



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T 1600907CO**

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

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u> ...	5
1)	<u>L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE</u>	5
2)	<u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
3)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	7
	a. <u>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie)</u> :	7
	b. <u>Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés</u>	8
	Consignations.....	8
	c. <u>L'avancement des travaux</u> :	8
	d. <u>L'avancement des commercialisations (cartographie)</u>	11
	e. <u>L'avancement des dossiers liés aux subventions</u>	12
	f. <u>L'avancement des participations du concédant</u>	14
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	15
1)	<u>LES DEPENSES</u>	15
	a) <u>Les acquisitions foncières</u>	15
	b) <u>Les Dossiers en phase « Relogement »</u>	16
	c) <u>Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »</u>	18
	d) <u>Le budget « Dépenses annexes »</u>	19
	e) <u>La rémunération du « Concessionnaire »</u>	19
2)	<u>LES RECETTES</u>	19
	a. <u>Les cessions</u>	19
	b. <u>Le budget « Divers »</u>	20
	c. <u>Les subventions</u>	20
	d. <u>La participation du « Concédant »</u>	21
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	21
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	22
1)	<u>LES DEPENSES</u>	22
	a. <u>En ce qui concerne les acquisitions foncières</u>	22
	b. <u>En ce qui concerne les dossiers de relogement</u>	24
	c. <u>En ce qui concerne les études et les travaux</u>	25
	a) <u>Projet d'aménagement VRD partie sud (phase III)</u>	25
	b) <u>Démolition des immeubles des 2-6-8-10A-12 rue Gaillard</u>	26
2)	<u>LES RECETTES</u>	27
	a. <u>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</u>	27
	b. <u>En ce qui concerne les prévisions de subventions</u>	27
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL</u> :	28
VI.	<u>ANNEXES</u>	35
	<u>Bilan prévisionnel</u>	35
	<u>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</u>	35
	<u>Tableau des écarts HT</u>	35
	<u>Ecart Année 2017</u>	35
	<u>Tableau des acquisitions et des cessions</u>	35

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 ^{er} janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015) Avenant n°1 approuvé par délib. du CM n°08/0513/SOSP en date du 30/06/08 : variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville CRAC au 31 décembre 2007 Avenant n°2 approuvé par délib. du CM n°09/0060/SOSP du 9/02/09 : compléter les missions du concessionnaire et préciser la rémunération Avenant n°3 approuvé par délib. du CM n°09/1274/SOSP en date du 14/09/09 : variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville CRAC au 31 décembre 2008. Avenant n°4 approuvé par délib. du CM n°10/1021/SOSP du 25/10/10: Prorogation de 3 ans -> 30/10/14 et approbation CRAC au 31/12/09 Avenant n°5 approuvé par délib. du CM n°11/0643/SOSP en date du 27/06/11 : variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville CRAC au 31 décembre 2010 Avenant n°6 approuvé par délib. du CM n°12/0632/SOSP du 25/06/12: variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville CRAC au 31 décembre 2011 Avenant n°7 approuvé par délib. du CM n°13/0578/SOSP du 17/06/13: variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville CRAC au 31 décembre 2012 et prorogation de 3 ans Avenant n°8 approuvé par délib. du CM n°: Transfert de la concession de Marseille Aménagement à la SOLEAM Avenant n°9 approuvé par délib. n°14/0618/UAGP du CM du 10 Octobre 2014: participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 6 199 046 euros avec son nouvel échancier, de tenir compte des incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 , de proroger la concession de 2 ans, ainsi que d'élargir le périmètre de concession Avenant n°10 approuvé par délib. n°15/0488/UAGP du CM du 29 Juin 2015: proroge la concession de 1 ans et fixe le nouvel échancier de rém. Liée au relogement

Avenant n°11 approuvé par délib. n°15/1071/UAGP du CM du 26 Octobre 2015:
Transfert de l'opération de la Ville de Marseille à AMP

Avenant n°12 approuvé par délib. n°17/1071/UAGP du CM du 13 Juillet 2017:
Approbation CRAC à fin 2016

Mode de rémunération 7% sur recettes HT
7% sur dépenses HT
Forfaitaire/terrains ville
Forfaitaire relogement
De liquidation

2) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan : approuvé le 13 Juillet 2017

Budget d'origine : 6,86 Millions € TTC

Budget du CRAC au 31/12/2017 : 12.184 Millions € TTC

Participation d'origine : 1,77 Millions € TTC

Participation actuelle : 6,516 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 1,602 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

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

1) L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE

Opération confiée en concession d'aménagement à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Délibération n°05/0967/EHCV du 3 octobre 2005 du Conseil Municipal décidant de lancer la procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire de l'opération « RHI St Mauront-Gaillard ».
- Délibération n°06/0778/EHCV du 17 juillet 2006 du Conseil Municipal désignant Marseille Aménagement comme concessionnaire.
- Délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006 du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement passée avec Marseille Aménagement.
- Délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du Conseil Municipal approuvant le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM.
- Délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du Conseil Municipal approuvant le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ont renforcé et précisé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a, compte tenu de ces évolutions législatives, défini l'intérêt communautaire de l'opération RHI Saint Mauront induisant la compétence exclusive de la Communauté urbaine sur cette opération.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs.

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

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

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

Situé dans le 3ème arrondissement, sur les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie à Saint Mauront, le projet de RHI Saint Mauront Gaillard constitue l'un des volets du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre. En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).

Le projet aujourd'hui :

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements (128),
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'Avant projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 202 244	-2 202 245	100%
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-6 591		
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-16 196		
B : 194/101b-12 Gaillard	-46 599		
B : 194/102-Parcelle I91	-4		
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 271 634	-2 202 245	97%
B : 194/100-Acquisitions	-1 694 880	-1 653 014	98%
B : 194/111-Consignation		-81 378	
1-Budget Acquisitions	-1 694 880	-1 734 392	102%
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-18 000	15%
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850		
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600		
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000		
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-50 500	-61 500	122%
B : 194/110-16 Guichard	-95 125		
1a-Budget Acquisitions Dup	-400 975	-79 500	20%

L'opération en partie nord est achevée dans son volet foncier.

En partie sud du périmètre, tous les biens pour lesquels les démarches amiables n'ont pu aboutir ont été intégrés dans deux procédures d'expropriation, une loi Vivien, achevée, pour le 5 rue Guichard au titre de l'insalubrité et une DUP d'aménagement pour les autres immeubles.

a) Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU

La SOLEAM maîtrisant en partie sud environ 80% du foncier, il reste un certain nombre de lots situés dans les immeubles prévus en démolition, non déclarés insalubres irrémédiables et appartenant à des propriétaires privés auprès desquels les démarches d'acquisition amiable n'ont pu aboutir.

Par ailleurs, le scénario d'aménagement définitif intègre l'acquisition d'immeubles et parcelles de terrains destinées à désenclaver le quartier, en améliorer la desserte et à créer des espaces publics de proximité.

Ces lots qui constituent des points durs font l'objet d'une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique**.

Cette procédure vise deux maisons, deux parties de terrain à détacher, 26 lots de copropriété et concerne 14 propriétaires.

France Domaine a estimé le coût des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la DUP à 1 174 066 euros.

Enfin, une modification du zonage a été décidée pour la partie sud du périmètre.

Le règlement de la zone UAr à laquelle appartient la RHI St Mauront est apparu peu adapté à la réalisation du projet d'aménagement en partie sud, rendant notamment inconstructibles les terrains situés à l'est de la rue Gaillard.

Un dossier de mise en compatibilité est donc apparu nécessaire pour rendre compatibles les dispositions du PLU de Marseille approuvé le 28 juin 2013 avec celles du projet, le remplacement du zonage UAr par un zonage UBt1, dans le prolongement de la zone UBt1 qui couvre déjà la butte Saint Mauront, permettant une meilleure cohérence avec le parcellaire en place en développant des formes urbaines et des espaces publics de qualité.

Ce dossier prévoit également la création d'emplacements réservés au niveau des emprises rectifiées des rues Gaillard et Guichard et de l'escalier créé entre la rue Félix Pyat et la place du lavoir.

Ces emplacements permettent d'assurer la continuité des espaces publics et contribuent à désenclaver le quartier.

Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015.

La réunion des personnes associées s'est tenue le 7 juin 2016. Il a été demandé à SOLEAM d'intégrer au dossier les emplacements réservés, le dossier a donc été modifié en ce sens.

La présentation du projet et le contenu du dossier n'ont pas appelé de remarques supplémentaires

L'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.

La métropole a délibéré sur la déclaration de projet le 30/03/2017 puis la préfecture a pris son arrêté de DUP avec mise en compatibilité du PLU le 11 juillet 2017, immédiatement suivi par l'arrêté de cessibilité le 13 juillet et son modificatif le 27 novembre 2017.

L'ordonnance d'expropriation a été prise par le tribunal le 19 décembre 2017 et notifié à la SOLEAM le 20 mars 2018.

b. Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 194/109-10 Gaillard	-150 800		
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	100%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-71 000	32%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-32 020	-30 501	95%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	87%
B : 194/115-Notaire	-130 417	-78 166	60%
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	100%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-67 662	-33 832	50%
1c-Budget Frais Acquisitions	-256 387	-167 288	65%

Courant 2017 des négociations ont été entamées avec le propriétaire du 16 rue Guichard et de quelques lots au 12 rue Guichard mais celles-ci n'ont pas pu aboutir, le propriétaire n'ayant pas donné suite.

Consignations

Aucune déconsignation n'a été effectuée en 2017.

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 194/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-378 368	-321 559	85%
B : 194/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776	100%
B : 194/431-Phase 3-Tvx VRD	-417 831		
B : 194/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391	100%
B : 194/441-Phase 3-Placettes	-436 291		
B : 194/442-Travaux Aménagement Temporaires	-90 801	-81 201	89%
B : 194/450-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	100%
B : 194/460-Sondages / Fouilles	-416 037	-118 914	29%
3-Budget Travaux	-2 687 658	-1 470 002	55%

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'avant-projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

- **Aménagements**

a) VRD Phase 1 et 2 (partie nord)

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16 et la dernière réserve a été levée le 28/07/17. Il convient à présent de diligenter la procédure formelle de rétrocession de l'ouvrage aux services gestionnaires.

L'entreprise de travaux a formulé à la SOLEAM une demande de rémunération complémentaire de l'ordre de 148 826 € HT pour les retards engendrés en cours de chantier à cause de la mauvaise implantation de la Résidence de l'Amidonnerie sous maîtrise d'ouvrage NLP. Cette demande a été rejetée par la SOLEAM dans le cadre de la notification du Décompte Général le 27/07/17, ce Décompte Général a été accepté avec réserves le 24/08/17 par l'entreprise. Depuis le solde a été versé, et l'entreprise n'a pas engagé de procédure contentieuse auprès de la juridiction compétente, ni n'a saisi le comité consultatif de règlement à l'amiable.

b) Conception du projet en partie sud (Phase III)

Suite aux études urbaines et réglementaires de l'agence d'urbanisme Marc Petit et de Territoires Urbains, l'AVP initial de SEBA Méditerranée a été repris en intégrant la nouvelle placette P3 autour du lavoir, l'escalier qui la relie à la rue Félix Pyat, une nouvelle implantation des bâtiments à construire suivant les contraintes réglementaires du zonage UBt1 du PLU, et l'aménagement final du carrefour Auphan-Amidonnerie faisant maintenant l'objet de la phase III.

En mai 2016, NLP a relancé sa maîtrise d'œuvre, l'Atelier Mossé-Gimmig, et a produit une nouvelle esquisse du projet selon le zonage futur, UBt1. Cette esquisse a pour avantage de limiter la zone de parking au niveau des bâtiments situés le long de la future impasse Guichard et de supprimer ainsi le haut mur de soutènement donnant sur le parvis de l'école et accueillant l'entrée de celle-ci. Le parvis de l'école est ainsi dégagé et bénéficie d'un meilleur ensoleillement. De plus, deux places de parking et un accès privatif ont été aménagés au profit de la copropriété du 30, rue Guichard.

La question de l'entrée de l'école représente un sujet complexe. Une solution qui permette de respecter les contraintes de la DGAVE pour l'entrée de l'école, de la métropole pour l'espace public et son entretien et de NLP pour son programme de logements sociaux a néanmoins été trouvée.

