



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« VALLON DE MALPASSE site des CEDRES NORD »  
Ex n°13/00019  
N°T 1600908CO**

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

<b>I.</b>	<b><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b>	<b>3</b>
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
<b>II.</b>	<b><u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u></b>	<b>5</b>
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	5
2)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</u>	7
a.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	8
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	10
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	12
d.	<i>L'avancement des participations:</i>	14
<b>III.</b>	<b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b>	<b>16</b>
1)	<u>LES DEPENSES</u>	16
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	16
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	17
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	18
d.	<i>Les dépenses annexes</i>	19
e.	<i>La rémunération du Concessionnaire</i>	19
f.	<i>Les frais financiers</i>	20
2)	<u>LES RECETTES</u>	20
a.	<i>Les cessions</i>	20
b.	<i>Le poste de produits divers</i>	20
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	20
<b>IV.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u></b>	<b>21</b>
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières et cessions</i>	21
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	23
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	25
<b>V.</b>	<b><u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u></b>	<b>26</b>
<b>VI.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b>	<b>32</b>
	Bilan prévisionnel	32
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle	32
	Tableau des écarts HT	32
	Ecart Année 2017	32
	Tableau des acquisitions et des cessions	32

# I. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012, transmise au Préfet le 19/12/2012, notifiée le 31/01/2013
	<b>Avenant n°1</b> approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22
	<b>Avenant n°2</b> approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019
	<b>Avenant n°3</b> approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville
	<b>Avenant n°4</b> approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cyprès, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
	<b>Avenant n°5</b> signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
	<b>Avenant n°6</b> approuvé par DCM AMPM URB 017-1097/16/CM du 17/10/16 : CRAC au 31/12/2015 + avenant 3 à la convention d'avance et de trésorerie + convention financière Ville/Soleam
	<b>Avenant n°7</b> approuvé par DCM AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17: CRAC au 31/12/2017 extension durée concession jusqu'au 31/12/2023
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2019</b> (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2021</b>
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

## **2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

Superficie :	3 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	25 000 m <sup>2</sup> de SDP
Maîtrises foncières :	17 %
Commercialisation :	4,63 %
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	à élaborer Délibération DUFVS 14/12346/CC du 19/12/2014 du Conseil de la Communauté Urbaine MPM : instauration du DPUR sur le Centre commercial les Cèdres et délégation à SOLEAM.

## **3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2016 approuvé par délibérations du Conseil de la Métropole AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	13 773 636 € TTC
Participation d'origine :	172 989 € TTC
Participation du CRAC au 31/12/2017 :	5 202 123 € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	1 500 000 €
Participation en nature versée au 31/12/2017 :	210 331 €
Participation aux équipements de la Métropole :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/17 :	360 000 € TTC

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

### **1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :**

La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé-Cèdres-Cyprès-Lauriers-Genêts par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

L'objectif du PRU consiste à accélérer la mutabilité d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, comptant un vaste foncier non exploité, presque exclusivement constitué d'un parc social vétuste, vers un véritable quartier urbain.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2012, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement du Vallon de Malpassé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de Malpassé se développe sur un territoire d'environ 3 hectares bordé par l'avenue Raymonde Martin (U104), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont, le boulevard Bouge et la future rue des Lauriers.

