7 546 757	7 546 758	1
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	418 277	489 030	70 753
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation Metropole à l'Équilibre du Bilan	589 714	1 500 902	911 188
2-Budget Participations	9 054 748	10 036 690	981 942
3-Budget Subventions	12 968 003	12 968 003	
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	49 033	60 000	10 967
A : 604/520-Produits Divers	1	1	
A : 604/610-Produits Financiers	20 008	20 611	603
4-Budget Divers	69 042	10 611	58 431
Sous-total recettes	26 506 718	27 654 581	1 147 863

Ecart Année 2017 TTC : 604-SAVINE BAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	Ecart
B : 604/110-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-24 016	-41 788	17 772
B : 604/111-AMO	-12 652	-6 420	-6 232
B : 604/112-Etudes Géomètre	-8 136	-8 676	540
B : 604/113-Etudes Pollution	-6 498	-6 498	
B : 604/114-Etudes Géotechniques	-57 576	-58 116	540
1-Budget Etudes	-108 878	-121 498	12 620
B : 604/207-898 I Parcelle 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000		-293 000
B : 604/209-898 I Parcelle 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/217-Frais sur Acq Privés	-9 997	-11 837	1 840
2-Budget Acquisitions	-722 997	-431 837	-291 160
B : 604/220-898 I 117-Ch Vallon des Tuves		-41 043	41 043
B : 604/222-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves		-142 374	142 374
B : 604/224-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine		-54 424	54 424
B : 604/225-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine		-72 014	72 014
B : 604/226-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves		-20 145	20 145
B : 604/227-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant		-7 572	7 572
2-Budget Protocole Foncier Concédant		-337 572	337 572
B : 604/228-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	-614 861		-614 861
B : 604/231-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-10 834	-425	-10 409
2a-Budget Fonds de Commerce	-625 695	-425	-625 270
B : 604/236-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Logirem		-1	1
B : 604/240-Frais Acq sur Institutionnels Autres		-172	172
2a-Budget Partenaires Institutionnels		-173	173
B : 604/241-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/242-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/243-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 604/244-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/246-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	3 890	4 094	-204
2b-Budget Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 273 081	-1 272 877	-204
B : 604/500-MOE-Avp Global	-18 545	-18 545	
B : 604/502-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-107 647	-96 957	-10 690
B : 604/505-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-15 166	-49 144	33 978
B : 604/507-MOE-Maj Avp	-3 978	-19 495	15 517
B : 604/508-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-14 936	-6 120	-8 816
B : 604/509-OPC,Ct,CSPS....	-32 946	-1 162	-31 784
B : 604/510-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 496	-16 080	-416
B : 604/511-Aléas	-5 330		-5 330
3-Budget Honoraires Techniques	-215 044	-207 503	-7 541
B : 604/311-Démolitions sur Parcelle I117	-43 138	-39 468	-3 670
B : 604/314-Honoraires Techniques sur Démolitions	-11 858	-11 400	-458
3a-Budget Démolitions	-54 996	-50 868	-4 128
B : 604/331-Honoraires sur Dépollution	-2 470		-2 470
3b-Budget Dépollution	-2 470		-2 470
B : 604/402-Mail et Boulevard de la Savine	-255 102		-255 102
B : 604/407-Travaux Divers et Dévoiement Réseaux	-4 200	-263 922	259 722
3c-Budget Travaux	-259 302	-263 922	4 620
B : 604/606-Charges de Gestion	-25 101	-18 223	-6 878
B : 604/608-Assurance	-940	-992	52
B : 604/611-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)		-8 100	8 100
4-Budget Dép. Annexes	-26 041	-27 315	1 274
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-17 595	-63 065	45 470
B : 604/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-95 049	-49 579	-45 470
B : 604/A311-Rémunération sur Protocole et Partenaires Inst		-9 900	9 900
B : 604/A322-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348	-10 348	
6-Budget Remuneration	-122 992	-132 892	9 900
Sous-total dépenses	-3 411 496	-2 846 882	-564 614
A : 604/130-Tu05	359 100		-359 100
1-Budget Cessions "Locatif Social"	359 100		-359 100
A : 604/161-Tu05	27 360		-27 360
1a-Budget Cessions "Commerces"	27 360		-27 360
A : 604/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)		330 000	330 000
2-Budget Participations		330 000	330 000
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	1 314 150	1 314 150	
3-Budget Subventions	1 314 150	1 314 150	
A : 604/510-Produits de Gestion Locative	15 751	15 751	
A : 604/520-Produits Divers	1	1	
A : 604/610-Produits Financiers	4 063	4 666	603
4-Budget Divers	19 815	20 418	603
Sous-total recettes	1 720 425	1 664 568	-55 857
Sous-total trésorerie transitoire	155 677	25 077	-130 600
Variation de Trésorerie	-1 535 394	-1 157 237	-378 157
Trésorerie au 31/12/16	2 006 049	2 006 221	
Trésorerie au 31/12/17	470 655	848 984	-378 157