En effet, plusieurs réunions de coordination entre la SOLEAM, la DGAVE, NLP, ainsi que MPM et MRU ont été tenues à ce sujet. La Métropole (DEPC) a fait part de ses inquiétudes quant à la gestion de l'espace public au contact de l'entrée de l'école et quant à la fonctionnalité de l'entrée de l'école telle que proposé dans l'esquisse. La Métropole a donc insisté pour que soit bâtie une vraie entrée d'école, suffisamment visible et confortable, ou que l'espace public soit repoussé à l'alignement sur la rue Félix Pyat de manière à créer un parvis d'école privatisé. Lors de la réunion tenue le 20/12/16, la DGAVE et la vie scolaire ont fait part de leurs réserves sur cette dernière proposition. La SOLEAM a donc adressé un courrier à M. Tondut, Directeur Mobilité de la Métropole, afin d'obtenir un avis formel de sa part sur le scénario de traitement à retenir.

En parallèle, MRU a de son côté mobilisé son AMO « qualité des espaces publics » pour réfléchir à des propositions de traitement de l'entrée de l'école prenant en compte les contraintes des différents partis prenants.

Ces propositions ont été présentées le 13 février 2017. L'option proposant la construction d'une véritable entrée d'école donnant sur un parvis constitué pour une grande partie sur le foncier de la rue Guichard (à déclasser) a été validée dans son principe.

La SOLEAM, dans l'objectif de préparer la cession des terrains à NLP a proposé le 9 novembre 2017 aux différentes parties prenante un projet de cession reprenant les éléments évoqués ci-dessus. La métropole, par un courrier de M. Rauscher en date du 18 décembre 2017 a validé ce plan de cession. Toutefois, celle-ci a alerté la Ville et la SOLEAM sur les possibles difficultés de gestion du parvis situé entre deux bâtiments (SOLEARIS et le futur programme Bons Voisins), et demande que la Ville de Marseille soit en capacité, si nécessaire, de poser un portail conformément à la proposition n°2 de la Métropole, c'est à dire à l'alignement sur la rue F. Pyat.

Le plan de cession a également reçu l'approbation de la Ville de Marseille, par un mail de M. Lacuire, agent de la DGAVE, en date du 31 octobre 2017. Par ailleurs, Soleam a donné suite à la demande de la DGAVE de céder à la Ville la totalité du mur mitoyen issu de la limite ouest des parcelles 144/145, ce qui a été pris en compte dans les dernières versions du plan de cession.

c) Travaux de mise en sécurité

La SOLEAM a signé en avril 2014 un marché d'une durée de 4 ans avec le prestataire Qualirenov pour neutraliser les immeubles maîtrisés par la SOLEAM.

Des interventions sont régulièrement programmées pour murer et renforcer la protection anti intrusion des immeubles du patrimoine. La zone étant sujette à de nombreux problèmes d'occupation illégale les risques de dégradation sont élevés.

Le marché prendra fin le 29 avril 2018.

○ Démolitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589	100%
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 231	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-281 988		
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-153 188	89%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-96 543	-7 183	7%
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-43 200		
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-36 000		
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-95 640		
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-14 400		
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	100%
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-21 024		
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-47 040		
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-80 829	-32 426	40%
3a-Budget Démolitions	-1 533 097	-837 448	55%

5 Guichard et 32 Auphan

Compte tenu de leur position isolée par rapport à l'ensemble des autres immeubles, et du fort risque de squatt, il a été décidé de procéder à la démolition de ces deux immeubles dès 2016. La réception sans réserve de ces démolitions a été prononcée le 10 avril 2017.

- **Aménagements transitoires**

- a) **Projet artistique et jardins partagés**

Le « Passage jardinier » conçu par Didier Courbot et ses jardins partagés ont été inaugurés le 4 juin 2014 sur les parcelles de terrain de SOLEAM situés aux 6, 8 et 10 rue Guichard.

Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de trois ans signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.

La gestion du lieu par la Maison Pour Tous est très satisfaisante et l'expérience est concluante.

Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permet aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué l'année. Le jardin propose des parcelles dédiées et collectives. Il est demandé à tout bénéficiaire de signer une charte d'engagement définissant le mode de fonctionnement du jardin.

Ce jardin constitue aujourd'hui un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies.

Des réunions régulières regroupent les intervenants sur l'opération (Ville de Marseille, MRU, centre social, SOLEAM, Politique de la Ville...) autour de cette thématique.

Cette activité sera déplacée sur un autre site à proximité de la Place Arzial avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

- b) **Aménagements temporaires en partie sud**

Le bilan d'opération intègre une subvention MRU pour financer des aménagements temporaires à hauteur de 79 600 euros TTC.

Après la mise en œuvre du projet artistique de D. Courbot en partie sud et l'aménagement des terrains en jardins partagés, la SOLEAM a engagé avec l'Association "le Fil à Initiatives" une réflexion sur l'aménagement d'espaces temporaires pouvant être développés sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard, aujourd'hui non bâtis, afin de confier à un prestataire une mission de conception réalisation.

Cette démarche a permis d'associer des habitants du quartier à la réflexion sur l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de constructions. L'étude rendue en mars 2016 a mis en évidence une attente particulière des habitants d'espaces de jeux pour les enfants et d'espaces d'attente et de convivialité pour les parents.

A l'issue d'une consultation auprès d'associations et collectifs spécialisés, la proposition du collectif Les Marsiens a été retenue le 20 juin 2017. Après une première phase de conception, la construction proprement dite a débuté le 1^{er} août 2017 et s'est achevée avec la notification de la réception des ouvrages le 16 octobre 2017. Les aménagements consistent en deux espaces de convivialité : l'un sur la parcelle des 26, 28 rue Guichard est destiné principalement aux enfants avec une plateforme en bois et des cabanes en bois mobiles, l'autre destinée aux adultes accompagnants est constituée de tables de pique-nique et de bancs en bois déplaçables.

Les ouvrages ont reçu des avis favorables, dont le dernier date du 15 octobre 2017, du bureau de contrôle.

- d. **L'avancement des commercialisations (cartographie)**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067	100%
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	541 785		
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	304 030		
1-Cessions	1 197 881	352 067	29%

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.

Pas de cessions en 2017. Les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, au 3^e trimestre 2019. Une réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec NLP. Le projet de plan de cession proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 a été accepté par NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole. Ce plan devra subir quelques adaptations à la marge.

e. L'avancement des dossiers liés aux subventions

a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	568 380	56%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	1 218 579	44%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	120 445	35%
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113		
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	346 859	67%
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	27 214	34%
2a-Subventions Pru	1 168 004	494 518	42%
A : 194/303-Subventions Region	198 845	42 276	21%
2b-Budget Subventions	198 845	42 276	21%

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes)

1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent :

ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010. Avance de 140 000 € versée en décembre 2010. Versement d'un acompte de 84 959 € en septembre 2012. Deuxième acompte de 106 921,12 € versé le 25/10/16.

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte n°1 de 103 118,40 € en novembre 2012. Demande de versement de l'acompte n°2 effectuée le 5 mars 2018.

La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant de 224 113 € HT a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération

Suivi subventions voirie primaire placettes

217 176 € HT approuvés à la signature de la convention PRU (décembre 2009) revalorisés à 378 407 € dans le cadre d'une révision de la subvention par MRU afin d'inclure les aménagements temporaires et la construction de la nouvelle placette P3 en partie sud.

3 co-financeurs interviennent également, leur engagement est présenté ci-après selon le dernier projet de plan de financement :

ANRU (rappel) : Participation à hauteur de 80 757 €. Déclaration Attributive de Subvention (DAS) obtenue le 07/09/2015 de la DDTM. Avance de 12 113,55 € obtenue le 26/10/16. **Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 et versée le 31/08/17.**

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 5 mars 2018.

La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de 224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11. La demande de solde de cette subvention a été adressée à l'ANAH le 14/06/16 pour un montant de 446 232,13 €. Le montant assiette initial de la subvention a été dépassé par les dépenses réelles d'étude et de relogement. L'ANAH est cependant revenue vers la SOLEAM en mars 2016 pour signaler que les opérations de relogement n'étant pas achevées, elle ne serait pas en mesure de solder la subvention. Une demande de versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € a été adressée le 1^{er} juin 2017. Ce montant n'a toujours pas été versé.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de 455 139€ a été versé le 30/01/14. Le solde de la subvention a été demandé le 30/05/16 pour un montant de 195 060 €. Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. La Commission Nationale de l'ANAH a rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017.

Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, Partie sud

Demande en cours de préparation par la SOLEAM. Pour qu'elle puisse être complète l'avis de péril simple du 16 rue Guichard doit être versé au dossier.

Subvention Région

La SOLEAM a obtenu l'aide de la région PACA par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075,00 € pour une assiette de dépenses éligibles s'élevant à 870 741,93 € TTC. Un premier acompte de 42 276,35 € a été versé le 16/05/16.

b) Procédures d'expulsion

Le 12 rue Gaillard, immeuble appartenant à la Ville de Marseille est actuellement squatté de manière dure (insalubrité et dangerosité). Les diagnostiqueurs amiante n'ont pas pu intervenir dans ce contexte ce qui entrave l'avancement des études de démolition. Il est important de procéder à l'expulsion dans les meilleurs délais.

c) 30 rue Guichard

SOLEAM possède un lot dans cette copropriété non organisée. Cette copropriété en bon état de deux propriétaires occupants n'est pas concernée par la DUP.

Du fait de sa situation particulière au cœur de l'opération d'aménagement future, elle a fait l'objet d'une réflexion spécifique pour la désenclaver d'une part, puisqu'elle n'a pas d'accès véhicule, et l'intégrer au mieux au projet.

En concertation avec NLP, une proposition d'aménagement pour permettre l'accès et le stationnement de deux véhicules a été présentée aux copropriétaires qui l'ont acceptée.

Un projet de scission de copropriété a été accepté en AG au cours du premier trimestre 2017. Le lot SOLEAM est donc sorti de la copropriété.

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
A : 194/410-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	100%
A : 194/428-Mpm-Voiries Primaires	170 065	68 026	40%
A : 194/429-Mpm-Placettes	73 541	18 243	25%
A : 194/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	960 000	60%
3-Budget Participations	6 759 642	5 960 269	88%

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 963 024€ à comparer à 351 129€ payées.

a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-3 000		-3 000
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-15 250		-15 250
B : 194/101b-12 Gaillard	-7 329		-7 329
B : 194/102-Parcelle I91	-2 500		-2 500
1-Budget Acquisitions Vdm	-28 079		-28 079
B : 194/100-Acquisitions	-81 378		-81 378
B : 194/111-Consignation	81 378		81 378
1-Budget Acquisitions			
B : 194/103-12 Guichard	-112 554		-112 554
B : 194/104-22 Guichard	-16 650		-16 650
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850		-38 850
B : 194/106-10a Gaillard	-52 275		-52 275
B : 194/107-Prato Fonds de Parcelle	-29 970		-29 970
B : 194/108-70 F. Pyat 191 Sci Image	-90 576	-61 500	-29 076
B : 194/110-16 Guichard	-149 850		-149 850
1a-Budget Acquisitions Dup	-490 725	-61 500	-429 225
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-5 397	-8 441	3 044
B : 194/115-Notaire	-9 516	5 383	-14 899
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-9 089	-10 048	959
1c-Budget Frais Acquisitions	-24 002	-13 106	-10 896

L'opération en partie nord est achevée dans son volet foncier.

En partie sud du périmètre, tous les biens pour lesquels les démarches amiables n'ont pu aboutir ont été intégrés dans deux procédures d'expropriation, une loi Vivien, achevée, pour le 5 rue Guichard au titre de l'insalubrité et une DUP d'aménagement pour les autres immeubles.

Le retard pris dans le déroulé du processus d'expropriation n'a pas permis de verser ou de consigner les indemnités d'éviction.

