



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
« LA CIOTAT »
N°**

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

I. RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....</u>	3
2) <u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....</u>	3
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....</u>	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) <u>LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :.....</u>	5
2) <u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :.....</u>	5
a. <u>L'avancement des acquisitions foncières :.....</u>	6
b. <u>L'avancement des travaux:.....</u>	7
c. <u>L'avancement des commercialisations :.....</u>	8
d. <u>L'avancement des participations du concédant.....</u>	9
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	9
1) <u>LES DEPENSES.....</u>	9
a. <u>Les acquisitions foncières.....</u>	9
b. <u>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</u>	10
c. <u>Les Dossiers en phase « Travaux ».....</u>	10
d. <u>Le Budget « ESPACES PUBLICS ».....</u>	10
e. <u>Le budget « Dépenses annexes».....</u>	11
f. <u>La rémunération du « Concessionnaire».....</u>	11
g. <u>Les frais financiers.....</u>	11
2) <u>LES RECETTES.....</u>	12
a. <u>Les cessions.....</u>	12
b. <u>Le budget « Divers».....</u>	12
c. <u>La participation du « Concédant».....</u>	12
3) <u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....</u>	12
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES.....	13
1) <u>LES DEPENSES.....</u>	13
a. <u>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</u>	13
b. <u>En ce qui concerne les études.....</u>	13
c. <u>En ce qui concerne les travaux.....</u>	13
d. <u>Le Budget « ESPACES PUBLICS ».....</u>	14
2) <u>LES RECETTES.....</u>	15
a. <u>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</u>	15
b. <u>Les prévisions de participation du concédant.....</u>	17
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :.....	18
VI. ANNEXES	22
Bilan prévisionnel.....	22
Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	22
Tableau des écarts HT.....	22
Ecart Année 2017	22
Tableau des acquisitions et des cessions.....	Erreur ! Signet non défini.

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016 <i>Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT</i>
Date de la création de la concession :	25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002 Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants Le dernier avenant n°15 approuvé le 19/10/2017
Fin de la concession :	31 décembre 2021
Rémunération forfaitaire:	25 000 € en 2018 15 367 € en 2019
Rémunération sur dépenses :	5% HT sur dépenses travaux et honoraires aménagements publics HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien.
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002
Mise en œuvre de l'OPAH RU II	Délibération du Conseil Municipal du 14/09/2009, Rendue exécutoire le 20 Mai 2010 pour une durée de 5 ans.
Fin de l'OPAH RU II	19 Mai 2015

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 31/12/2016:	17 022 288 € TTC
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2016 :	9 799 012 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 733 646 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 195 386 € TTC
<i>Participation publique Ville de La Ciotat :</i>	<i>5 522 818 € TTC</i>

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT s'inscrit dans le projet global de requalification du vieux LA CIOTAT porté par la Ville de LA CIOTAT et par la METROPOLE Aix Marseille Provence.

Le dessein exprimé par M. le Maire est de « redonner du cœur au Vieux La Ciotat », avec l'objectif de mutualiser toutes les énergies afin de créer un « espace adouci et plein de vie ».

La requalification attendue s'appuie sur plusieurs volets, en particulier la revitalisation commerciale, artisanale et culturelle. Ainsi, un appel à projets a été lancé en direction d'artisans et d'artistes afin de leur proposer d'occuper des locaux vacants. Une convention d'objectifs est ensuite signée avec les candidats retenus et des baux tri annuels conclus. En complément, un dispositif FISAC a été mis en place pour aider à la réfection des devantures. Enfin, une plate forme d'initiatives locales a été créée pour faciliter l'installation et le démarrage de nouveaux commerces, dans l'objectif de poursuivre la dynamisation et la remise en valeur du centre ville.

Le projet d'aménagement des espaces publics et de création et restructuration de logements et de cellules commerciales au sein des îlots CASTEL , RENAN et PORTE DES TEMPS, est une des pièces maîtresses de ce dispositif ambitieux.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT est dans une phase active avec l'engagement sur l'îlot CASTEL, entièrement maîtrisé, des actions préalables à la libération des terrains, en vue de leur cession pour un programme de logements, dont le permis de construire a été déposé fin 2017.

Par ailleurs, l'autre secteur en devenir est celui de la PORTE DES TEMPS, entre la rue Albert et Georges ARNOUX et la rue Marius Lieutaud, où est prévu le développement d'un projet mixte (requalification de l'espace public, création et restructuration de logements, revitalisation commerciale). Un appel à projets a été lancé en 2017 et sera présenté à un Jury composé de représentants de la Ville de LA CIOTAT et de la METROPOLE début 2018.

a. L'avancement des acquisitions foncières :

• Acquisitions

Il n'est pas prévu d'acquisitions supplémentaires sur ces postes.

Les acquisitions à venir concerneront exclusivement les projets développés sur l'îlot Renan et sur le secteur de la Porte des Temps et seront portées au Budget Espaces publics (voir ci-dessous page 10)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	100%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	100%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	100%
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

• Acquisitions îlots espaces publics :

A été effectuée en 2017 l'acquisition auprès de la Ville de la Ciotat de la salle Pelloutier, située sur la parcelle AD 290, permettant la maîtrise complète de l'îlot Castel, en vue de la réalisation par un investisseur d'un programme de logements.