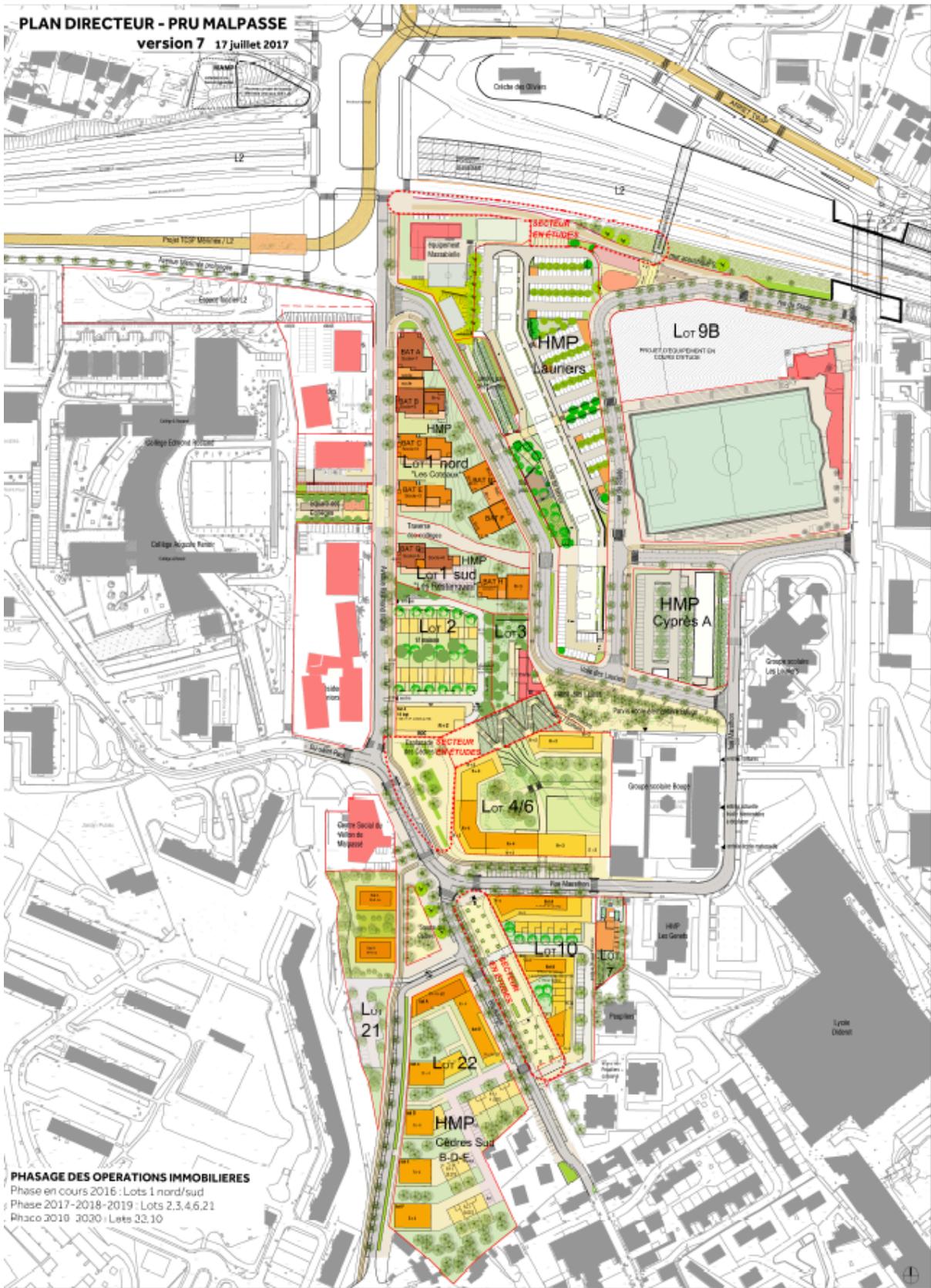
Cette opération vise à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

- l'aménagement du plateau des Lauriers
- le recyclage du centre commercial des Cèdres en grande difficulté
- et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements).