L'écart de prix sur le bien à acquérir de la SCI Image résulte d'une acquisition en valeur occupée.

b) Les Dossiers en phase « Relogement »

Les missions principales du pôle d'action sociale de La SOLEAM sont les suivantes :

- ✓ Accompagnement au relogement des ménages concernés par les opérations urbaines menées par SOLEAM : suivi social des ménages (ouverture des droits si nécessaire, montage de dossiers spécifiques au relogement etc...)
- ✓ Travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de terrain : service Logement Ville de Marseille, référents sociaux pour un travail en binôme sur la situation du ménage concerné, ceci dans l'intérêt du ménage suivi
- ✓ Organisation et mise en œuvre des relogements : accompagnement du ménage lors de toutes les démarches d'accès au nouveau logement : bail, état des lieux...
- ✓ Suivi du ménage après relogement

a) Plan de relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 194/120-Frais de Relogement	-11 112	-3 342	-7 770
1d-Budget Relogement	-11 112	-3 342	-7 770

L'écart entre le prévisionnel et le réel 2017 s'explique par le décalage dans la prise de possession des biens.

Au 31/12/17, le Pôle d'Action Sociale a suivi 53 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 35 sont issus de la partie sud.

A noter qu'un ménage est décédé et a été retiré du total des ménages suivis.

Courant juillet 2016, le pôle foncier a acquis 3 logements occupés sis 32 rue Guichard. Un ménage a renoncé à son bail et s'est relogé par ses propres moyens. Les deux autres locataires, eu égard à l'état de dégradation de leurs logements, ont été relogés provisoirement en mars 2017.

Ainsi, parmi ces 53 ménages :

50 ménages ont été à ce jour relogés définitivement, et parmi eux :

- ✓ 25 ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages). A noter que parmi les ménages relogés à la Résidence Amidonnerie, 6 ménages avaient été relogés par un bailleur social en attendant de pouvoir intégrer une des nouvelles résidences de la RHI, dans le cadre de l'exercice de leur droit de priorité.
- ✓ 18 ont renoncé à exercer leur droit de priorité
- ✓ 3 ménages sont dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « bons voisins », (livraison est prévue en 2020)
- ✓ 4 ménages ne bénéficiaient pas du droit de priorité (dont 1 ménage du 32 rue Guichard)

3 ménages sont actuellement relogés provisoirement :

- ✓ 1 ménage est relogé à la résidence sociale ADOMA « Pierre Leca » dans le cadre de la convention de réservation entre SOLEAM et ADOMA. Ce ménage est en attente d'un relogement définitif et est donc susceptible d'exercer son droit de priorité sur la résidence « bons voisins »
- ✓ 2 ménages sont relogés provisoirement à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille. Ces ménages sont en attente d'un relogement définitif et sont eux aussi susceptibles d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « bons voisins ».

Ainsi, il reste actuellement en plan de relogement 6 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité dans la future Résidence Bons Voisins :

- ✓ 3 ménages relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- ✓ 3 ménages relogés provisoirement

Au 3^e trimestre 2018, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soleam deviendra propriétaire des derniers lots non maîtrisés, dont certains sont occupés.

8 ménages supplémentaires intégreront ainsi le plan de relogement.

14 ménages pourront ainsi être positionnés sur la résidence Bons Voisins dont la livraison est prévue fin 2020.

32 rue Guichard

Suite à l'acquisition de 3 logements occupés en juillet 2016, un des locataires a demandé à SOLEAM de procéder à la résiliation de son bail. La résiliation est intervenue en août 2016, après avoir constaté que le logement était bien vacant. Le lot a été alors neutralisé. Ce ménage est considéré comme ne bénéficiant pas d'un droit de priorité.

Convention SOLEAM / ADOMA

SOLEAM a signé avec la société ADOMA, une convention portant sur trois logements concernant le relogement des ménages relevant des opérations d'aménagement que mène la SOLEAM avec un double objectif :

Le relogement d'urgence : SOLEAM loue 1 chambres et 2 studios dans la résidence sociale Pierre Leca à Marseille 3^e destinés à répondre au relogement d'urgence de personnes occupant des logements présentant un danger. Le relogement de ces ménages est donc lié à leur mise en sécurité.

L'attribution de logements : le second volet de cette convention concerne la possibilité d'attribution de logements dans les résidences gérées par ADOMA sur Marseille des ménages ayant été relogés provisoirement dans la résidence. Cette mesure concerne aussi bien les personnes seules (hommes ou femmes) que les couples sans enfant.

Fin 2016, un studio et une chambre sont vacants. La convention est maintenue à titre de précaution, dans le cas où des négociations amiables de lots occupés aboutiraient, nécessitant un relogement urgent, et dans la perspective des acquisitions à venir sous DUP.

Charte de relogement

Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM vise à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements.

Elle précise les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction et permet notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour".

50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM, de manière à assurer une cohérence entre l'offre et la demande de logements pour l'opération de RHI St Mauront-Gaillard.

15 logements de la Résidence Amidonnerie ont ainsi été réservés à ces ménages.

Toutefois, fin décembre 2015, cette charte n'avait toujours pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.

SOLEAM a toutefois bénéficié des contingents Ville (3 logements), NLP (7 logements) et d'une partie du contingent Préfecture (qui en a conservé 2 logements pour servir ses besoins relatifs à la loi DALO), lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie.

La livraison des 38 logements de la Résidence Bons Voisins, à l'horizon 2020 permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement.

Concernant le relogement prévisionnel des ménages souhaitant exercer leur droit au retour, la SOLEAM se tournera naturellement vers ces partenaires pour pouvoir bénéficier de ces contingents, dans les conditions prévues par cette charte.

c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

-Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-3 683	-3 000	-683
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-2 324	-1 269	-1 055
B : 194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Co	-2 359		-2 359
2-Budget Etudes	-8 366	-4 269	-4 097

La ligne DUP-Enquêtes parcellaires n'a finalement pas été utilisée. Les dépenses de ce type ont été imputées sur les frais juridiques.

-Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 194/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-20 217	-26 426	6 209
B : 194/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	1 541	-523	2 064
B : 194/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-47 520	-2 193	-45 327
B : 194/442-Travaux Aménagement Temporaires	-22 106	-35 874	13 768
3-Budget Travaux	-88 302	-65 016	-23 286
B : 194/413-5, Rue Guichard/32 Auphan	-94 061	-73 788	-20 273
B : 194/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-1 029	-1 029	
3a-Budget Démolitions	-95 090	-74 817	-20 273
B : 194/501-Honoraires Techniques	-456	-5 020	4 564
B : 194/503-MOE Demol	-4 939	-4 657	-282
B : 194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-4 191	-4 323	132
3b-Budget Honoraires Techniques	-9 586	-14 000	4 414
TOTAL DES TRAVAUX	-192 978	-153 833	-39 145

Travaux de VRD Phase 1 et 2

Les retenues de garanties ont été versées. La ligne budgétaire a donc été soldée par rapport aux montants versés.

Travaux de placettes Phase 1 et 2

Les retenues de garanties ont été versées. La ligne budgétaire a donc été soldée par rapport aux montants versés. Cependant, les dépenses sur cette ligne ont été surestimées lors du précédent CRAC. Au cours de la réalisation des travaux les imputations des dépenses entre les lignes Travaux VRD et Travaux Placettes ont été inférieures à ce qui avait été prévu pour cette dernière ligne.

Travaux d'aménagement temporaire

A l'issue d'une consultation auprès d'associations et collectifs spécialisés, la proposition du collectif Les Marsiens, candidat le moins disant, a été retenue le 20 juin 2017. Après une première phase de conception, la construction proprement dite a débuté le 1^{er} août 2017 et s'est achevée avec la notification de la réception des ouvrages le 16 octobre 2017. Les aménagements consistent en deux espaces de convivialité : l'un sur la parcelle des 26, 28 rue Guichard est destiné principalement aux enfants avec une plateforme en bois et des cabanes en bois déplaçables, l'autre destinée aux adultes accompagnants est constituée de tables de pique-nique et de bancs en bois déplaçables. Les ouvrages ont reçu des avis favorables, dont le dernier date du 15 octobre 2017, du bureau de contrôle.

L'écart constaté provient de la programmation initiale des travaux sur deux ans alors qu'ils ont été réalisés sur l'exercice.

La dépense est subventionnable par l'ANRU dans son intégralité.

d) Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 194/599-Charges de Gestion (Divers)	-27 150	-1 610	-25 540
B : 194/603-Edf-Sem	-140	-688	548
B : 194/606-Taxes Foncières	-980	-30 404	29 424
B : 194/607-Taxes sur les Salaires	-5 899	-5 899	
B : 194/608-Assurances	-679	-1 470	791
B : 194/609-Af Syndic	-5 927	-11 098	5 171
B : 194/611-Communication	-2 443		-2 443
B : 194/612-Réservation Logements et Gestion Locative	-24 432	-24 577	145
4-Budget Dép. Annexes	-67 650	-75 746	8 096

Les taxes foncières ainsi que les appels de fonds des syndicats ont manifestement été estimées trop à la baisse.

e) La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-25 647	-19 333	-6 314
B : 194/A341-Rémunération Forfaitaire Relogement	-20 000	-20 000	
Aa40-Rémunération Société	-45 647	-39 333	-6 314

La rémunération étant indexée sur les dépenses, plus faible que prévus, celle-ci baisse.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 211 362€ à comparer à 474 973€ reçues.

a. Les cessions

Pas de cessions en 2017. Les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, au 3^e trimestre 2019. Une réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec NLP. Un projet de plan de cession a quant à lui été proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 et accepté par les différentes parties prenantes : NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole. Ce plan devra subir quelques adaptations à la marge.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 194/510-Produits de Gestion	3 207	3 586	379
A : 194/610-Produits Financiers	729	1 227	498
4-Budget Divers	3 936	4 813	877

c. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 194/112-Partie Pré-Opérationnelle	446 232		-446 232
A : 194/113-Partie Opérationnelle Nord	195 060	195 060	
2-Budget Subventions Anah	641 292	195 060	-446 232
A : 194/426-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	104 803		-104 803
A : 194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	78 500		-78 500
A : 194/431-Anru-Placettes	15 100	15 100	
2a-Subventions Pru	198 403	15 100	-183 303
A : 194/110-Subventions Region	44 799		-44 799
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799
TOTAL DES SUBVENTIONS	884 494	210 160	-674 334

Subvention voirie primaire

Aucun versement en 2017.

En 2018 : Demande d'acompte n°2 auprès de MRU/CG/CR/Ville , transmise le 8/03/18 pour un avancement de 79,5 % représentant 155 058,91 € au total (40 060,10 € pour la Ville, 41 071 € pour le département, 73 927,80 € pour la Région).

Subventions placettes

ANRU : Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 et versée le 31/08/17.

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 8/03/18 pour un avancement de 54,67 % représentant 122 518,47 € au total (19 143,70 € pour la Ville, 47 858,70 € pour la métropole, 55 516,07 € pour la Région).

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Une demande de versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € a été adressée le 1^{er} juin 2017. Ce montant n'a toujours pas été versé. La demande de solde initialement formulée, prouvant que les sommes dépensées dépassent le montant assiette de la subvention, a été rejetée sous le motif que le plan de relogement n'est pas encore achevé.

Il s'avère que celui-ci a été complété à l'avancement de l'opération depuis l'obtention de la subvention pré opérationnelle et que des relogements supplémentaires en partie sud restent à réaliser.

Subvention opérationnelle Etat - Partie nord

ANAH : Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. La Commission Nationale de l'ANAH a

rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017. **Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.**

Subvention région :

Non demandée en 2017. Il est prévu de solliciter cette subvention en 2018.

d. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 194/420-Participations a l'Equilibre Métropole	260 000	260 000	
A : 194/428-Mpm-Voiries Primaires	40 815		-40 815
A : 194/429-Mpm-Placettes	22 117		-22 117
3-Budget Participations	322 932	260 000	-62 932

Le versement de l'enveloppe dédiée par la Métropole aux voiries primaires et aux placettes n'a pas été demandé en 2017. Une facture sera adressée en 2018.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	332 569	129 995	-202 574
Trésorerie au 31/12/16	220 940	220 940	
Trésorerie au 31/12/17	553 509	350 935	-202 574

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

a) Acquisitions auprès des propriétaires privés

Il est peu probable que des acquisitions amiables interviennent au cours de l'année 2018.

6 immeubles, un détachement de parcelle, 23 lots de copropriété concernant 9 propriétaires reste à acquérir pour maîtriser le foncier.

b) Protocole foncier VDM /SOLEAM

Il est prévu de signer au troisième trimestre 2018 un 4^{ème} protocole foncier avec la Ville de Marseille pour acquérir les 4 derniers lots encore propriété Ville pour un total de 69 390 Euros pour les quatre biens. Ce protocole concerne une maison située au 12 rue Gaillard, trois parcelles de terrain et un lot de copropriété situé au 10A rue Gaillard.

c) Consignations

Dans le cadre de l'expropriation Loi Vivien de l'immeuble 20 Amidonnerie, Marseille Aménagement a consigné ou payé en décembre 2010 les indemnités provisionnelles fixées par France Domaine (auprès de la CDC, des notaires ou avocats des expropriés).