Il est prévu en 2019 l'acquisition à l'Etablissement Public Foncier, sous convention foncière avec la Ville de La Ciotat et la Métropole, des biens permettant de maîtriser la totalité du foncier des îlots Renan et du secteur Porte des Temps en vue d'un remembrement pour cession à investisseur et d'une création d'espace public, pour un montant estimé à 2,1 M d'euros.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	100%
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 188 500	-261 500	22%
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-969 750		
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-146 746	-78 462	53%
B : 174/3b-Etudes Générales	-27 619	-27 619	100%
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 151 000	-2 173	0%
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-462 000		
3-Budget Espaces Publics	-4 922 256	-1 346 395	27%

b. L'avancement des travaux:

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

• *Etudes-AST-Diagnostics :*

La réalisation des :

- diagnostics réglementaires sur les biens qui seront cédés en 2018 à la Ville de La CIOTAT , anciennement concédante de l'opération d'aménagement ; la Ville de la Ciotat souhaite en effet avoir la maîtrise de différents biens non directement concernés par les projets d'aménagement et de restructuration des îlots Renan, Porte des Temps et Castel. Ces biens, du fait de leur positionnement, seront intégrés au processus de revitalisation commerciale en cours d'impulsion.

- Ci dessous la liste des biens qui ont été ciblés :

- rue Louis Lieutaud parcelles AD 433 à 436 : 4 garages pour 56 000€
- 10 rue Camille Pelletan parcelle AD136 : 1 local en RDC pour 13 721 €
- 12 rue Camille Pelletan parcelle AD136 : 1 logement en RDC pour 33 600 €
- 3 rue Ernest Renan parcelle AD210 : 1 local en RDC pour 24 400€
- 2 rue Ernest Renan parcelle AD207 : 1 local en RDC et ssol pour 24 000 €

rue Lieutaud	56 000
10 rue Pelletan	13 721
12 rue Pelletan	33 600
3 rue Renan	24 400
2 rue Renan	24 000
TOTAL	151 721€

A noter que le logement en rdc de la copropriété sise 27 rue Ernest Renan (parcelle AD432) a été retiré de la cession compte tenu du sinistre survenu sur ce bien.

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

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

La dépense restant à réaliser avait été ajustée de manière prévisionnelle au volume des biens conservés par la concession (îlot Castel -cession prévue courant 2018-, partie de l'îlot Renan et du secteur Porte des Temps) , puis aux biens à acheter à l'EPF en fin de concession en vue d'un remembrement des îlots Renan et Porte des Temps pour une cession à l'investisseur retenu après appel à projets.

Ce montant reste toutefois à mieux appréhender par la connaissance plus fine des biens maîtrisés et gérés actuellement par l'EPF. Par mesure de prudence, un renforcement de la provision actuelle sera à prévoir.

• *Appels de fonds sur lots conservés :*

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

Il est prévu de solder ce budget au réalisé, les biens conservés étant en effet destinés à être réhabilités ou reconstruits dans le cadre d'une cession à investisseur, sans intervention publique préalable.

•Travaux et entretien locaux acquis :

Ce poste intègre notamment les frais de location des portes anti effraction. Une partie des locaux concernés sera cédée courant 2018 à la Ville de la Ciotat (voir supra).

Une provision est toutefois maintenue sur la durée de la concession prorogée, dans la mesure où il est prévu que les dernières cessions interviennent en toute fin d'opération.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-352 506	-310 627	88%
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535	100%
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	100%
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879	100%
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-250 603	-222 597	89%
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016	100%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-163 864	100%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-643 264	-632 197	98%
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872	100%
2-Budget Travaux	-2 362 989	-2 282 041	97%

c. L'avancement des commercialisations :

Pas d'avancement sur ce poste, les biens à céder n'étant à ce jour :

- maîtrisés que pour partie (îlot Renan, îlot Porte des Temps), correspondant au poste Cession appel à projets,
- en cours de préparation pour 2018 : cession terrains de l'îlot Castel
- en cours de préparation pour cession à la Ville en 2018 : protocole foncier à délibérer par le Conseil Municipal (prévu au 2è T 2018)

Les postes Cessions à bailleurs investisseurs/bailleurs pour logements tiroirs/accession/pieds d'immeubles/logements occupés ont par ailleurs été soldés ; la concession a cédé le patrimoine correspondant, les dernières cessions sur ces segments ayant été concrétisées en 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	100%
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	100%
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	347 220		
A : 174/121-Cessions Ville	151 721		
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	100%
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	100%
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	100%
1-Budget Cessions	6 344 582	5 729 721	90%

d. L'avancement des participations du concédant

Il reste à devoir par la Ville de LA CIOTAT pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 97 872€ initialement appelé en 2015.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
A : 174/411-Participations Publiques "RENAN"	1 862 731	1	0%
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 733 646	409 986	15%
4-Budget Participations	10 451 850	5 834 933	56%

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

ADMINISTRATIF

• Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de « Renouvellement Urbain » (OPAH-RU II) :
compte Rendu d'activité OPAH-RU II pour l'exercice 2017 :

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

Les actions menées par l'équipe de la SOLEAM postérieurement à l'échéance de la concession d'OPAH RU concernent donc essentiellement , dans la mesure où l'OPAH RU est terminée, la préparation de la mise en paiement des dossiers suivants :

- ✓ Réhabilitation complète de l'immeuble situé 4 rue des Poilus/ 10 rue Vignol (subvention notifiée le 8/9/2016 pour 132 329€) : demande d'acompte de 40%
- ✓ Réhabilitation façade et cage escalier de l'immeuble situé 7 rue des Frères Blanchard ; rénovation lourde d'un logt ((subvention Ville notifiée le 18/5/2015 pour 1812€ ; subventions ANAH et MPM de 11 136€) : demande de solde des subventions

Il n'est pas prévu de suivre en 2018 l'instruction des demandes de paiement des aides notifiées pendant la durée de l'OPAH RU et qui resteraient à solder.