**PLAN DIRECTEUR - PRU MALPASSE**  
**version 7 17 juillet 2017**



## 2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

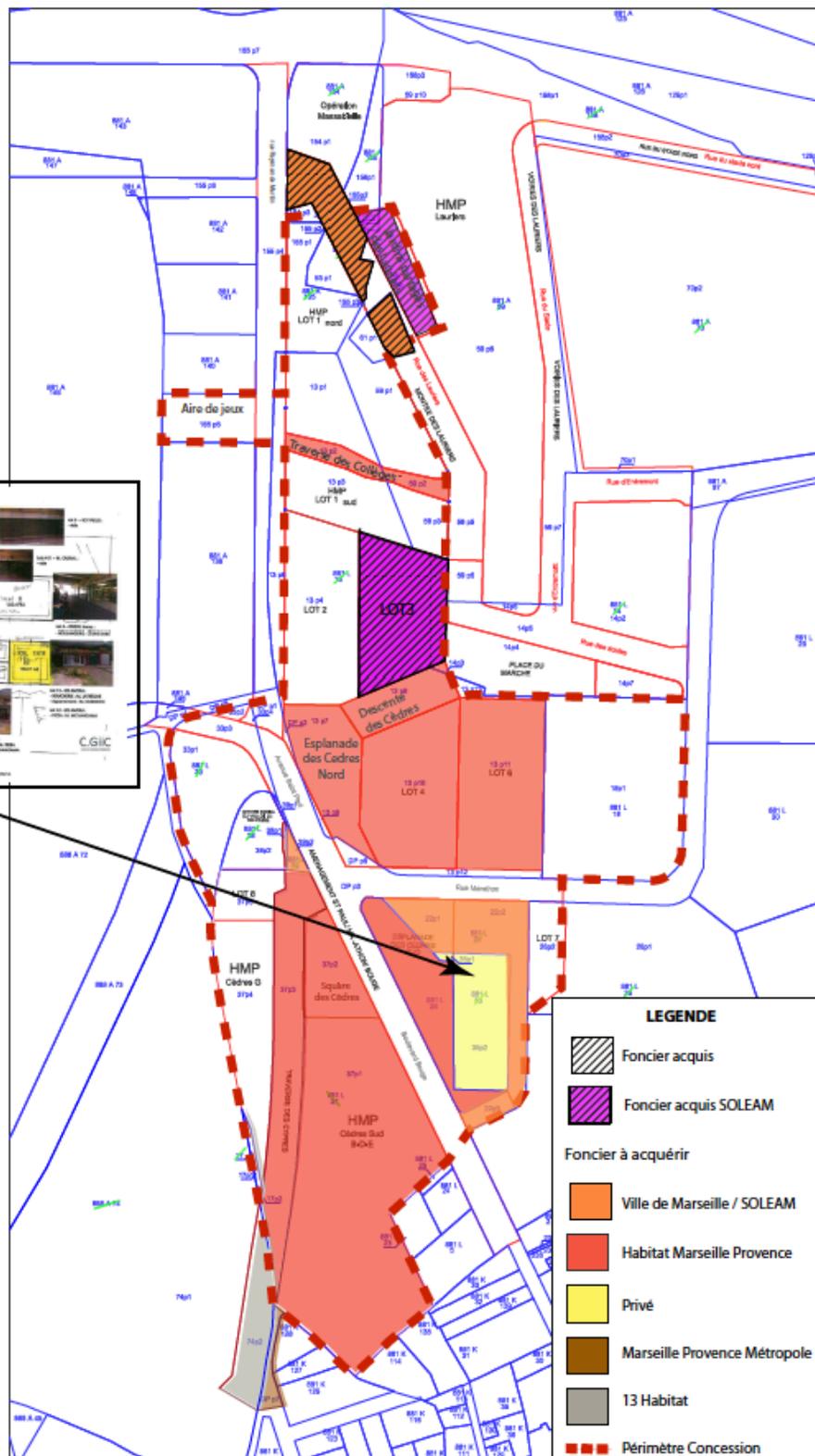
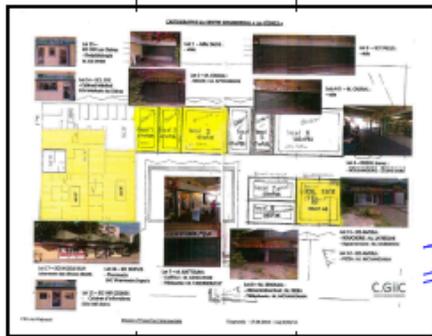
Malpassé est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui relie le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme/la Rose.

a. Les acquisitions foncières (cartographie) :

1/2000

PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIÈRES AU 31/12/2017  
CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 605/219-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	100%
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1		
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1		
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1		
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1		
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830		
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 921	-69 922	100%
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-283 608		
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816		
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	100%
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	100%
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	100%
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200		
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000		
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000		
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000		
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	100%
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000		
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	100%
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000		
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	100%
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	100%
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-168 835	-28 181	17%
2-Budget Acquisitions	-3 827 876	-874 316	23%
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 685	-215 683	100%