Par suite de la caducité de cette 1^{ère} DUP Vivien, une nouvelle DUP Vivien sur l'immeuble du 20, Amidonnerie a été obtenue en novembre 2011. Dans le cadre de cette nouvelle procédure et par mesure de précaution, Marseille Aménagement a procédé à une nouvelle consignation en février 2012.

Les indemnités provisionnelles ont donc été consignées deux fois pour un total de 161 198 €

En 2018 un montant prévisionnel de 47.238 € sera déconsigné suite au jugement rendu le 12 juillet 2017 pour les lots détenus par Mm. Fourquier et Lacheter, et suite au jugement rendu le 13 septembre 2017 pour le lot détenu par M. Djazoul. Le montant total sera cependant à réévaluer suite au transport sur les lieux fixé au 14 mars 2018 pour le lot détenu par M. Bengueddache.

d) 10 rue Gaillard - Cas particulier de la mosquée

En juillet 2013, l'option de relocalisation de la mosquée du 10 rue Gaillard au 27 rue Auphan dans des locaux appartenant à la Ville a été retenue par tous les partenaires. Cette solution est apparue nettement plus opérationnelle que la cession en vue de la réalisation d'une construction neuve du terrain à bâtir 1, rue des Bons Voisins.

Un protocole foncier de cession a donc été signé entre la Ville de Marseille et l'Association Comorienne culturelle et musulmane de Marseille en date du 13 septembre 2013 avec un prix de cession de 300 000€. Toutefois, ce dernier n'a pu être réitéré dans les temps impartis. En outre, le projet des Associations Comorienne culturelle et musulmane de Marseille a évolué car il prévoit désormais la démolition totale des constructions existantes et la construction à neuf d'une mosquée, pour une surface de plancher de 712 m2 environ. De ce fait, un nouveau protocole a été signé entre les parties en décembre 2015.

Par ailleurs, une promesse unilatérale de vente du 10 rue Gaillard, siège actuel de la mosquée a été signée par la SOLEAM avec les deux associations le 7 mai 2014 pour un prix de 150.800 €.

Cette promesse est, de fait, aujourd'hui caduque, notamment au regard de la non réalisation des clauses résolutoires (obtention du permis de construire pour la restructuration du 27 rue Auphan et réitération de l'acte au plus tard le 30 décembre 2015).

Un nouveau permis de construire ayant été déposé par les Associations en 2015, SOLEAM a préparé une nouvelle promesse dont le projet leur sera proposé à la délivrance du nouveau PC. La date de réitération de l'acte prendra en compte le calendrier prévisionnel des opérations en partie sud du périmètre de la RHI.

En 2016, les Associations n'ont pas réuni la somme nécessaire à l'acquisition du local 27 Auphan et aux travaux.

Début 2017, les associations n'étant pas en capacité financière de finaliser l'acquisition et les travaux du local 27 Auphan dans les temps, une réflexion commune s'est engagée avec la ville de Marseille pour décider d'une stratégie. Il a ainsi été convenu, après mise en demeure des associations de finaliser l'achat du local, et de leur demander de réfléchir à un projet intermédiaire de réhabilitation des locaux, moins ambitieux et réalisable rapidement.

Les Associations ont indiqué n'être en mesure que de verser un montant de 100 000€ et aucune proposition concrète n'a permis de reconsidérer le projet.

En septembre 2017, l'association « Bambao » s'est dite prête à reprendre le projet de mosquée au 27 rue Auphan, sur la base d'un projet réalisable à court terme et moins ambitieux. Une rencontre a été organisée dans les locaux de la Soleam avec les services de la Ville. L'association Bambao n'est plus revenue ni vers la SOLEAM, ni vers la ville de Marseille.

e) DUP Aménagement

Calendrier prévisionnel :

Le processus d'expropriation a pris énormément de retard. La préfecture a émis son arrêté de cessibilité emportant compatibilité du PLU le 11/07/17. L'ordonnance d'expropriation a été émise le 19/12/17 mais n'a été transmise à la SOLEAM que 3 mois après (20/03/18).

✓ Notification des offres d'indemnités	Février 2018
✓ Jugement et fixation d'indemnités	Décembre 2018
✓ Prise de possession des biens	Mars 2019

Il est presque certain que l'arrêté de DUP fera l'objet d'un recours contentieux de la part d'au moins un propriétaire, étant précisé que les recours ne sont pas suspensifs.

Suivant ce calendrier, SOLEAM pourrait prendre possession des biens avec une maîtrise foncière totale à partir du mois de mars 2019.

f) Cession du mur mitoyen entre les parcelles L144-145 et L112

Le foncier correspondant à l'emprise de ce mur, subsistant après démolition du 5, rue Guichard va être cédé à la Ville de Marseille suite à une demande de la DGAVE dans le cadre de l'agrandissement de l'école Félix Pyat. Un plan de cession a été produit en date du 19 janvier 2018.

g) Procédure de désaffectation et de déclassement et de la rue Guichard

La rue Guichard est vouée à disparaître partiellement au profit de l'assiette foncière cédée pour construire des logements sociaux. La procédure suivante doit être mise en œuvre afin d'être en mesure de céder le foncier nécessaire au 3^{ème} trimestre 2019.

Soleam a mandaté un géomètre pour constater les emprises à déclasser (portions de voie à céder à SOLEAM pour les besoins de l'opération et à la ville de Marseille pour le projet d'accès à l'école). Elle saisira le service « Gestion de l'espace public » de la métropole en octobre 2018 afin de pouvoir constater la désaffectation de ces espaces dans le courant du 1^{er} trimestre 2019 (sous réserve du relogement des 3 occupants du 102 Guichard). Une délibération de la Métropole approuvera le protocole foncier de cession.

b. En ce qui concerne les dossiers de relogement

L'acquisition en partie sud de lots occupés (par voie amiable ou DUP) pourra concerner 8 ménages qui intégreront le plan de relogement et seront suivis par le Pôle d'Action Sociale de la SOLEAM tout au long de la phase de relogement :

12 rue Guichard : 3 ménages actuellement locataires des 2 propriétaires.

16 rue Guichard : 4 ménages locataires d'un propriétaire, ceux-ci ont été relogés temporairement aux jardins de l'espérance par la Ville aux frais du propriétaire défaillant suite à un péril imminent avec interdiction d'habiter. SOLEAM devra reloger ces ménages suite à l'expropriation du propriétaire.

70, rue Félix Pyat : 1 ménage, potentiellement difficile, s'il n'est pas relogé par son propriétaire.

Cet accompagnement au relogement se déroule en 3 phases :

➤ Avant le relogement :

Le diagnostic réalisé auprès du ménage au cours de l'enquête sociale qui suit chaque première rencontre, permet d'établir un premier profil socio-économique nécessaire à la recherche d'un logement adapté. Ce diagnostic permet notamment de mettre en adéquation :

- ✓ La typologie du logement à rechercher avec la composition familiale du ménage à reloger
- ✓ Le loyer avec ses ressources financières
- ✓ L'étage en fonction de l'âge ou de l'état de santé
- ✓ La zone géographique en fonction des desideratas et / ou de l'offre de logement disponible.

Ce travail auprès de chaque ménage est réalisé en partenariat avec le service logement de la Ville de Marseille pour les aspects liés à la recherche de logements. Le partenariat est développé également avec les institutions et/ou associations intervenant sur le secteur de l'opération, les référents sociaux ayant en charge le cas échéant l'accompagnement de certains ménages à reloger. Il est question de proposer un accompagnement global pour promouvoir et faciliter les relogements. Il faut préciser que de nombreuses situations administratives (absence de déclaration d'impôts, irrégularité du séjour pour les ménages étrangers, droits non ouverts auprès d'organismes...) doivent être débloquées avant d'envisager un relogement. Cela peut avoir un impact sur la durée des relogements.

Des premières enquêtes ont été réalisées auprès de trois ménages après acquisition en juillet 2016 de trois logements situés dans la copropriété du 32 Guichard.

Les autres ménages occupant des lots appartenant à des copropriétaires privés, dont les biens figurent à la DUP ne seront rencontrés qu'à partir de l'obtention de l'arrêté de cessibilité attendu au 2^e trimestre 2017. Cet accompagnement, outre sa contrainte opérationnelle doit permettre au ménage relogé de se réinsérer d'abord par le biais d'un logement décent, qui corresponde à ses besoins qu'ils soient familiaux, professionnels, financiers... afin que le relogement soit vécu comme un vecteur de promotion sociale. Un travail particulier autour des frais inhérents au relogement est effectué avec le ménage, bien en amont du déménagement pour permettre d'anticiper les dépenses, d'autant plus que les budgets sont pour la plupart très fragiles et peu élastiques. Un travail de médiation autour des droits et devoirs du locataire est également effectué et permet de faciliter les relations bailleur/locataire. Même si l'état de dégradation des logements laisse à penser que le départ du ménage en sera facilité, il n'en est rien. L'accompagnement du ménage est effectué dans toutes les étapes et notamment au moment de l'entrée dans le nouveau logement qui constitue la deuxième phase de l'accompagnement.

➤ Pendant le relogement :

Cette phase peut concerner tant le relogement provisoire que définitif. Elle débute au moment de la concrétisation de la proposition de logement jusqu'à l'obtention du logement. Il s'agit d'aider le ménage à constituer un dossier recevable en commission d'attribution logement (CAL) ; pour les relogements définitifs. Le ménage doit répondre aux critères administratifs et financiers propres à chaque bailleur social. Une fois l'acceptation par la CAL, le ménage est accompagné pour toutes les étapes précédentes l'entrée dans le logement : visite du logement, signature du bail, état des lieux. De même que le pôle d'action sociale

constitue les dossiers d'aides au logement, les dossiers de demande d'aide financière s'il y a lieu, l'ouverture des compteurs d'énergie.... Ces démarches se font, essentiellement, avec la participation du ménage relogé. Comme le prévoient les textes en vigueur, les frais inhérents au relogement : frais de déménagement, de garde meuble, de résiliation et d'ouverture des compteurs électriques, gaz ou d'eau et changement d'adresse sont à la charge de l'opérateur.

Cependant, des aides au relogement pourront être octroyées :

- Prise en charge de mobilier de première nécessité conforme au règlement du FSL pour les ménages qui ne peuvent solliciter ce fonds.
- étude en interne de toute autre demande spécifique liée au relogement du ménage.

➤ Après le relogement :

L'accompagnement au relogement par le pôle d'action sociale de SOLEAM cesse en général 6 mois après le relogement. Néanmoins ce suivi peut être renouvelé une fois si besoin. Par ailleurs, si cela s'avère nécessaire au moment du relogement ou par la suite, une orientation spécifique de type ASELL ou MASP, est effectuée vers un partenaire social afin qu'il prenne le relais. Il s'agit de s'assurer de l'installation durable du ménage dans son logement.

Il est à noter que le parc relais de logements provisoires dans le diffus n'existe plus.

A compter du 1er janvier 2017, les relogements provisoires seront réalisés aux Jardins de l'Espérance dans le 14^e arrdt essentiellement proposant des logements meublés, du type 1 au type 4.

Ce dispositif implique la prise en charge par l'opérateur des frais de garde meuble.

10 chambres et un studio ADOMA en centre-ville sont conservés pour les besoins des relogements provisoires des personnes isolées.

Enfin, le dispositif de logement temporaire, piloté par la Ville, reste toutefois mobilisable par SOLEAM pour les besoins opérationnels ou lorsqu'il est question d'insécurité des occupants dans leur logement.

c. En ce qui concerne les études et les travaux

a) **Projet d'aménagement VRD partie sud (phase III)**

L'AVP révisé de la phase III a été remis en octobre 2014. L'estimation du coût des travaux de la phase III a été évaluée par SEBA Méditerranée à 652 998,50 € HT. NLP a repris son projet et une esquisse architecturale a été remise en mai 2016 (voir plus haut).

Un travail de coordination technique entre la SOLEAM, la Métropole, NLP et la DGAVE a permis d'optimiser la future entrée de l'école F. Pyat (voir plus haut).