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 166 220 € à comparer à 129 905 € payées.

a. Les acquisitions foncières

L'avancement de l'opération est finalisé sur ces postes de dépenses. Plus aucune acquisition sur ce segment n'a donc été effectuée

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-2 250	-936	-1 314

Le décalage d'une partie des cessions a conduit au report des frais de diagnostics préalables, notamment ceux relatifs à la cession des biens à la Ville.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-6 141	-3 952	-2 189
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-1 938		-1 938
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-5 531	-8 414	2 883

- ✓ Poste Charges de gestion : ce poste qui comprend les appels de fonds courants sur les biens en copropriété, les cotisations d'assurance et les redevances à la société des eaux n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues. Au regard des cessions réalisées en 2016, il semble que la provision prévue pour 2017 ait été légèrement sur évaluée.
- ✓ Poste Travaux d'entretien : ce poste comprend la location de portes anti effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux ; en 2017, des frais de sécurisation et d'ouverture de locaux se sont ajoutés aux frais de location de portes de protection. Ces portes étant pour partie positionnées au niveau de biens à céder à la Ville, le montant de ce poste devrait décroître à partir de l'exercice 2019.

d. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

• Acquisitions îlots espaces publics :

L'acquisition portée en dépense 2017 correspond à l'acquisition de la salle Pelloutier à la Ville de La CIOTAT, nécessaire à la maîtrise de l'entier îlot Castel, afin de le céder pour le développement d'un programme de logements privés.

Les frais d'acquisition ont été ajustés au réel facturé par le notaire (diminution par rapport à la provision demandée).

Les coûts constatés sur le poste Démolition Aménagement de surfaces et honoraires concernent des frais de suppression ou de déplacement d'ouvrages de concessionnaires de réseaux. Ces dépenses avaient été programmées sur 2018 et ont donc été réalisées en amont, afin de permettre d'inscrire au mieux la libération des terrains Castel dans les délais souhaités par le concédant et la Ville.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-60 000	-60 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-3 317	-3 204	-113
B : 174/3b-Etudes Générales	-1 392	-1 392	
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.		-2 173	2 173
3-Budget Espaces Publics	-64 709	-66 769	2 060

e. Le budget « Dépenses annexes»

Pratiquement pas de dépenses sur le poste Divers et Imprévus (hormis la taxe sur salaires) ; le poste Assurances est en dessous du prévisionnel de dépenses prévu (la consommation est limitée à 25% environ du prévisionnel).

Le montant des impôts fonciers reste stable.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-30 036	-36	-30 000
B : 174/4c-Assurances	-144	-34	-110
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-10 000	-9 910	-90
4-Budget Annexes	-40 180	-9 980	-30 200

f. La rémunération du « Concessionnaire»

Le montant perçu en 2017 est conforme au prévisionnel.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-35 000	-35 000	

g. Les frais financiers

L'amélioration de la trésorerie de l'opération s'est effectuée plus rapidement que prévu du fait notamment des recettes de cession et de crédit de TVA perçues fin 2016.

Le montant des frais financiers Court Terme (découvert auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur) a donc été réduit et moins impactant pour l'opération, ce qui a permis de mieux maîtriser les charges financières.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-10 471	-4 854	-5 617

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 705 027 € à comparer à 414 129 € reçues.

a. Les cessions

Pas de cession en 2017, la dernière tranche du patrimoine mobilisable ayant été cédée en 2016.

b. Le budget « Divers »

Les recettes locatives ont été inférieures aux prévisions, compte tenu notamment d'impayés constatés à mi année 2017 pour un locataire commercial de l'îlot Porte des Temps. En effet, le départ immédiat de ce locataire ne s'avérant pas indispensable à la réalisation du projet, le montant de ses loyers avait été intégré au précédent CRAC et ces recettes prévues jusqu'à la nouvelle échéance de l'opération fixée au 31 décembre 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	7 155	4 143	-3 012

c. La participation du « Concédant »

Il reste un solde à percevoir de la participation de la Ville à l'équilibre (appelée depuis 2015), concédante de cette opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015.

En 2017, la Métropole Aix Marseille Provence a réglé une partie de sa participation à l'équilibre. Il reste un reliquat de 190 K€ sur cet exercice, qui a été reporté sur le prévisionnel 2018.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
A : 174/410-Participations Ville	97 872		-97 872
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	600 000	409 986	-190 014
4-Budget Participations	697 872	409 986	-287 886

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Compte tenu des variations sur les postes de Recettes (moins de 60% des participations prévues ont été versées) la trésorerie de l'opération est moins favorable que ce qui était prévu.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
Variation de Trésorerie	523 488	285 977	237 511
Trésorerie au 31/12/16	-1 482 319	-1 482 302	
Trésorerie au 31/12/17	-958 831	-1 196 325	237 511

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

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

L'opération est à présent ciblée sur les îlots Castel, Renan et Porte des Temps, identifiés en tant qu'îlots Espaces publics.

b. En ce qui concerne les études

Ont été provisionnés :

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

c. En ce qui concerne les travaux

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Provisions sur les exercices à venir (2018 à 2021) , ajustées aux cessions :

- En 2018 : biens à céder à la Ville de La Ciotat et terrains Castel
- En 2019 /2020 : acquisitions des biens propriété de l'EPF sur les îlots Renan et Porte des Temps en vue remembrement puis cession au candidat retenu dans le cadre d'un appel à projets.