*b. L'avancement des travaux (cartographie) :*

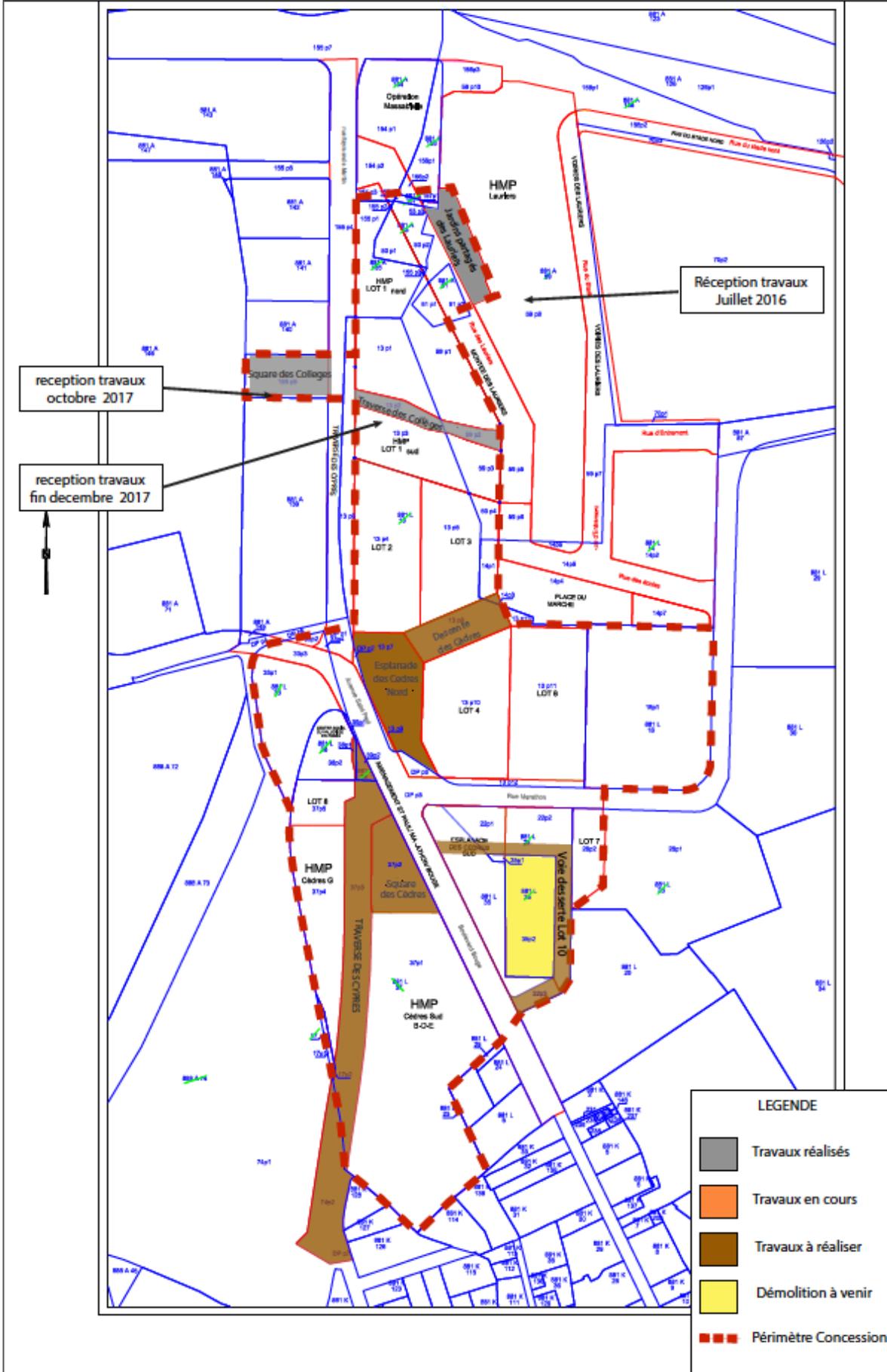
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	
		Cumul	% Avancement
3-1 Budget Honoraires Techniques	-680 511	-48 863	7%
3-2 Budget Démolitions	-480 000		
3-3 Budget Dépollution	-396 000		
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-698 347	-161 162	23%
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-331 365	100%
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-250 412	-230 591	92%
B : 605/404-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200		
B : 605/405-Square des Cèdres-En1	-100 334		
B : 605/406-Traverse des Cyprés	-2 002 800		
B : 605/407-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000		
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-180 000		
B : 605/409-Voie de desserte lot 10	-420 000		
B : 605/450-Aléas	-468 000		
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 031 441	-723 118	12%