Le PRO VRD sera développé à partir des plans d'APD de la résidence Bons-Voisins Ouest qui sera rendu au début du 3^{ème} trimestre 2018 (à condition que la promesse de vente des terrains à céder soit signée en avril). Les études de VRD seront alors développées et la consultation du marché pour retenir une entreprise de construction pourra avoir lieu pendant le 1^{er} trimestre 2019. Le démarrage des travaux sera conditionné par la levée de toutes les conditions suspensives de cession des terrains (voir plus bas).

Afin de ne pas perdre le bénéfice des subventions accordées par l'ANRU au titre de la construction de ces VRD il faut que les travaux soient achevés au 31/12/2020. Dans la configuration actuelle ceci ne peut être fait qu'en commençant les travaux de VRD avant ou simultanément avec ceux de la Résidence Bons-Voisins. Dans le premier cas de figure ceci impliquerait la construction d'un mur de soutènement le long de la rue Gaillard, pour pouvoir l'élargir et permettre à NLP d'édifier son ouvrage à posteriori en toute sécurité. Ceci générerait un surcoût pour l'aménageur (construction du mur de soutènement).

Une autre option serait de taluter la rue Gaillard et que NLP viennent construire ses fondations et son mur le long de la rue Gaillard par une technique de parois moulées qui est assez onéreuse.

Objectif : lancement des études de PRO VRD Phase III au 3^{ème} trimestre 2018.

b) Démolition des immeubles des 2-6-8-10A-12 rue Gaillard

Les études de démolition des immeubles des 2-6-8-10A-12 rue Gaillard dont GINGER CEBTP est le titulaire ont été lancées. En raison de l'occupation du 12 rue Gaillard les diagnostics amiante et plomb avant démolition n'ont pu être complétés. De même, le 8 Gaillard étant totalement encombré et présentant un plancher de 1^{er} étage fragile, n'a pas pu être complètement diagnostiqué. Il est néanmoins décidé de poursuivre les études de démolition et la consultation des entreprises de démolition et de mener les diagnostics amiante et plomb avant démolition pour ces adresses immédiatement après expulsion, potentiellement après avoir retenu une entreprise. En effet, attendre les diagnostics pour compléter les études est de nature à trop retarder les études et procéder aux expulsions trop en amont de la démolition expose les immeubles à de nouvelles tentatives de squatt. Il a été constaté par le passé que ces immeubles sont extrêmement difficiles à sécuriser.

Objectif : lancement des procédures d'expulsion au 1^{er} trimestre 2018. Poursuite des études de démolition. Attribution du marché de démolition au 3^{ème} trimestre 2018 et finalisation des démolition fin 2018, début 2019.

c) Démolition des immeubles de la rue Guichard

Ces immeubles sont aujourd'hui murés et tous ne sont pas maîtrisés par la SOLEAM, seule l'expropriation le permettra.

La consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre de démolition concernant toutes les adresses paires du 12 au 32 rue Guichard sera cependant lancée au début du 2^{ème} trimestre afin de commencer les études de démolition au 3^{ème} trimestre 2018.

Au préalable les diagnostic amiante et plomb avant démolition devront avoir été réalisés dans la mesure du possible. Certains immeubles pour des raisons de fragilité de leur structure (14 rue Guichard), ou de leur insalubrité et de leur encombrement ne seront cependant pas faciles, voire impossibles à diagnostiquer entièrement.

Objectif : études de maîtrise d'œuvre démolition à l'été pour un début des travaux au 2^{ème} trimestre 2019.

d) Etudes de pollution des terres

Ces études seront diligentées au 3^{ème} trimestre 2009. Elles font partie des conditions suspensives de la promesse de vente des terrains à NLP.

Une étude de pollution des sols menée en particulier sur les parcelles des 26 et 28 Guichard en 2013 n'a pas révélé la présence de pollutions importantes.

e) Archéologie

D'après l'arrêté préfectoral modificatif n°13055-2016 portant modification de l'arrêté n°13055-2013 du 11/02/13 définissant les zones de présomption archéologique de la commune de Marseille la partie sud de la RHI fait bien partie de cette zone. Un mail du 8 décembre 2017 de M. Montoya, Ingénieur de Recherche à la DRAC, confirme bien ce fait.

Il conviendra donc de diligenter un diagnostic archéologique préventif avant tout aménagement sur toute la zone impactée. Selon les résultats de ce diagnostic le Préfet émettra des prescriptions de conservation archéologique. Ceci est intégré dans le planning joint au CRAC.

f) Travaux de VRD Phase III

Il est prévu que ceux-ci débutent au 2^{ème} trimestre 2020 en coordination avec le chantier de construction sous maîtrise d'ouvrage de NLP.

○ **Aménagements temporaires en partie sud**

Il est prévu de déplacer le « Passage Jardinier » au cours de l'été 2018 afin de positionner le jardin partagé place Arzial. SOLEAM lancera une consultation pour le démontage de cet ouvrage au cours du 2^{ème} trimestre 2018. Les coûts de ces travaux seront éligibles au financement destiné aux placettes de la RHI.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Au 1^{er} trimestre 2018 la promesse de vente des terrains Bons-Voisins Est est en cours de rédaction dans une étude notariée. Il est prévu que cette promesse soit signée à la suite de la validation du plan de financement de l'opération immobilière en Conseil d'Administration de NLP prévu le 30 mars 2018. A la levée des conditions suspensives (démolitions, études de pollution des sols, archéologie etc.) l'acte authentique pourra être signé, vraisemblablement au moins d'octobre 2019.

b. En ce qui concerne les prévisions de subventions

Subvention voirie primaire hors placettes (ANRU/CD/CR/VDM) : Demande de solde à adresser à l'achèvement des travaux de VRD Phase III et impérativement avant le 31/12/2020. La demande de prorogation de l'échéance du 31/12/2020 effectuée le 11 janvier 2017 auprès de la DDTM pour présentation au Comité National d'Engagement de l'ANRU (prévu fin 2017) a été refusée. MRU doit demander à la Région de renouveler l'octroi de la quote-part de sa subvention ; en effet les arrêtés d'attribution sont valables pour une durée de 5 ans. La SOLEAM exercera sa vigilance sur ce point.

Subvention voirie primaire placettes : Un acompte n°2 peut être appelé pendant l'année 2018 auprès de la DDTM pour un avancement de 54,67 %. La demande de solde sera à adresser à l'ensemble des financeurs à l'achèvement des travaux de VRD Phase III et impérativement avant le 31/12/2020. La demande de prorogation de l'échéance du 31/12/2020 effectuée le 11 janvier 2017 auprès de la DDTM pour présentation au Comité National d'Engagement de l'ANRU (prévu fin 2017) a été refusée. Demande de prorogation de l'échéance du 31/12/2020 effectuée le 11 janvier 2017 auprès de la DDTM pour présentation au Comité National d'Engagement de l'ANRU (prévu fin 2017).

Subvention pré-opérationnelle (ANAH) : Suivre le versement de l'acompte n°2 en 2018. Adresser la demande de solde dès que l'ensemble des relogements aura été effectué.

Subvention opérationnelle Etat partie nord (ANAH) : Soldée.

Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH) : demande de subvention à compléter et à soumettre à l'ANAH suite à l'obtention des arrêtés de péril des 12, 14 et 16 rue Guichard.

Subvention opérationnelle partie nord (Région) : demande de solde à formuler au 2^{ème} trimestre.

Subvention opérationnelle partie sud (Région) : demande de subvention à compléter et à soumettre à l'ANAH suite à l'obtention des arrêtés de péril des 12, 14 et 16 rue Guichard.

c. En ce qui concerne les Expulsions

Malgré une surveillance régulière et des interventions systématiques concernant la mise en sécurité et la fermeture des bâtiments, le patrimoine est régulièrement investi et SOLEAM va devoir engager de nouvelles procédures d'expulsion pour mettre en sécurité certains immeubles et y engager les études préalables à démolition nécessaires.

Il est prévu au deuxième trimestre 2018 d'engager des procédures d'expulsion concernant les immeubles 6, 8, 10 et 12 rue Gaillard ; pour cette dernière adresse l'expulsion se fera à la demande de la SOLEAM pour le compte de la Ville de Marseille, aux fins de démolitions qui pourraient être mises en œuvre dans le courant du 2^e semestre 2018.

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 198 127	-2 198 127	
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-3 000	-6 591	3 591
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-15 250	-16 196	946
B : 194/101b-12 Gaillard	-45 000	-46 599	1 599
B : 194/102-Parcelle I91	-2 500	-4	-2 496
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 263 877	-2 267 517	3 640
B : 194/100-Acquisitions	-1 734 392	-1 694 427	-39 965
B : 194/111-Consignation			
1-Budget Acquisitions	-1 734 392	-1 694 427	-39 965
B : 194/103-12 Guichard	-130 554	-116 800	-13 754
B : 194/104-22 Guichard	-16 650	-24 100	7 450
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-38 850	
B : 194/106-10a Gaillard	-52 275	-41 600	-10 675
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-29 970	-34 000	4 030
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-90 576	-50 500	-40 076
B : 194/110-16 Guichard	-149 850	-95 125	-54 725
1a-Budget Acquisitions Dup	-508 725	-400 975	-107 750
B : 194/109-10 Gaillard	-150 800	-150 800	
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-221 800	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-46 353	-27 191	-19 162
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-124 154	-114 540	-9 614
B : 194/116-Frais Succession	-24 347	-12 348	-11 999
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-47 143	-57 170	10 027
1c-Budget Frais Acquisitions	-253 512	-222 764	-30 748

○ Acquisitions de la Ville de Marseille

Légère évolution constatée dans le cadre de l'élaboration du protocole IV de cessions des biens de la Ville de Marseille à la SOLEAM.

○ Acquisitions par voie d'expropriations et amiables

On constate une baisse prévisionnelle importante du foncier à acquérir par voie d'expropriation suite à l'élaboration des mémoires en fixation des prix consécutive à la notification de l'ordonnance d'expropriation. La plus forte baisse est constatée sur le 16 Guichard. Cette baisse de valeur prévisionnelle des lots situés au 16, rue Guichard est due principalement au très mauvais état de cette copropriété et à l'arrêté de péril visant cet immeuble dont les occupants ont été évacués. En outre, la maison située au 70, rue Félix Pyat (parcelle 191) subit également une forte baisse de valeur pour tenir compte de son état, de sa faible surface et du coût du relogement à effectuer. Dans tous les cas ces valeurs prévisionnelles devront être confirmées par des jugements devenus définitifs.

○ **Frais d'acquisitions**

Diminution de ce poste en lien avec la diminution du poste acquisitions.

Les frais de succession ne seront plus utilisés. Cette ligne est donc soldée.

Les frais juridiques sont estimés pour la période 2018/2020 de la manière suivante par le service foncier : 11 dossiers potentiellement en contentieux soit 11 mémoires en 1^{ère} instance ; 10 mémoires ont déjà été envoyés au 9/4/18.

1.2 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-75 761	-70 528	-5 233
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 478	-21 278	-200
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-16 667	-16 667	
B : 194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Commissaire Enquêteur	-12 083		-12 083
2-Budget Etudes	-125 989	-108 473	-17 516

Les postes liés aux études d'urbanisme et d'architecture ont été soldés car il ne sera plus fait appel à de telles missions. Il est néanmoins maintenu une provision de 3000 € pour une étude de capacité sur le secteur Bons-Voisins Est.

Le poste DUP-Enquêtes parcellaires Huissiers etc. a été retiré. Les frais de ce type liés à la DUP seront imputés dans les frais juridiques.

1.3 Démolitions/Travaux VRD

○ **Travaux de démolition**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/302-Autres Immeubles îlot Sud	-234 990	-234 990	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-145 152	-143 152	-2 000
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-66 667	-80 570	13 903
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-36 000	-36 000	
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000	-30 000	
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-79 700	-79 700	
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-12 000	-12 000	
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-17 520	-17 520	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-39 200	-39 200	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-86 081	-67 412	-18 669
3a-Budget Démolitions	-1 287 046	-1 280 280	-6 766

Ce poste est resté globalement stable.

Travaux de démolition antérieurs

RAS

Démolition du 5, rue Guichard et du 32, rue Auphan

Suite au versement des retenues de garantie, le poste 5, rue Guichard/32 Auphan a été soldé.