Il est à noter qu'une provision de 3K€ pour procédure sur impayé de loyer a été intégrée sur l'exercice 2018 .

• Charges de gestion logements tiroirs :

Pas de dépenses prévues ; budget clôturé

• Appels de fonds sur lots conservés :

Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste, les biens concernés étant destinés à une restructuration via un appel à projets.

• Travaux et entretien locaux acquis :

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

Provisions sur les exercices à venir (2018 à 2021) , ajustées aux cessions.

d. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

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

Il est prévu :

En 2019 et 2020 :

Ilots Renan et Porte des Temps:

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

- **Frais liés aux acquisitions :**

- Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions

- **Etudes générales**

- Pas de provision prévue sur ce poste

- **Démolitions et honoraires techniques**

En 2018 :

- Démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel, inclus le confortement définitif des mitoyens

En 2020 :

- Démolition de l'îlot Renan en tout ou partie.

- **Travaux projet place Renan**

En 2020/ 2021:

Suivant projets à définir , en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France:

- **Ilot RENAN** : aménagement de surfaces sur une partie de l'espace libéré

- **Ilot PORTE des TEMPS** : traitement du passage couvert entre la rue Albert et Georges Arnoux et la rue Marius Lieutaud ; la réalisation du passage sous porche (curetage, reprise en sous œuvre etc) étant mise à la charge de l'investisseur qui sera désigné pour traiter cet îlot.

- **Communication :**

Provision pour production de dispositifs d'information et de communication dans le cadre de la requalification de l'îlot Castel

- **Divers et imprévus :**

Ce poste correspond :

En 2018 : au coût des référés préventifs préalables à la démolition de l'îlot Castel , situé au cœur d'un tissu urbain très dense et parfois dégradé

En 2020: au coût des référés préventifs sur l'îlot Renan, avant travaux de démolition en vue de l'aménagement d'une placette publique sur la partie sud de l'emprise

- **Assurances et impôts fonciers :**

Provisions ajustées au patrimoine propriété de la Concession, suivant balance des acquisitions et des cessions liées à avancement du projet.

e) Le Budget « ANNEXES » :

• **Rémunérations :**

Il est prévu la variation de la rémunération forfaitaire et l'ajustement au prévisionnel de la rémunération sur dépenses travaux et honoraires techniques.

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

En 2018 et 2019 : rémunération forfaitaire

A partir de 2018 : rémunération correspondant à 5% HT des travaux et honoraires techniques HT correspondant aux interventions de démolition, d'aménagement et de création de la place et du passage sous porche , suivant avancement des projets Castel, Renan et Porte des Temps.

• Intérêts financiers Court Terme :

Le montant des frais financiers Court Terme résulte d'un découvert auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur et est fonction de la trésorerie de l'opération.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

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

Ces lignes budgétaires correspondent à des objectifs de cession entièrement réalisés

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

Cette ligne correspond aux cessions prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces , avec passage sous porche intégré, sur les tènements de l'îlot Porte des Temps et Renan , après appel à projets.

Une consultation ouverte a été lancée par l'EPF, par ailleurs missionné pour finaliser la maîtrise foncière de ces îlots. Les offres seront étudiées en 2018.

Une première tranche de cession à l'opérateur qui sera retenu est prévue en 2019 pour le projet à développer sur Porte des Temps. Compte tenu des acquisitions restant à finaliser par l'EPF, la cession des charges foncières sur l'îlot Renan est prévue en 2021.

✓ **Ilot Porte des Temps :**

- Aménagement d'un passage couvert reliant la rue Maréchal Foch aux rues Lieutaud et Renan
- Réhabilitation des immeubles en façade sud des 12 et 14 rue Albert et Georges Arnoux
- Construction neuve et restructuration lourde en façade nord de la rue Marius Lieutaud après démolition partielle ou totale des constructions actuelles
- Implantation de pieds d'immeubles commerciaux

Le prix de cession prévisionnel au m2 est de 150€ par m2 de sdp

✓ **Ilot Renan :**

- Démolition de la partie sud de l'îlot
- Démolition totale ou partielle de la partie nord
- Reconstruction en partie nord d'un immeuble de logements et commerces

- Réhabilitation lourde des immeubles situés sur la parcelle 211 (à caractère patrimonial) et la parcelle 210
- Traitement des locaux en RDC

Le prix de cession prévisionnel au m2 est de 150€ par m2 de sdp

Les biens concernés représentent une surface totale prévisionnelle de l'ordre de 1 900 m2.