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Référence cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
	12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves	420 000 €	667 m2	0 €	TROIN	898 I 169	30/09/2017	22/12/2017
	3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	45 120 €	376 m2	120 €		898 I Parcelle 114	31/12/2020	00/00/00
	46 Ch Vallon des Tuves	6 180 €	34 m2	90 €	Jorda Modola	898 B Parcelle 63	31/12/2018	00/00/00
	50 Ch Vallon des Tuves	54 600 €	380 m2	90 €	COPRO DAW	898 B Parcelle 62	31/12/2018	00/00/00
	56 Ch Vallon des Tuves	3 240 €	12 m2	90 €	MARION	898 B Parcelle 8	31/12/2018	00/00/00
	60 Ch Vallon des Tuves	32 400 €	270 m2	120 €	Lebouazda-le	898 B Parcelle 74	31/12/2018	00/00/00
	898 B Parcelle 55-Traverse Béranger (Clôture)	0 €	21 m2	120 €			00/00/00	00/00/00
	898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	522 995 €	3 036 m2	0 €/m2	EPF	898 I 187 et 195 (Ex I116)	30/09/2015	08/10/2015
	898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	121 446 €	705 m2	0 €/m2	EPF	898 I 189, 192, 193	30/09/2015	08/10/2015
	9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	45 600 €	380 m2	120 €		898 I 186	31/12/2020	00/00/00
	Ch de Saint-Antoine (Mail Ch Saint-Antoine)	18 600 €	155 m2	120 €		898 I 194	31/12/2018	00/00/00
	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	32 280 €	269 m2	120 €		898 I 188	31/12/2018	00/00/00
	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	11 880 €	99 m2	120 €		898 I 190	31/12/2020	00/00/00
	Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	3 960 €	33 m2	120 €		898 I 191	31/12/2018	00/00/00
	Ch Vallon des Tuves	7 200 €	60 m2	120 €	Touzaline	904 K Parcelle 110	31/12/2018	00/00/00
	Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	4 920 €	41 m2	120 €	TOUZALINE	904 K Parcelle 68	31/12/2018	00/00/00
	Rue de la Pagode	293 000 €	1 716 m2	170 €/m2	Kiptioglou Marguarian	898 I Parcelle 2	31/12/2018	00/00/00
Somme 1-Acquisitions		1 623 422	8 254					
	38 Ch Vallon des Tuves	3 495 €	233 m2	15 €/m2	LOGIREM	898 B 152 ,155	31/12/2018	00/00/00
	898 B 5, 42-Traverse Béranger	150 885 €	10 059 m2	0 €/m2	LOGIREM	898 B 5	31/12/2018	00/00/00
	Bd de la Savine-Logirem	3 720 €	248 m2	15 €/m2	LOGIREM	898 B 158, 159	31/12/2020	00/00/00
	Bd Circulaire	382 170 €	25 478 m2	0 €/m2	LOGIREM	898 B 86 P	31/12/2020	00/00/00
	Bd Circulaire-Copie	1 €	1 179 m2	0 €/m2	SEARIM	898 B 86 P	08/11/2017	00/00/00
Somme 1A-Acq Partenaires institutionnels		540 271	37 197					
	Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	331 800 €	0	200000 €/m2	ZIDAT	904 L 124	31/12/2019	00/00/00
	Fonds de Commerce Boulangerie	209 760 €	210 m2	0 €/m2	CHEMBI	898 I 169	31/12/2019	00/00/00
	Fonds de Commerce Pharmacie	209 760 €	75 m2	0 €/m2	GERIN	898 I 169	31/12/2019	00/00/00
Somme 1B-Acq Fonds de Commerce		751 320	285					
	898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	457 852 €	1 512 m2	0 €/m2	EPF		31/03/2017	21/12/2016
	904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	244 230	654 m2	0 €/m2	EPF	904 L 124	31/03/2017	21/12/2016
	904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	127 893	930 m2	0 €/m2	EPF		31/03/2017	21/12/2016
	904 L 284-Epf Paca (Deleria)	446 996 €	1 416 m2	0 €/m2	EPF	904 L 284	31/03/2017	21/12/2016
	Plateau Savine Haute	1 258 200 €	41 586 m2	30,25 €/m2	LOGIREM	898 B 86	31/12/2022	00/00/00
Somme 1C-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour		2 535 170	46 098					
	898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	54 424 €	362 m2	150,34 €	AMP	898 I 206 nouvelle codification	16/11/2017	16/11/2017
	898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine	72 014 €	479 m2	150,34 €	AMP		16/11/2017	16/11/2017
	898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	19 695 €	131 m2	150,34 €	AMP	898 I 215 nouvelle codification	16/11/2017	16/11/2017
	898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	450 €	3 m2	150,34 €	AMP	898 I 219 Nouvelle codification	16/11/2017	16/11/2017
	898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	142 374 €	947 m2	150,34 €	AMP	898 I 225 Nouvelle codification	16/11/2017	16/11/2017
	Ch Vallon des Tuves	7 080 €	59 m2	120 €	AMP	898 I 170	31/12/2018	00/00/00
	Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	41 043 €	273 m2	150,34 €	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKA	898 I 117	16/11/2017	16/11/2017
	Rue de la Pagode	152 400 €	1 270 m2	120 €	AMP	898 I 4	31/12/2018	00/00/00
Somme 1D-Acq Protocole Foncier Concédant		489 480	3 524					
	Tu01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)	427 950 €	2 853 m2	150 €	38 logements		15/12/2015	00/00/00
	Tu05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)	315 000 €	2 100 m2	150 €			15/12/2015	00/00/00
Somme 2S-Cessions Locatif Social		742 950	4 953					
	SHL07-SEARIM	1 €	1 971 m2	0	€ symbolique		02/06/2017	00/00/00
	TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)	60 000 €	500 m2	120 €	Commerces		15/12/2015	00/00/00
	TU02-35 logements	367 500 €	2 450 m2	150 €			00/00/00	00/00/00
	TU02-7 logements libre	122 500 €	490 m2	250 €		PRIX HT/SDP	01/01/2019	00/00/00
	TU02-Commerces	96 000 €	800 m2	120 €			00/00/00	00/00/00
	TU03-30 logements libre	525 000 €	2 100 m2	250 €			01/01/2019	00/00/00
	Tu05-Immobilier Méditerranée	24 000 €	200 m2	120 €			15/12/2015	00/00/00
Somme 7-Cess logements neufs libre		1 195 001	8 511					