Démolition du 2, 6, 8, 10a, et 12 rue Gaillard

La démolition de ces immeubles aura lieu concomitamment. Un AVP a été produit en avril 2018 qui estime le coût des travaux à 231 000 € HT pour cet ensemble. L'enveloppe a donc été augmentée de 13 903 € de manière à se situer au niveau de l'estimation. Seule la ligne Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 rue Gaillard) a été augmentée pour plus de simplicité.

Démolition du 70, rue Pyat (L191)

RAS

Frais hors démolition (dépose réseaux)

La formule de calcul des frais hors démolition (15% des travaux de démolition) a été corrigée, générant une légère baisse.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-335 625	-316 307	-19 318
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-348 192	-348 192	
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-118 168	-80 329	-37 839
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-363 576	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-87 839	-80 311	-7 528
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-273 712	-346 820	73 108
3-Budget Travaux	-2 238 173	-2 246 596	8 423

Le budget travaux est resté stable mais des redistributions au sein des rubriques budgétaires ont été opérées.

Mise en sécurité et neutralisation

2018 : Murage du patrimoine ville ainsi que accès aux immeubles à démolir 2019 : murage des immeubles acquis par expropriation. 2020 : Démolition de tous les immeubles à la fin du 1^{er} trimestre.

Les dépenses prévisionnelles de l'année ont été considérablement réduites vu que les démolitions seront achevées à la fin du 1^{er} trimestre.

Travaux de VRD phase 1 et 2 RAS

Travaux de placettes phase 1 et 2

Cette rubrique budgétaire a été soldée. Elle regroupe les travaux de VRD placette phases I et II. Un gain de 37 839 € HT a été obtenu.

Travaux de VRD – Phase 3 RAS

Travaux de placettes – Phase III RAS

Travaux d'aménagement temporaires

Le montant engagé est soldé et une provision de 8000 € est ajoutée en prévision du démontage et du remontage du passage jardinier sur la Place Arzial.

Cette ligne a donc été réduite de 7 528 €.

Travaux de sondages/Fouilles

La partie sud de la RHI est située en zone de présomption archéologique selon l'arrêté préfectoral. Aussi, il est provisionné un montant pour des fouilles si prescriptions, de la manière suivante :

10% de la superficie totale (6 000 m²) terrassée sur 1m de profondeur avec évacuation de terre pour 45€ par m³ ainsi que deux jours de pelle mécanique à 1000 € par jour.

L'augmentation générée est de 73 108 €.

Travaux d'office

Ligne consommée.

o Budget honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/501-Honoraires Techniques	-29 481	-32 381	2 900
B : 194/502-MOE VRD	-57 850	-89 780	31 930
B : 194/503-MOE Demol	-74 107	-80 201	6 094
B : 194/504-Diagnostic	-20 921	-25 096	4 175
B : 194/505-Paysagiste	-4 500		-4 500
B : 194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-49 642	-49 343	-299
3b-Budget Honoraires Techniques	-236 501	-276 801	40 300

Ce poste est augmenté de 40 300 € HT.

Honoraires techniques :

Cette ligne est soldée par rapport à l'engagée. Augmentation du budget de 2 900 € par cette opération.

MOE VRD :

Cette ligne est augmentée de 6% du montant estimé des travaux de VRD Phase III en prévision de la rupture du contrat de MOE actuel afin de retenir un nouveau bureau d'étude.

L'augmentation de budget est de 31 930 €.

MOE Démolition

Ligne revalorisée à 6% des travaux de démolition pour les immeubles hors contrat Ginger CEBTP démolition. Augmentation de 6 094 €.

Diagnostic

Cette ligne est calculée sur la base de 4% des travaux de démolition restant à effectuer. L'imputation des diagnostics de structure a été modifiée et inscrite sur cette ligne (augmentation de budget de 4 175 €).

Paysagiste

Ligne supprimée. Le montant prévisionnel est maintenant dans la MOE VRD dans le cadre de la sélection d'un nouveau prestataire.

CSPS et Contrôle Technique

Ligne correspondant à 2,5% des travaux. La variation du budget est donc fonction de la variation de celui des travaux.

1.4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/500-Charges de Gestion	-207 561	-105 778	-101 783
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-51 242	-68 860	17 618
B : 194/502-Assurance	-16 700	-16 700	
B : 194/503-Taxes Foncières	-111 802	-184 206	72 404
B : 194/504-Edf-Sem	-7 361	-9 415	2 054
B : 194/505-Af Syndic	-164 498	-177 700	13 202
B : 194/506-Communication	-53 804	-46 304	-7 500
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-506 906	-528 779	21 873
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-577 958	-543 500	-34 458
4-Budget Dép. Annexes	-1 697 832	-1 681 242	-16 590

Charges de gestion

L'écart entre le réel et le prévisionnel étant trop important, ce poste a été revu à la baisse de 101 783 € correspondant au montant engagé plus 10 000 €.

EDF SEM

Ce poste est revalorisé de 2 000 €.

Taxe sur les salaires

Revalorisation de 17 618 € suite à calcul détaillé.

Appels de fonds Syndic

Ligne revalorisée de 13 202 €, en fonction d'une part du réalisé pondéré d'autre part de la future maîtrise des biens en copropriété.

Communication

Le budget de cette ligne est ramené à l'engagé avec une provision de 5000 €. La diminution au total est de 7 500 €.

Réservation de logements et gestion locative

Le budget de cette ligne est approché de la manière suivante :

- ✓ La convention de réservation de logements ADOMA est modifiée. N'est gardée que la chambre de M. M'Sahazi pour 508,29 €/mois. Compter 24 mois.
- ✓ Prévisions de réservations aux Jardins de l'Espérance :
 - 2 T2 pour les personnes issues du 32, Guichard relogées temporairement à 299,71 €/mois (TVA incluse). Compter encore 18 mois (droit au retour).
 - 4 T1 pour les personnes issues du 16, rue Guichard, immeuble dont nous serons propriétaires en mars 2019. Compter 18 mois à 258,92 €/mois (TVA incluse).
 - 3 T1 pour les personnes du 12 Guichard, immeuble dont nous serons propriétaires en mars 2019.
 - 1 T3 pour le ménage du 70 rue Felix Pyat à 351,14 €/mois pendant 18 mois.

Attention, si aucune solution de relogement définitif n'est trouvée dans un délai court après prise de possession pour le 12 Guichard, un hébergement provisoire devra être prévu. Il n'est pour l'instant pas provisionné.

Cela génère une augmentation globale de 21 873 €.

Taxes foncières

Ce poste est augmenté en ajoutant à l'engagé les valeurs suivantes : 20 000€ en 2018, 1/3 de 20 000€ en 2019 soit 14 000€. Cela génère une augmentation de 72 404 €.

1.5 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-537 234	-563 739	26 505
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765	-80 765	
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
Aa40-Rémunération Société	-1 122 999	-1 149 504	26 505

Rémunérations sur dépenses

Le poste Rémunérations sur dépenses (7% sur recettes HT) est ajusté au regard de l'évolution des dépenses de l'opération.

1.6 Le relogement

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/120-Frais de Relogement	-146 615	-168 854	22 239
1d-Budget Relogement	-146 615	-168 854	22 239

Recalage du poste frais de relogement. 8 ménages rentrent en plan de relogement : 3 ménages au 12 Guichard, 4 ménages au 16 Guichard, 1 ménage au 70 rue Félix Pyat. Il est compté 5 000 € par ménage. Ceci génère une augmentation de 21 839 €.

1.7 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/A401-Intérêts Court Terme	-36 771	-32 472	-4 299
B : 194/A402-Intérêts sur Emprunts	-320 265	-320 265	
Aa30-Frais Financiers	-357 036	-352 737	-4 299

Légère variation des frais financiers court terme, liée à la trésorerie de l'opération.

II - LES RECETTES
1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	513 540	513 540	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	
1-Cessions	1 153 787	1 153 787	

Budgets inchangés

1.2 Participations ANRU/Etat/ Région

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 117 698	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
A : 194/304-Participation Pru (Anru, Gpv, Cum)			
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	516 598	
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	80 757	
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 168 004	
A : 194/303-Subventions Region	278 220	198 845	-79 375
2b-Budget Subventions	278 220	198 845	-79 375

Subvention ANAH

RAS

Subvention PRU

RAS

Subvention région

La subvention Région restant à demander pour la phase opérationnelle partie sud est calculée sur la base de 10% de la subvention de même nature accordée par l'ANAH dont la demande reste également à formuler.

L'estimation de cette subvention est revue à la baisse pour se caler sur ce mode de calcul ; de ce fait , l'enveloppe de la subvention de la Région diminue de 79 375€.

1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 394	36 500	106
A : 194/A401-Produits Financiers	15 945	13 289	-2 656
4-Budget Divers	52 339	49 789	-2 550

Produis financiers : ajustement lié à la trésorerie de l'opération

1.4 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	1 602 036	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	141 721	-28 344
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	61 281	-12 256
4-Budget Participations	6 759 638	6 719 038	-40 600

Le montant de la participation HT prend en compte l'intégration de la TVA Collectée en dedans afin d'optimiser l'équilibre fiscal de cette opération.

Une facture doit être établie en 2018 pour prendre acte de cette modification et devra donc être impérativement budgétée.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 198 127	-4 117	-2 202 244
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-6 591		-6 591
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-16 196		-16 196
B : 194/101b-12 Gaillard	-46 599		-46 599
B : 194/102-Parcelle I91	-4		-4
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 267 517	-4 117	-2 271 634
1-Budget Acquisitions	-1 694 427	-552	-1 694 979
1a-Budget Acquisitions Dup	-400 975		-400 975
B : 194/109-10 Gaillard	-150 800		-150 800
B : 194/112-32 Guichard	-71 000		-71 000
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800		-221 800
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-27 191	-4 829	-32 020
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515		-11 515
B : 194/115-Notaire	-114 540	-17 545	-132 085
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-2 425	-14 773
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-57 170	-10 492	-67 662
1c-Budget Frais Acquisitions	-222 764	-35 291	-258 055
1d-Budget Relogement	-168 854	-29 684	-198 538
2-Budget Etudes	-108 473	-20 502	-128 975
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-316 307	-62 421	-378 728
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-135 771	-820 777
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-348 192	-69 639	-417 831
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-16 063	-96 392
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-72 715	-436 291
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-80 311	-10 490	-90 801
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-5 106	-31 161
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-346 820	-69 217	-416 037
3-Budget Travaux	-2 246 596	-441 422	-2 688 018
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-45 170	-278 590
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-48 710	-297 232
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-234 990	-46 998	-281 988
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-28 628	-171 780
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-80 570	-15 973	-96 543
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-36 000	-7 200	-43 200
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000	-6 000	-36 000
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-79 700	-15 940	-95 640
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-12 000	-2 400	-14 400
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-11 037	-68 831
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-17 520	-3 504	-21 024
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-39 200	-7 840	-47 040
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-67 412	-13 417	-80 829
3a-Budget Démolitions	-1 280 280	-252 817	-1 533 097
B : 194/400-Honoraires Techniques	-32 381	-6 350	-38 731
B : 194/401-MOE Demol	-80 201	-15 903	-96 104
B : 194/402-Diagnostic	-25 096	-5 020	-30 116
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-49 343	-9 830	-59 173
B : 194/450-MOE VRD	-89 780	-17 962	-107 742
3b-Budget Honoraires Techniques	-276 801	-55 065	-331 866
B : 194/500-Charges de Gestion	-105 778	-17 388	-123 166
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-68 860		-68 860
B : 194/502-Assurance	-16 700		-16 700
B : 194/503-Taxes Foncières	-184 206		-184 206
B : 194/504-Edf-Sem	-9 415	-1 216	-10 631
B : 194/505-Af Syndic	-177 700		-177 700
B : 194/506-Communication	-46 304	-6 803	-53 107
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-528 779	-37 358	-566 137
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-543 500	542 134	-1 366
4-Budget Dép. Annexes	-1 681 242	479 369	-1 201 873
Aa30-Frais Financiers	-352 737		-352 737
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000		-10 000
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000		-485 000
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-563 739		-563 739
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765		-80 765
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000		-10 000
Aa40-Rémunération Société	-1 149 504		-1 149 504
Sous-total dépenses	-12 071 970	-360 081	-12 432 051
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	-1	352 066
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	513 540	28 245	541 785
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	15 850	304 030
1-Cessions	1 153 787	44 094	1 197 881
2-Budget Subventions Anah	2 782 509		2 782 509
2a-Subventions Pru	1 168 004		1 168 004
A : 194/303-Subventions Region	198 845		198 845
2b-Budget Subventions	198 845		198 845
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 500	2 438	38 938
A : 194/A401-Produits Financiers	13 289		13 289
4-Budget Divers	49 789	2 438	52 227
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036		1 602 036
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	28 344	170 065
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000		4 914 000
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	12 256	73 537
4-Budget Participations	6 719 038	40 600	6 759 638
Sous-total recettes	12 071 972	87 132	12 159 104
Sous-total TVA Résiduelle	2	-2	272 947