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

- **En 2018 :** cession à la Ville de La Ciotat pour un montant de 151 721 € d'une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, suivant liste ci dessous. Ces biens, situés en frange des îlots à requalifier, ne sont pas traités dans le cadre de l'appel à projets, mais ont vocation à accompagner par leur future destination les actions de redynamisation notamment commerciale impulsées par la Ville.
- Il est à noter le report de la cession des biens sis 27 rue Renan ; ceux ci, intégrés dans le protocole initial, en ont été retirés suite au sinistre survenu le 23 février 2018, lequel a détruit une grande partie de l'immeuble. La cession est donc différée jusqu'à la fin de la procédure ; le montant définitif de cession sera à faire valider par France Domaine.
- rue Louis Lieutaud : 4 garages
- 10 rue Camille Pelletan : 1 local en RDC
- 12 rue Camille Pelletan : 1 logement en RDC
- 3 rue Ernest Renan : 1 local en RDC *
- 2 rue Ernest Renan : 1 local en RDC et ssol
- 27 rue Ernest Renan : 1 logement en RDC

Désignation	Montant HT	M2		Date
27 Renan	0	44	lot 1 et 4	29/06/2018
3 Renan	24 400	63	lot 1	29/06/2018
2 Renan	24 000	55	lot 1 et 3	29/06/2018
Vente îlot st jacques	56 000	73		29/06/2018
10 Pelletan	13 721	34,63	lot 1	29/06/2018
12 Pelletan	33 600	33	lot 5	29/06/2018
	151 721	303		

* La cession du bien 3 rue Ernest Renan, situé en RdC d'une copropriété ayant subi un incendie dans les étages, est susceptible d'être différée en attente des conclusions des experts.

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

Il est prévu :

En 2019 : la cession des biens composant l'îlot Porte des Temps au prix de 150€ par m2 de surface de plancher (charges foncières et surfaces à réhabiliter). Il s'agit de la 1^{ère} tranche des cessions qui seront effectuées dans le cadre de l'appel à projets lancé par l'EPF, la Métropole et la Ville de la Ciotat.

En 2021 : la cession des biens composant l'îlot Renan au prix de 150€ par m2 de surface de plancher charges foncières et des surfaces à réhabiliter.

Cette cession représente la 2^{ème} tranche des cessions qui seront effectuées dans le cadre de l'appel à projets sus visé ; le décalage de planning s'explique par les contraintes de maîtrise foncière, cette dernière n'étant à ce jour non entièrement aboutie.

• **Cession de terrains :**

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

• **Produits de gestion locative :**

Il est prévu la résolution du bail portant sur le local occupé situé en frange des îlots à traiter (parcelle AD248) acquis du fait d'une vente groupée avec un bien situé dans l'îlot Porte des Temps. Le locataire est par ailleurs en défaut de paiement.

A partir de 2019, il n'est plus prévu de recettes locatives jusqu'à la fin de l'opération.

b. Les prévisions de participation du concédant

Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2017 ; cette somme reste à devoir en 2018.

Participation publique aux équipements :

Montant de 2, 195 M€, correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics soit :

- la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la placette
- l'aménagement du passage sous porche de la Porte des Temps.

Participation à l'équilibre de la Métropole :

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement.Celle-ci représente 2,733 M€.

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 161 230	-256 622
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-748 545	-24 400
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-259 973	-251 982	-7 991
1-Budget Foncier	-4 820 270	-4 531 257	-289 013

L'écart correspond à l'affectation du foncier Renan et Porte des Temps acquis en logements et commerces sur le budget Acquisitions espaces publics.

Il s'agit en effet de regrouper des dépenses relatives à des investissements, donnant lieu à récupération de TVA par le concédant.

2 • Études générales et travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-295 000	-298 000	3 000
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-240 000	-243 000	3 000
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-161 926	-1 938
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-535 000	-540 694	5 694
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 035 103	-2 044 859	9 756

• Etudes-AST-Diagnostics :

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

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Ajustement des provisions de charges compte tenu des acquisitions à réaliser de l'EPF, pondéré par la prise en compte du prévisionnel de cessions. Rajout d'une provision pour frais de procédure sur impayés.

• Appel de fonds travaux sur lots conservés :

Les provisions sur ce poste ont été supprimées, l'orientation étant un traitement global des biens concernés par l'investisseur à retenir via une procédure d'appel à projets

Les travaux lourds sur les immeubles seront donc réalisés dans ce cadre.

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :**

Provisions pour accès au locaux à relever et à diagnostiquer (ouverture, fermeture, débarras) et pour location de dispositifs anti effraction

3 • Espaces Publics:

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

Ce poste intègre les acquisitions à réaliser auprès de l'EPF pour la maîtrise complète des îlots Renan et Porte des Temps

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-3 057 119	-976 641	-2 080 478
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps		-1 188 500	1 188 500
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir		-969 750	969 750
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-125 763	-127 265	1 502
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-23 055	
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-850 000	-959 167	109 167
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-200 000	-385 000	185 000
3-Budget Espaces Publics	-4 255 937	-4 629 378	373 441

- **Acquisitions :**

Identification des sous budgets d'acquisition Renan et Porte des Temps, compte tenu de leur plannings décalés.

- **Frais liés aux acquisitions :**

Ajustement des frais d'acquisition au regard du montant des acquisitions restant à réaliser

- **Etudes générales**

Pas de dépense prévue sur ce poste , les études préalables ayant été réalisées préalablement au lancement de l'appel à projets par l'Etablissement Public Foncier.

- **Démolitions et honoraires techniques**

Variation correspondant à l'estimation révisée à la hausse par le maître d'œuvre en phase PRO du coût des travaux de démolition, assortie de la prise en charge du confortement définitif des mitoyens.

Intégration dans ce poste des interventions préalables avant démolition sur réseaux électricité et gaz.

- **Travaux de la place Renan et aménagement du porche Porte des Temps**

Les grandes orientations sont la requalification de la place Renan créée sur la partie sud de l'emprise de l'îlot du même nom (déjà prévue) , ainsi que le traitement de l'enveloppe du passage de la Porte des Temps (nouvel aménagement, la réalisation du passage sous porche étant mis à la charge de l'investisseur qui sera retenu dans le cadre de l'appel à projets.)