La construction des 136 logements sociaux (Lot 1) par le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) érigés de part et d'autre de la Traverse des collèges, et livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2017. HMP poursuit également les relogements et les démolitions de bâtiments dans le quartier.

Les études se sont poursuivies sur le stade et les équipements de proximité (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille) ainsi que celles sur la 2<sup>ème</sup> tranche de la montée des Lauriers et de la Place des écoles (sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole).

La Métropole a finalisé la première tranche du chantier de la montée des Lauriers, rue nouvelle reliant le fond du vallon au plateau des Lauriers récemment nommée rue « Alida ROUFFE ».

# CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



*c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :*

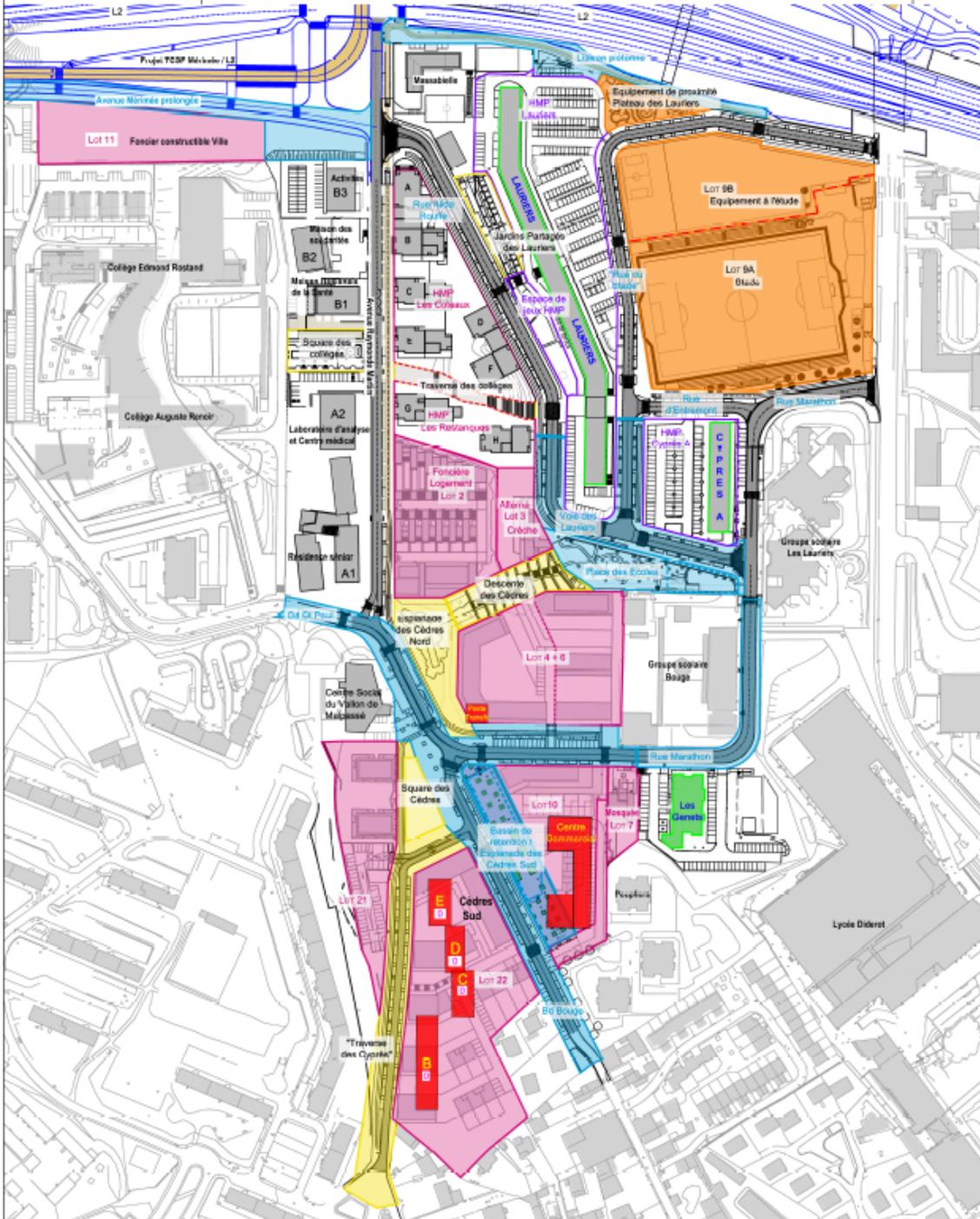
La définition du projet de crèche (Lot 3) situé en haut de la montée des Lauriers s'est poursuivie, et le permis de construire a été obtenu le 23 décembre 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 605/111-Lot 1-Hmp	<b>221 423</b>	209 880	95%
A : 605/112-Lot 2-Afl	<b>1</b>		
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	<b>156 000</b>		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	<b>1 046 100</b>		
A : 605/115-Lot 10	<b>986 100</b>		
A : 605/116-Lot 22	<b>1 785 960</b>		
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	<b>1</b>		
1-Budget Cessions	<b>4 195 585</b>	209 880	5%