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	PROPRIETAIR	REF CADASTRALE	Date CV ou AF	Date AA
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)-Copie	45 120 €	376	m2	120 €		898 I Parcelle 114	24/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)-Epif Paca (Markassian)-Copie	457 852 €	1 512	m2	0 €/m2	EPF		25/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Copie	121 446 €	705	m2	0 €/m2	EPF	898 I 189, 192, 193	26/12/2022
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)-Copie	45 600 €	380	m2	120 €		898 I 186	27/12/2022
904 L 124-Epif Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac-Copie	244 230	654	m2	0 €/m2	EPF	904 L 124	28/12/2022
904 L 284-Epif Paca (Deleria)-Copie	446 996 €	1 416	m2	0 €/m2	EPF	904 L 284	29/12/2022
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)-Copie	11 880 €	99	m2	120 €		898 I 190	30/12/2022
Plateau Savine Haute-Copie	1 258 200 €	41 586	m2	30,25 €/m2	LOGIREM	898 B 86	31/12/2022
Somme 9-Cess biens de retour	2 631 324	46 728					

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAVINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**EX N° 11/1342
T1600909CO**

AVENANT N°7

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL 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'Équipement 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 le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 28 969 478 € TTC, une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 852 051 €, et de la Métropole de 4 852 051€ (total de 9 294 501 €TTC), ainsi que la convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM.