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

03/05

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 30-oct
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 202 244	-2 202 245				1
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-6 591		-6 591			
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-16 196		-16 196			
B : 194/101b-12 Gaillard	-46 599		-46 599			
B : 194/102-Parcelle I91	-4		-4			
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 271 634	-2 202 245	-69 390			1
B : 194/100-Acquisitions	-1 694 979	-1 653 014	-6 613	-35 352		
B : 194/111-Consignation		-81 378	47 238	34 140		
1-Budget Acquisitions	-1 694 979	-1 734 392	40 625	-1 212		
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-18 000		-98 800		
B : 194/104-22 Guichard	-24 100			-24 100		
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850		-38 850			
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600		-41 600			
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000		-34 000			
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-50 500	-61 500	11 000			
B : 194/110-16 Guichard	-95 125			-95 125		
1a-Budget Acquisitions Dup	-400 975	-79 500	-103 450	-218 025		
B : 194/109-10 Gaillard	-150 800					-150 800
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000				
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-71 000				-150 800
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-32 020	-30 501	-1 519			
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	-245	-420	-420	-414
B : 194/115-Notaire	-132 085	-78 166	-7 738	-35 938		-10 243
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773				
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-67 662	-33 832	-22 005	-11 825		
1c-Budget Frais Acquisitions	-258 055	-167 288	-31 507	-48 183	-420	-10 657
1d-Budget Relogement	-198 538	-119 261	-615	-78 660		-2
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-83 442	-83 442				
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-25 533	-21 933			-3 600	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-20 000	-6 996	-6 000	-7 004		
2-Budget Etudes	-128 975	-112 371	-6 000	-7 004	-3 600	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-378 728	-321 559	-28 941	-20 889	-7 339	
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776				-1
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-417 831				-417 831	
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391				-1
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291				-436 291	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-90 801	-81 201	-4 400	-5 200		
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161				
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-416 037	-118 914			-297 122	-1
3-Budget Travaux	-2 688 018	-1 470 002	-33 341	-26 089	-1 158 583	-3
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589				-1
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 231				-1
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-281 988			-93 996	-187 992	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-153 188	-18 592			
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-96 543	-7 183	-34 378	-54 980		-2
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-43 200		-14 400	-28 800		
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-36 000					-36 000
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-95 640		-31 880	-63 760		
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-14 400		-4 800	-9 600		
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831				
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-21 024			-7 008	-14 016	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-47 040			-15 680	-31 360	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-80 829	-32 426	-12 133	-18 924	-17 347	1
3a-Budget Démolitions	-1 533 097	-837 448	-116 183	-292 748	-250 715	-36 003
B : 194/400-Honoraires Techniques	-38 731	-38 731				
B : 194/401-MOE Demol	-96 104	-50 387	-22 210	-11 886	-8 490	-3 131
B : 194/402-Diagnostic	-30 116	-3 078	-6 185	-8 628	-8 628	-3 597
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voeries)	-59 173	-20 288	-10 877	-16 338	-11 670	
B : 194/450-MOE VRD	-107 742	-55 682	-10 409	-17 844	-17 844	-5 963
3b-Budget Honoraires Techniques	-331 866	-168 166	-49 681	-54 696	-46 632	-12 691
B : 194/500-Charges de Gestion	-123 166	-111 166	-1 600	-4 800	-4 800	-800
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-68 860	-51 242	-6 368	-9 000	-2 250	
B : 194/502-Assurance	-16 700	-14 001	-651	-1 116	-930	-2
B : 194/503-Taxes Foncières	-184 206	-136 206	-20 000	-14 000	-14 000	
B : 194/504-Edf-Sem	-10 631	-8 163	-269	-2 200		1
B : 194/505-Af Syndic	-177 700	-164 756	-9 274	-3 670		
B : 194/506-Communication	-53 107	-47 107			-6 000	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-566 137	-460 901	-8 827	-64 272	-32 136	-1
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-1 366	-1 366				
4-Budget Dép. Annexes	-1 201 873	-994 908	-46 989	-99 058	-60 116	-802
Aa30-Frais Financiers	-352 737	-352 739				2
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000				
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-445 004	-20 000	-20 000		4
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-563 739	-352 831	-29 886	-42 223	-98 033	-40 766
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765	-24 644			-35 947	-20 174
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000					-10 000
Aa40-Rémunération Société	-1 149 504	-832 479	-49 886	-62 223	-133 980	-70 936
Sous-total dépenses	-12 432 051	-9 141 799	-466 417	-887 898	-1 654 046	-281 891

Echancier prévisionnel réglé TTC : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 30-oct
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067				-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	541 785				541 785	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	304 030					304 030
1-Cessions	1 197 881	352 067			541 785	304 029
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698			558 849	558 849	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	568 380	243 310		202 922	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199				
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	1 218 579	243 310	558 849	761 771	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	120 445	155 146		70 945	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113		122 518		101 595	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	346 859		169 740		-1
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	27 214			53 543	
2a-Subventions Pru	1 168 004	494 518	277 664	169 740	226 083	-1
A : 194/303-Subventions Region	198 845	42 276	62 593		93 976	
2b-Budget Subventions	198 845	42 276	62 593		93 976	
4-Budget Divers	52 227	52 495	-268			
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	960 000	157 704	155 055	329 277	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	68 026		102 039		
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000				
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	18 243		27 364	27 930	
4-Budget Participations	6 759 638	5 960 269	157 704	284 458	357 207	
Sous-total recettes	12 159 104	8 120 204	741 003	1 013 047	1 980 822	304 028
C : 194/A610-Emprunts Encaissements	2 700 000	2 700 000				
C : 194/A620-Avances Encaissements	1 000 000	1 000 000				
C : 194/A520-Crédit de TVA Remboursé		373 952	-74 465	-128 352	-128 352	-42 783
D : 194/A520-TVA Reversée	272 947	1 240	54 341	93 156	93 156	31 054
D : 194/A610-Remboursement Emprunts	-2 700 000	-2 700 000				
D : 194/A620-Remboursement Avances	-1 000 000				-1 000 000	
Sous-total trésorerie transitoire	272 947	1 375 192	-20 124	-35 196	-1 035 196	-11 729
Trésorerie Cumulée		353 597	608 059	698 012	-10 408	

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 198 127	-2 198 127	
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-3 000	-6 591	3 591
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-15 250	-16 196	946
B : 194/101b-12 Gaillard	-45 000	-46 599	1 599
B : 194/102-Parcelle I91	-2 500	-4	-2 496
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 263 877	-2 267 517	3 640
B : 194/100-Acquisitions	-1 734 392	-1 694 427	-39 965
1-Budget Acquisitions	-1 734 392	-1 694 427	-39 965
B : 194/103-12 Guichard	-130 554	-116 800	-13 754
B : 194/104-22 Guichard	-16 650	-24 100	7 450
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-38 850	
B : 194/106-10a Gaillard	-52 275	-41 600	-10 675
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-29 970	-34 000	4 030
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-90 576	-50 500	-40 076
B : 194/110-16 Guichard	-149 850	-95 125	-54 725
1a-Budget Acquisitions Dup	-508 725	-400 975	-107 750
B : 194/109-10 Gaillard	-150 800	-150 800	
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-221 800	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-46 353	-27 191	-19 162
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-124 154	-114 540	-9 614
B : 194/116-Frais Succession	-24 347	-12 348	-11 999
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-47 143	-57 170	10 027
1c-Budget Frais Acquisitions	-253 512	-222 764	-30 748
B : 194/120-Frais de Relogement	-146 615	-168 854	22 239
1d-Budget Relogement	-146 615	-168 854	22 239
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-75 761	-70 528	-5 233
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 478	-21 278	-200
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-16 667	-16 667	
B : 194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Commissaire Enquêteur	-12 083		-12 083
2-Budget Etudes	-125 989	-108 473	-17 516
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-335 625	-316 307	-19 318
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-348 192	-348 192	
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-118 168	-80 329	-37 839
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-363 576	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-87 839	-80 311	-7 528
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-273 712	-346 820	73 108
3-Budget Travaux	-2 238 173	-2 246 596	8 423
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieures	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-234 990	-234 990	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-145 152	-143 152	-2 000
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-66 667	-80 570	13 903
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-36 000	-36 000	
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000	-30 000	
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-79 700	-79 700	
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-12 000	-12 000	
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-17 520	-17 520	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-39 200	-39 200	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-86 081	-67 412	-18 669
3a-Budget Démolitions	-1 287 046	-1 280 280	-6 766
B : 194/400-Honoraires Techniques	-29 481	-32 381	2 900
B : 194/401-MOE Demol	-74 107	-80 201	6 094
B : 194/402-Diagnostic	-20 921	-25 096	4 175
B : 194/403-Paysagiste	-4 500	-4 500	
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-49 642	-49 343	-299
B : 194/450-MOE VRD	-57 850	-89 780	31 930
3b-Budget Honoraires Techniques	-236 501	-276 801	40 300
B : 194/500-Charges de Gestion	-207 561	-105 778	-101 783
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-51 242	-68 860	17 618
B : 194/502-Assurance	-16 700	-16 700	
B : 194/503-Taxes Foncières	-111 802	-184 206	72 404
B : 194/504-Edf-Sem	-7 361	-9 415	2 054
B : 194/505-Af Syndic	-164 498	-177 700	13 202
B : 194/506-Communication	-53 804	-46 304	-7 500
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-506 906	-528 779	21 873
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-577 958	-543 500	-34 458
4-Budget Dép. Annexes	-1 697 832	-1 681 242	-16 590
B : 194/A401-Intérêts Court Terme	-36 771	-32 472	-4 299
B : 194/A402-Intérêts sur Emprunts	-320 265	-320 265	
Aa30-Frais Financiers	-357 036	-352 737	-4 299
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-537 234	-563 739	26 505
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765	-80 765	
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
Aa40-Rémunération Société	-1 122 999	-1 149 504	26 505
Sous-total dépenses	-12 194 497	-12 071 970	-122 527

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	513 540	513 540	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	
1-Cessions	1 153 787	1 153 787	
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 117 698	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	516 598	516 598	
A : 194/308-Anru-Placettes	80 757	80 757	
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 168 004	
A : 194/303-Subventions Region	278 220	198 845	-79 375
2b-Budget Subventions	278 220	198 845	-79 375
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 394	36 500	106
A : 194/A401-Produits Financiers	15 945	13 289	-2 656
4-Budget Divers	52 339	49 789	-2 550
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	1 602 036	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	141 721	-28 344
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	61 281	-12 256
4-Budget Participations	6 759 638	6 719 038	-40 600
Sous-total recettes	12 194 497	12 071 972	-122 525