*d. L'avancement des participations:*

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	<b>5 202 123</b>	1 500 000	29%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	<b>392 147</b>	360 000	92%
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	<b>210 332</b>	210 331	100%
4-Budget Participations	<b>5 804 602</b>	2 070 331	36%



**Légende :**

	lots opérationnels		Nombre d'occupants janvier 2018		Construction neuve
	Résidentialisation		Démolitions de bâtiment		Réhabilitation - HMP
	Aménagements publics - MAMP		Aménagements publics - SOLEAM		Réhabilitation terminée - HMP
	Aménagements publics - VDM				



GNI-ML3-RQP-0003-Repérage des opérations-G

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

#### 1) LES DEPENSES

L'année 2017 est la 5ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est entrée en phase opérationnelle. Le montant des dépenses prévues était de 1 928 700 € à comparer à 828 376 € payées.

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/219-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1		-1
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 923	-69 922	-1
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-21 009	-6 807	-14 202
2-Budget Acquisitions	-458 581	-196 730	-261 851

#### LOT10 : Centre Commercial

Acquisitions par voie amiable des biens :

- Sakhi pour 60K€
- Cecilia pour 60K€

Acquisitions qui viennent compléter les acquisitions précédemment réalisées sur le centre commercial.

Lots de copropriété acquis par la SOLEAM au 21 décembre 2017							
LOTS	PROPRIETAIRES	SURFACES	Millièmes	OCCUPATION	PRIX D'ACQUISITIONS	dates acquisitions	OBSERVATION
1	Mme SAHKI	45,50 m2	43	vacant	60 000 €	21.12.2017	ASF à 60.000€ (soit 1319€/m2)
2	M. & MME CECILIA	45,25 m2	43	vacant	60 000 €	11.05.2017	acquisition à 1326€/m2
3	SCI Yaelis	92,00 m2	87	vacant	52 000 €	05.06.2015	acquisition au prix de la DIA à 565€/m2 préemption parfaite au prix de la DIA
11 & 12	SCI AMIRA	159,87 m2	86	vacant	185 000 €	06.06.2016	acquisition à 1157€/m2
14	SCI DYE	89,44 m2*	94	vacant	121 212 €	18.04.2016	acquisition à 1355€/m2 (surface loi carrez de 89,44m2 plus une réserve d'environ 35 m2 non prise en compte dans le calcul de la loi carrez)
16	SCI DUPUIS	115,3	112	vacant	200 000 €	15.04.2016	Loi carrez 115,30 m2 (non pris en compte dans la loi carrez : couloir non accessible 10m2 plus sous-sol d'environ 40m2)
17	SCI NICOLE GUY	89,88m2	86	vacant	98 000 €	02.06.2015	acquisition à 1090€/m2

Ces acquisitions sont les dernières pouvant être réalisées par la voie amiable, pour l'acquisition des derniers lots du centre commercial le recours à la procédure de DUP est inévitable et ne pourront donc être réalisées qu'au terme de cette procédure.