Cependant, ces projets d'aménagement sont en cours de programmation. La consultation de maîtrise d'œuvre n'a donc pas été lancée ; par conséquent, le budget est une estimation de la maîtrise d'ouvrage.

6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/4a-Communication	-12 730	-14 230	1 500
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-105 146	-131 913	26 767
B : 174/613-Assurance	-30 000	-30 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-300 000	-273 493	-26 507
4-Budget Annexes	-447 876	-449 636	1 760

• Communication

Ecart correspondant à la réalisation de panneaux de communication sur les projets lancés.

• Divers et imprévus

Ajustement de la provision pour expertises et référés préventifs avant démolition

• Impôts fonciers :

- Variation à la baisse du montant de ce poste, au regard des cessions et acquisitions programmées.

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 100 000	
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-52 500	-67 208	14 708
6-Rémunération Société	-4 215 513	-4 230 221	14 708

• Rémunération sur dépenses Projet:

Cette variation est directement liée au recalage du coût prévisionnel des travaux (démolitions, confortements et passage)

8 • Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-248 028	-237 132	-10 896
B : 174/8a-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-546 946	-536 050	-10 896

Meilleure maîtrise de la trésorerie de l'opération

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaires :

Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	567 740	289 350	-278 390
A : 174/121-Cessions Ville	261 721	151 721	-110 000
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	96 600	
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
1-Budget Cessions	6 346 964	5 958 574	-388 390

Cessions appel à projets:

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

Les biens concernés représentent une surface totale de l'ordre de 1 900 m². Le prix de cession proposé par le candidat retenu après appel à projets Métropole / EPF et Ville est de 150€ HT /m² de surface de plancher. Les prix initialement prévus (180€ /m² de sdp pour les logements , 160€ /m² de sdp pour les locaux et 1000€/m² pour les biens à réhabiliter) ne permettaient pas à l'opérateur d'équilibrer son opération.

Cessions à la Ville de La Ciotat ;

La Ville a souhaité acquérir les biens non fléchés « Appel à projets » restant propriété de la concession dans l'objectif de pouvoir, sur des cellules vacantes, impulser la dynamique de requalification attendue.

Ces biens sont cédés au prix de revient, validé par une estimation de France Domaine en date du 28 avril 2017.

L'écart est lié au retrait du bien situé dans la copropriété sise 27 rue Renan, compte tenu du sinistre survenu.

Cessions de terrains :

Cession des terrains CASTEL libérés au prix de 150€ HT pour 644 m² de sdp prévisionnelle .

2 • Produits divers:

Il était prévu la prise en compte des recettes locatives du commerce acheté occupé (îlot Porte des Temps) jusqu'à la cession des biens « Appel à projets » en fin d'opération . Toutefois, un défaut de paiement va entraîner la diminution du budget de Produits de gestion locative. Par ailleurs, il est prévu une libération anticipé de ce local, afin de lancer la 1^{ère} tranche de requalification sur l'îlot de la Porte des Temps.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	434 868	415 574	-19 294
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	486 388	467 094	-19 294

3• Participation Concédant :

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

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

Participation publique aux espaces publics–Métropole-:

Variation à la hausse liée à :

- L'intégration du traitement de l'enveloppe du passage Porte des Temps (travaux et maîtrise d'œuvre)
- Le transfert de biens acquis en Logements et Commerces, dépense initialement compensée par une participation à l'équilibre du bilan

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

La baisse de celle-ci est liée au transfert d'une partie du foncier sur le budget Espaces publics , dépense d'investissement compensée par une participation aux équipements.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "RENAN"	1 102 500	1 552 276	449 776
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"		277 212	277 212
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 953 194	2 733 646	-219 548
4-Budget Participations	9 578 512	10 085 952	507 440

* * * * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-298 000	-54 506	-352 506
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-72 462	-442 533
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-6 901	-64 454
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-54 636	-336 877
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-243 000	-7 603	-250 603
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-7 374	-47 015
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-161 926	-1 938	-163 864
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-540 694	-102 570	-643 264
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-10 140	-61 873
2-Budget Travaux	-2 044 859	-318 130	-2 362 989
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641		-976 641
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 188 500		-1 188 500
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-969 750		-969 750
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-127 265	-19 481	-146 746
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-4 564	-27 619
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-959 167	-191 833	-1 151 000
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-385 000	-77 000	-462 000
3-Budget Espaces Publics	-4 629 378	-292 878	-4 922 256
B : 174/4a-Communication	-14 230	-2 723	-16 953
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-131 913	-20 008	-151 921
B : 174/613-Assurance	-30 000		-30 000
B : 174/614-Taxes Foncières	-273 493		-273 493
4-Budget Annexes	-449 636	-22 731	-472 367
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000		-3 100 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000		-78 000
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013		-175 013
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000		-810 000
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-67 208		-67 208
6-Rémunération Société	-4 230 221		-4 230 221
7-TVA	-90 219		-90 219
8-Budget Frais Financiers	-536 050	-7	-536 057
Sous-total dépenses	-16 511 620	-673 107	-17 184 727
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	98 053	1 451 200
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	86 959	1 738 310
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	289 350	57 870	347 220
A : 174/121-Cessions Ville	151 721		151 721
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	19 320	115 920
A : 174/130-Cession Accession	565 583	37 537	603 120
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	50 080	1 046 796
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	36 189	890 295
1-Budget Cessions	5 958 574	386 008	6 344 582
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	415 574		415 574
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	3 128	19 089
A : 174/610-Produits Financiers	18 455		18 455
A : 174/620-Produits Divers	17 104		17 104
3-Budget Divers	467 094	3 128	470 222
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818		5 522 818
A : 174/411-Participations Publiques "RENAN"	1 552 276	310 455	1 862 731
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	277 212	55 443	332 655
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 733 646		2 733 646
4-Budget Participations	10 085 952	365 898	10 451 850
Sous-total recettes	16 511 620	755 034	17 266 654
Sous-total TVA			-81 923