Ecart Année 2017 TTC : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 194/101-Parcelle I4 / I5	-3 000		-3 000
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2	-15 250		-15 250
B : 194/101b-12 Gaillard	-7 329		-7 329
B : 194/102-Parcelle I91	-2 500		-2 500
1-Budget Acquisitions Vdm	-28 079		-28 079
B : 194/100-Acquisitions	-81 378		-81 378
B : 194/111-Consignation	81 378		81 378
1-Budget Acquisitions			
B : 194/103-12 Guichard	-112 554		-112 554
B : 194/104-22 Guichard	-16 650		-16 650
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850		-38 850
B : 194/106-10a Gaillard	-52 275		-52 275
B : 194/107-Prato Fonds de Parcelle	-29 970		-29 970
B : 194/108-70 F. Pyat 191 Sci Image	-90 576	-61 500	-29 076
B : 194/110-16 Guichard	-149 850		-149 850
1a-Budget Acquisitions Dup	-490 725	-61 500	-429 225
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-5 397	-8 441	3 044
B : 194/115-Notaire	-9 516	5 383	-14 899
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-9 089	-10 048	959
1c-Budget Frais Acquisitions	-24 002	-13 106	-10 896
B : 194/120-Frais de Relogement	-11 112	-3 342	-7 770
1d-Budget Relogement	-11 112	-3 342	-7 770
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-3 683	-3 000	-683
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-2 324	-1 269	-1 055
B : 194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Co	-2 359		-2 359
2-Budget Etudes	-8 366	-4 269	-4 097
B : 194/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-20 217	-26 426	6 209
B : 194/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	1 541	-523	2 064
B : 194/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-47 520	-2 193	-45 327
B : 194/442-Travaux Aménagement Temporaires	-22 106	-35 874	13 768
3-Budget Travaux	-88 302	-65 016	-23 286
B : 194/413-5, Rue Guichard/32 Auphan	-94 061	-73 788	-20 273
B : 194/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-1 029	-1 029	
3a-Budget Démolitions	-95 090	-74 817	-20 273
B : 194/501-Honoraires Techniques	-456	-5 020	4 564
B : 194/503-MOE Demol	-4 939	-4 657	-282
B : 194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-4 191	-4 323	132
3b-Budget Honoraires Techniques	-9 586	-14 000	4 414
B : 194/599-Charges de Gestion (Divers)	-27 150	-1 610	-25 540
B : 194/603-Edf-Sem	-140	-688	548
B : 194/606-Taxes Foncières	-980	-30 404	29 424
B : 194/607-Taxes sur les Salaires	-5 899	-5 899	
B : 194/608-Assurances	-679	-1 470	791
B : 194/609-Af Syndic	-5 927	-11 098	5 171
B : 194/611-Communication	-2 443		-2 443
B : 194/612-Réservation Logements et Gestion Locative	-24 432	-24 577	145
4-Budget Dép. Annexes	-67 650	-75 746	8 096
B : 194/A401-Frais Financiers Ct	-700		-700
Aa30-Frais Financiers	-700		-700
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-25 647	-19 333	-6 314
B : 194/A341-Rémunération Forfaitaire Relogement	-20 000	-20 000	
Aa40-Rémunération Société	-45 647	-39 333	-6 314
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-93 765		-93 765
Aa50-TVA	-93 765		-93 765
Sous-total dépenses	-963 024	-351 129	-611 895
A : 194/112-Partie Pré-Opérationnelle	446 232		-446 232
A : 194/113-Partie Opérationnelle Nord	195 060	195 060	
2-Budget Subventions Anah	641 292	195 060	-446 232
A : 194/426-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	104 803		-104 803
A : 194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	78 500		-78 500
A : 194/431-Anru-Placettes	15 100	15 100	
2a-Subventions Pru	198 403	15 100	-183 303
A : 194/110-Subventions Region	44 799		-44 799
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799
A : 194/420-Participations a l'Equilibre Métropole	260 000	260 000	
A : 194/428-Mpm-Voiries Primaires	40 815		-40 815
A : 194/429-Mpm-Placettes	22 117		-22 117
3-Budget Participations	322 932	260 000	-62 932
A : 194/510-Produits de Gestion	3 207	3 586	379
A : 194/610-Produits Financiers	729	1 227	498
4-Budget Divers	3 936	4 813	877
Sous-total recettes	1 211 362	474 973	474 973
C : 194/810-Crédit de TVA	-57 967	8 813	66 780
D : 194/A520-TVA Résiduelle	142 198		-142 198
Sous-total TVA	84 231	8 813	-75 418
Variation de Trésorerie	332 569	132 657	-199 912
Trésorerie au 31/12/16	220 940	220 940	
Trésorerie au 31/12/17	553 509	353 597	-199 912

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T1600907CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°06/1405**

AVENANT N°13

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18 CM du 20 septembre 2018,

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 25 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 25 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à Marseille Aménagement l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ». La société Marseille Aménagement a été absorbée par la SPL SOLEAM dans le cadre d'une fusion absorption le 28 novembre dernier. L'avenant n°8 est venu modifier en conséquence la présente concession d'aménagement.

Cette opération d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la Ville de MARSEILLE a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre la rue Félix Pyat, le boulevard Auphan et l'autoroute Nord.

Le programme porte sur la construction de près de 130 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.

La soixantaine de familles occupant aujourd'hui le périmètre sera relogée sur place, si la demande en est faite, dans les nouvelles constructions.

Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

La concession confiée par la municipalité permet en particulier à la SOLEAM l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des biens privés nécessaires à cette opération d'aménagement. La finalité de la maîtrise foncière de ces biens est d'une part l'aménagement des VRD et espaces publics (requalification, élargissement de voies...) et d'autre part, après démolition des immeubles insalubres, la cession ultérieure des terrains nus à un opérateur social pour la construction de logements locatifs sociaux.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un avenant n°1 a été approuvé par délibération du conseil municipal n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008 ; cet avenant porte sur la variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération tel que résultant du compte rendu annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2007.

Par délibération n°09/0060/SOSP du 9 février 2009, un avenant n°2 a été approuvé. Ce dernier a eu pour objet de compléter les missions du concessionnaire en lui confiant une possibilité d'intervention en matière de réalisation de travaux d'office, d'intégrer au budget prévisionnel de l'opération « le coût des travaux d'office exécutés pour le compte du Concédant en cas de propriétaires défaillants », enfin, de préciser la rémunération du concessionnaire dans le cas de la mise en œuvre de ce type d'intervention.

Depuis cette date, et dans le but de suivre au plus près les engagements financiers induits par cette opération et en particulier d'apprécier au mieux le montant final de la participation de la Ville, le Concédant a demandé à Marseille Aménagement d'affiner le montant prévisionnel de la participation de l'Etat au déficit de l'opération, telle que prévue dans les textes pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Marseille Aménagement a donc identifié les biens immobiliers qui n'ont pas ou ne pourront pas faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou d'arrêtés de péril imminent avec ordonnance de démolition, compte tenu :

- des délais d'instruction de ces procédures par les services de l'Etat au regard des contraintes de planning opérationnel,
- de l'état de certains des immeubles, dont le niveau de dégradation n'est pas suffisant pour justifier l'enclenchement d'une des procédures évoquées ci avant.

Il a en effet été confirmé à la Ville par l'Etat que seuls les biens revêtant un statut d'insalubrité irrémédiable ou de péril imminent avec ordonnance de démolition seront pris en considération pour le calcul de la dépense éligible à subvention de l'Etat, les autres biens devant être retirés de l'assiette de la dépense subventionnable.

Cette règle entraîne donc une baisse significative de la participation de l'Etat au coût de l'opération et donc une augmentation de la participation à la charge de la Ville.

En conséquence, un avenant n°3 a été établi, qui a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant de participation au coût de l'opération, tel qu'il est ressorti du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009. Ainsi, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération (fixé à 1 555 932 € selon délibération n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008, approuvant le CRACL au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant n°1 à la Concession d'aménagement), a été porté à 3 012 014 €.

Cet avenant n°3 a été notifié à Marseille Aménagement le 18 mars 2010.

Pour l'année 2009, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité a mis en évidence les modifications apportées par l'Etat dans le régime des aides relatives au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, le taux de la participation de l'Etat au déficit des opérations de RHI a été réduit, ce qui a entraîné une hausse de la participation de la Ville à l'équilibre de cette opération.

L'avenant n°4 notifié par la Ville à Marseille Aménagement le 31 janvier 2011 a par ailleurs intégré la prorogation de 3 ans de la durée de la concession de la RHI St Mauront-Gaillard, dont l'échéance est portée au 30 octobre 2014.

Un avenant n°5 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 16 avril 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 3 559 149 €, selon délibération n° 10/1021 /SOSP en date du 25 octobre 2010, approuvant le CRACL au 31/12/2009 et précisé dans l'avenant n°4 à la Concession d'aménagement, et porté à 4 181 537 euros ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2010.

L'avenant n°5 a en outre permis d'intégrer l'acquisition de deux nouveaux immeubles en frange du périmètre initial permettant l'amélioration du projet d'ensemble et l'intégration d'un bâti faisant déjà l'objet d'une procédure d'insalubrité.

Un avenant n°6 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 27 juillet 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 4.671.310 Euros. L'avenant n°6 a en outre permis d'intégrer une hausse du montant des acquisitions foncières, une hausse du coût des travaux de démolition liée à leur échelonnement ainsi que d'une partie du coût de travaux de dépollution du terrain « Amidonnerie » non prévue aux CRAC précédents. Enfin, l'augmentation des occupations illicites a conduit à une hausse des travaux de mise en sécurité.

L'avenant n°7 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 2 septembre 2013 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 5 340 713 Euros. Cette hausse est principalement due à la prise en compte d'indemnités de réemploi pour le paiement des indemnités des immeubles placés sous DUP, à un recalage du coût des acquisitions foncières, à une réévaluation du coût des travaux de démolition, et à l'augmentation des travaux de mise en sécurité (occupations illicites). L'avenant n°7 acte également la prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans (hausse des charges de gestion et de la réservation de logements provisoires en particulier).

L'avenant n°8 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 12 mars 2014 a eu pour objet de transférer la concession de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de ces sociétés au profit de la SOLEAM.

L'avenant n° 9 adopté par délibération n°14/0618/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 6 novembre 2014 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 6 199 046 euros avec son nouvel échéancier, de tenir compte des incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006, de proroger la concession de 2 ans, ainsi que d'élargir le périmètre de concession.

Le montant de la rémunération forfaitaire liée au relogement a été augmenté.

L'avenant n° 10 adopté par délibération n°15/0488/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 17 Juillet 2015 a eu pour objet **de proroger la concession de une année**, ainsi que fixer l'échéancier de la rémunération sur relogement précédemment votée.

L'avenant n°11 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération RHI Saint Mauront Gaillard, en date du 30 Octobre 2006.

Le transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a été acté par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création le 01/01/2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération.

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 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 13 juillet 2017 n°17/1071/UAGP du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2016 présenté conjointement ; au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études ; budgets travaux et dépenses annexes) , une moindre récupération de la TVA sur les travaux ainsi que leur échelonnement ont évolué.

L'avenant n°12 a permis par ailleurs la mise en concordance du cahier des charges de concession avec le bilan initial de concession. En effet, le bilan intègre une rémunération du concessionnaire sur les dépenses de gestion à hauteur de 7% et l'article 20.3 du cahier des charges ne le précisait pas. Ceci a donc été rectifié.

Pour l'année 2017, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Métropole au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total en € TTC des participations publiques reste constant.

En particulier, le montant de la participation aux équipements de la METROPOLE, soit la réalisation des voiries primaires et des placettes, représente un montant HT de 203 003 € soit 243 606 € TTC ; il n'y a pas de variation sur ce montant TTC par rapport au CRAC à fin 2016. En revanche, l'écart sur le montant HT de cette participation est lié à l'intégration de la TVA collectée « en dedans » afin d'optimiser l'équilibre fiscal de cette opération.

Par ailleurs, au regard des contraintes de planning pesant sur la libération d'une partie du terrain d'assiette du futur programme Bons Voisins Est, liées notamment à la relocalisation de la mosquée, il est proposé de proroger cette concession d'aménagement de 1 an.

Aussi le présent avenant a pour objet :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements
- De proroger la durée de la concession de 1 année soit une échéance reportée au 30 octobre 2021

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 4 914 000€ au CRALC arrêté au 31/12/2017.

Cela correspond au montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/17, qui ne variera plus, la Ville n'étant plus concédante de cette opération, confiée à la Métropole depuis le 1/1/2016.

Le montant de la participation à l'équilibre de la METROPOLE au coût de l'opération est fixé à 1 602 036 € au CRALC arrêté au 31/12/2017. Ce montant n'évolue pas par rapport au précédent CRAC.

Le montant de la participation aux équipements de la METROPOLE, soit la réalisation des voiries primaires et des placettes, représente un montant HT de 203 003 € soit 243 606 € TTC ; il n'y a pas de variation sur ce montant TTC par rapport au CRAC à fin 2016.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde des participations est modifié ainsi :

Pour la participation à l'équilibre :

- 2018 : 157 704 €
- 2019: 155 055 €
- 2020: 329 277€

Pour la participation aux équipements :

- 2018 : 0 €
- 2019: 129 403 €
- 2020: 27 930 €

ARTICLE 2

La durée de la concession d'aménagement RHI St Mauront Gaillard est prorogée de 1 année soit une échéance au 30/10/2021.

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 :

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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