L'avenant n°5 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 19/10/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2016 a notamment permis de prendre en compte les évolutions budgétaires liées au déroulement de l'opération et leurs impacts sur la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Parallèlement aux développements opérationnels en cours dans le cadre de la concession d'aménagement portée par la SOLEAM, les différents partenaires du NPNRU envisagent la poursuite de la requalification du quartier sur le site de la Savine Haute appartenant ce jour à la LOGIREM.

En ce sens, le protocole de préfiguration du NPNRU entre l'ANRU et les collectivités en cours d'élaboration prévoit la mise en place d'une gestion transitoire partenariale des terrains de la Savine haute et le transfert des terrains de la LOGIREM aux collectivités.

Un protocole d'accord foncier actuellement à l'étude définira les modalités de cession des terrains appartenant à la LOGIREM englobant les emprises nécessaires aux aménagements de la phase 1 (le parc du canal, le boulevard circulaire Sud et la nouvelle voie de liaison avec le Vallon des Tuves) ainsi que le solde des terrains à aménager en phase 2 après démolitions réalisées par la LOGIREM.

Cette volonté des acteurs publics de poursuivre l'action engagée pour la requalification du quartier de la Savine nécessite donc d'étendre dès à présent le périmètre de la concession confiée à la SOLEAM et de prendre en compte les incidences budgétaires liées à sa prochaine intervention sur ce primètre élargi.

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 14/12/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/10/2017 a notamment permis de prendre en compte :

1. Une prolongation de la durée de la concession de 2 années pour acquérir l'ensemble des terrains appartenant à la LOGIREM (les acquisitions portant sur les terrains nus et libres de toute occupation, après démolitions portées par la LOGIREM) ;
2. Une valorisation globale des terrains à acquérir à hauteur de 1 740 000 € ;
3. Une rémunération forfaitaire de l'aménageur lui permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période prorogée de l'opération ;
4. Une augmentation de la participation globale du concédant au financement de l'opération demeurant limitée grâce à l'optimisation fiscale des participations versées liées à la qualification de biens de retour des ouvrages remis.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier, études et travaux) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

1. De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
2. De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, joint en annexe 2 au présent avenant, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 26 506 715 € HT à 27 654 581 € HT et la participation globale du concédant de 10 564 100€ TTC (9 054 749€ HT) à 11 546 041 € TTC (10 036 690€ HT)

Cette participation sera versée comme suit :

1. Participation de la Ville de MARSEILLE à l'équilibre du bilan au coût de l'opération fixé à 500 000 € ; ce montant a été versé par la Ville de MARSEILLE en 2015 ;
2. Participation en nature: 489 030 € dont versé en 2017, 330 000€ et en 2018, 159 030€
3. Participation de la METROPOLE à l'équilibre du bilan : 1 500 902 € en 2018
4. Participation de la METROPOLE au coût des équipements publics : 9 056 109 €

Conformément au bilan annexé au présent avenant, le nouvel échéancier de versement de la subvention aux équipements (ex subv CUMPM) de la Métropole de 9 056 109 €TTC est fixé comme suit :

1.	Déjà versé :	2 400 000 €
2.	2017 :	0 €
3.	2018 :	699 098 €
4.	2019 :	3 538 231 €
5.	2020 :	2 418 780 €
6.	2021 :	0 €
7.	2022 :	0 €

ARTICLE 2 :

Est approuvée la rétrocession à la Métropole des biens de retour en 2022 pour un montant prévisionnel de 2 631 324 euros.

ARTICLE 3 :

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 1 071 666€.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

–	Déjà pris fin 2017 :	720 192 €
–	2018 :	190 000 €
–	2019 :	148 438 €
–	2020 :	0 €