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618				
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-352 506	-310 627	-10 115	-2 167	-29 596	-1
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535				2
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454				
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879				2
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-250 603	-222 597	-14 521	-5 620	-6 744	-1 121
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016				1
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-163 864				
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-643 264	-632 197	-3 751	-3 660	-3 660	4
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872				-1
2-Budget Travaux	-2 362 989	-2 282 041	-28 387	-11 447	-40 000	-1 114
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641				
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 188 500	-261 500	-50 000	-877 000		
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-969 750				-969 750	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-146 746	-78 462		-39 286	-28 997	-1
B : 174/3b-Etudes Générales	-27 619	-27 619				
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 151 000	-2 173	-347 984		-800 843	
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-462 000				-323 400	-138 600
3-Budget Espaces Publics	-4 922 256	-1 346 395	-397 984	-916 286	-2 122 990	-138 601
B : 174/4a-Communication	-16 953	-15 154	-1 800			1
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-151 921	-43 034	-12 888		-96 000	1
B : 174/613-Assurance	-30 000	-28 765	-258	-516	-473	12
B : 174/614-Taxes Foncières	-273 493	-239 095	-11 041	-7 080	-8 496	-7 781
4-Budget Annexes	-472 367	-326 048	-25 987	-7 596	-104 969	-7 767
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 059 630	-25 000	-15 367		-3
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000				
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012				-1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000				
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-67 208		-16 600		-47 046	-3 562
6-Rémunération Société	-4 230 221	-4 122 642	-41 600	-15 367	-47 046	-3 566
7-TVA	-90 219	-90 218				-1
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-237 139	-222 137		-5 460	-5 460	-4 082
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 920				2
8-Budget Frais Financiers	-536 057	-521 057		-5 460	-5 460	-4 080
Sous-total dépenses	-17 184 727	-13 259 019	-493 958	-956 156	-2 320 465	-155 129
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200				
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310				
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	347 220			217 012		130 208
A : 174/121-Cessions Ville	151 721		151 721			
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		115 920			
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120				
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796				
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295				
1-Budget Cessions	6 344 582	5 729 721	267 641	217 012		130 208
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	415 574	405 376	10 195			3
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089				
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 456				-1
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 103				1
3-Budget Divers	470 222	460 024	10 195			3
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	97 872			
A : 174/411-Participations Publiques "RENAN"	1 862 731	1			1 397 046	465 684
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	332 655			332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 733 646	409 986	1 400 000	923 660		
4-Budget Participations	10 451 850	5 834 933	1 497 872	1 256 315	1 397 046	465 684
Sous-total recettes	17 266 654	12 024 678	1 775 708	1 473 327	1 397 046	595 895
Sous-total TVA	-81 923	38 000	-24 746	-49 656	-45 518	-3
Trésorerie Cumulée		-1 196 341	60 663	528 178	-440 759	4

TABLEAU DES ECARTS HT : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 417 852	-3 161 230	-256 622
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-772 945	-748 545	-24 400
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-259 973	-251 982	-7 991
1-Budget Foncier	-4 820 270	-4 531 257	-289 013
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-295 000	-298 000	3 000
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-240 000	-243 000	3 000
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-161 926	-1 938
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-535 000	-540 694	5 694
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 035 103	-2 044 859	9 756
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-3 057 119	-976 641	-2 080 478
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps		-1 188 500	1 188 500
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir		-969 750	969 750
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-125 763	-127 265	1 502
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-23 055	
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-850 000	-959 167	109 167
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-200 000	-385 000	185 000
3-Budget Espaces Publics	-4 255 937	-4 629 378	373 441
B : 174/4a-Communication	-12 730	-14 230	1 500
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-105 146	-131 913	26 767
B : 174/613-Assurance	-30 000	-30 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-300 000	-273 493	-26 507
4-Budget Annexes	-447 876	-449 636	1 760
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 100 000	
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-52 500	-67 208	14 708
6-Rémunération Société	-4 215 513	-4 230 221	14 708
7-TVA	-90 219	-90 219	
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-248 028	-237 132	-10 896
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-546 946	-536 050	-10 896
Sous-total dépenses	-16 411 864	-16 511 620	99 756
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	567 740	289 350	-278 390
A : 174/121-Cessions Ville	261 721	151 721	-110 000
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	96 600	
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
1-Budget Cessions	6 346 964	5 958 574	-388 390
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	434 868	415 574	-19 294
A : 174/520-Dossier Ast-Rebergement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	486 388	467 094	-19 294
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "RENAN"	1 102 500	1 552 276	449 776
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"		277 212	277 212
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 953 194	2 733 646	-219 548
4-Budget Participations	9 578 512	10 085 952	507 440
Sous-total recettes	16 411 864	16 511 620	99 756

ECART ANNEE 2017 TTC : 174-PRI LA CIOTAT

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	Ecart
1-Budget Foncier			
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-2 250	-936	-1 314
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-6 141	-3 952	-2 189
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-1 938		-1 938
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-5 531	-8 414	2 883
2-Budget Travaux	-15 860	-13 302	-2 558
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics	-60 000	-60 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-3 317	-3 204	-113
B : 174/3b-Etudes Générales	-1 392	-1 392	
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.		-2 173	2 173
3-Budget Espaces Publics	-64 709	-66 769	2 060
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-30 036	-36	-30 000
B : 174/4c-Assurances	-144	-34	-110
B : 174/4d-Impôts Fonciers	-10 000	-9 910	-90
4-Budget Annexes	-40 180	-9 980	-30 200
B : 174/6b-Rémunération Forfaitaire	-35 000	-35 000	
6-Rémunération Société	-35 000	-35 000	
B : 174/8-Intérêts Court Terme	-10 471	-4 854	-5 617
8-Budget Frais Financiers	-10 471	-4 854	-5 617
Sous-total dépenses	-166 220	-129 905	-36 315
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	7 155	4 143	-3 012
3-Budget Divers	7 155	4 143	-3 012
A : 174/410-Participations Ville	97 872		-97 872
A : 174/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	600 000	409 986	-190 014
4-Budget Participations	697 872	409 986	-287 886
Sous-total recettes	705 027	414 129	-290 898
Sous-total TVA	-15 319	1 753	17 072
Variation de Trésorerie	523 488	285 977	237 511
Trésorerie au 31/12/16	-1 482 319	-1 482 302	
Trésorerie au 31/12/17	-958 831	-1 196 325	237 511



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 16

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
dûment habilitée à cet effet par une délibération

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

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

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°16 en date du 30 Janvier 2006, un avenant n° 4 ayant pour objet de substituer au terme convention publique d'aménagement celui de concession d'aménagement, afin de tenir compte de la loi n°2005-809 du 20 Juillet 2005, ainsi que de

modifier le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2004, a été approuvé par le Conseil Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, intégrant de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la participation Publique et du versement de 97,926 K€ par la commune de la Ciotat pour équilibre.

Le contrat de concession a été transféré à la Communauté Urbaine par avenant n°11 conformément à la délibération approuvant le dit transfert par le Conseil de Communauté en

date du 3 juillet 2015 et à la délibération n°10 du 6 juillet 2015 du conseil municipal de la Ville de La Ciotat.

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

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

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

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

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

Par avenant n°15 (18/0205)) notifié le 9 avril 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2016 a été approuvé par délibération n°URB 006-2764/17CM . Ce compte -rendu précise :

- la prorogation de la concession, dont l'échéance était fixée au 31/12/2017, de 4 années supplémentaires
- l'évolution de la participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération, portée de 409K€ à 2 953K€, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement
- l'intégration d'une participation aux équipements d'un montant de 1, 323 K€
- la modification de l'article 22 « Rémunération du concessionnaire »

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2017 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°16 afin d'informer la

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

Aussi le présent avenant a pour objet, au regard des nouvelles orientations de l'opération, de :

- modifier le montant et le versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant
- ajuster la rémunération prévue pour la réalisation de l'équipement du fait de l'ajout des travaux relatifs au passage sous porche de la Porte des Temps, dans le cadre de la création d'une nouvelle perméabilité entre le port vieux, le quartier à damiers du vieux La Ciotat et l'îlot St Jacques à l'Est, lequel a fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble.

L'écart des dépenses ressort à 0,1 millions Euros HT, la variation à la hausse du budget des équipements publics (acquisitions et travaux) étant compensée par la diminution des dépenses foncières sur l'opération.

L'écart des recettes HT est quant à lui de 0, 1 millions d'Euros. Il est à noter la baisse du prix de cession de la charge foncière des îlots Renan et Porte des Temps, et la variation à la hausse de la participation publique aux équipements. Quant à la participation à l'équilibre, celle-ci diminue du fait notamment du report sur le budget équipements publics du foncier qui sera démolé dans le cadre de la restructuration de l'îlot Renan.

Compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération, le montant de la participation à l'équilibre de la Métropole, concédante, est porté de 2,953 millions d'Euros HT à 2, 733 millions d'Euros HT. Il est prévu de manière prévisionnelle que ce montant soit réparti sur les exercices 2018 et 2019.

Par ailleurs, la dépense relative aux interventions d'aménagement sur les îlots Renan et Porte des Temps est compensée par une participation de la Métropole aux équipements d'un montant de 1, 829 millions d'Euros HT. Celle-ci sera appelée sur les années 2019, 2020 et 2021.

Un solde de la participation à l'équilibre de la Ville de La Ciotat, ancien concédant, est attendu sur 2018.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1

Le montant de la Participation de la Métropole au coût de l'opération est porté de 2,953 millions d'Euros HT à 2,733 millions d'Euros HT, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/17 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/17 est de 409 986€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 1 400 000 € en 2018
- 923 660 € en 2019

Article 2

Le montant de la Participation de la Métropole aux équipements est de 2 195 386 € TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/17 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/17 est de 0€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 332 655 € en 2019
- 1 397 046 € en 2020
- 465 684 € en 2021

Article 3

- L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :
- Pour les missions de réalisation de l'équipement public, le concessionnaire sera rémunéré sur la base de 5% du montant HT des dépenses soit :
 - Démolition 959 160€ HT
 - Travaux projet place 200 000€ HT
 - Travaux aménagement passage 185 000€ HT
 - Rémunération 67 208 € imputée au compte de l'opération en fonction des dépenses payées HT .

Article 4

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

Fait à MARSEILLE , le
En 4 exemplaires

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