#### HMP

Signature de l'avenant N°1 au protocole foncier SOLEAM/HMP concernant les acquisitions par la SOLEAM du foncier des jardins partagés de Malpassé, du lot 3 (vente programmée à destination d'Alterna pour la réalisation d'une Crèche) et du lot 2 (Vente programmée à destination de la Foncière logement pour la réalisation d'un projet mixte de logement individuels et collectifs)

Acquisition pour un montant d'environ 58K€ HT du lot 3 destiné à accueillir le projet de crèche et acquisition concomitante, à l'heuro symbolique, des fonciers supports des jardins partagés en date du 05/07/17.

## b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	PREV.	REEL	
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-22 720	-11 915	-10 805
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-13 173	-11 881	-1 292
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7	-30 000	-2 040	-27 960
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-11 482		-11 482
B : 605/380-Honoraires Aléas et Divers	-13 344		-13 344
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-39 488		-39 488
3-1 Budget Honoraires Techniques	-130 207	-25 836	-104 371



### Descente des cèdres (entre lot2 et lots 4/6) - Artelia

Lancement de la mission témoin de Maitrise d'oeuvre sur le projet de liaison piétonne entre la place des écoles et le centre social. Ce projet de cheminement a été décalé dans le temps du fait de l'absence de définition précise des projets attenants au sein desquels il s'insère et de l'absence d'études géotechniques suffisamment précises. Une fois ces éléments précisés, la mission s'est déroulée jusqu'à une présentation de l'AVP aux services métropolitains et concédés en date du 17 octobre 2017.

### Etude de faisabilité parachèvement de l'esplanade des Cèdres

Suite aux travaux de réfection/réaménagement du bd Bouge et de la rue Marathon par la DIFRA (travaux comprenant les couches de fondations et réseaux hormis éclairage), la SOLEAM est en charge de la réalisation du parachèvement de ce futur espace public, qui devra intervenir en phase travaux postérieurement à la réalisation des bâtiments avoisinants. Outre la réalisation de la couche de surface, traitée de manière qualitative, le parachèvement concerne la mise en oeuvre du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations. L'étude de faisabilité établit un chiffreage sommaire de ce projet de l'ordre de 480K€HT.

Parallèlement à ces études, la SOLEAM a lancé des études préalables. :

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	PREV.	REEL	
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-10 000	-10 800	800
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-5 000	-16 440	11 440
B : 605/130-AMO	-2 065	-2 065	
B : 605/140-Etudes Géomètre	-7 200	-1 560	-5 640
B : 605/150-Etudes Pollution	-6 000	-3 594	-2 406
1-Budget Etudes	-30 265	-34 459	4 194

### Etude géotechnique

- Mission G2 AVP descente des cèdres

### Lot 2

-Engagement d'étude de pollution en vue de l'acquisition et de la revente du bien, sur 2018.

### Géomètre

- Etablissement des documents d'acquisition/vente du lot 3.

### c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/330-Dépollution	-99 000		-99 000
3-3 Budget Dépollution	-99 000		-99 000
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-510 819	-161 162	-349 657
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-40 382	-45 852	5 470
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-216 452	-230 591	14 139
B : 605/409-Aléas	-140 400		-140 400
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-908 053	-437 605	-470 448

#### ▪ Square des collèges

Sur l'année 2017 ont été engagés et réalisés les travaux du square des collèges situé rue Raymonde Martin, pour un montant global d'environ 230 K€.

Opération constituée des marchés de travaux répartis en 2 lots:

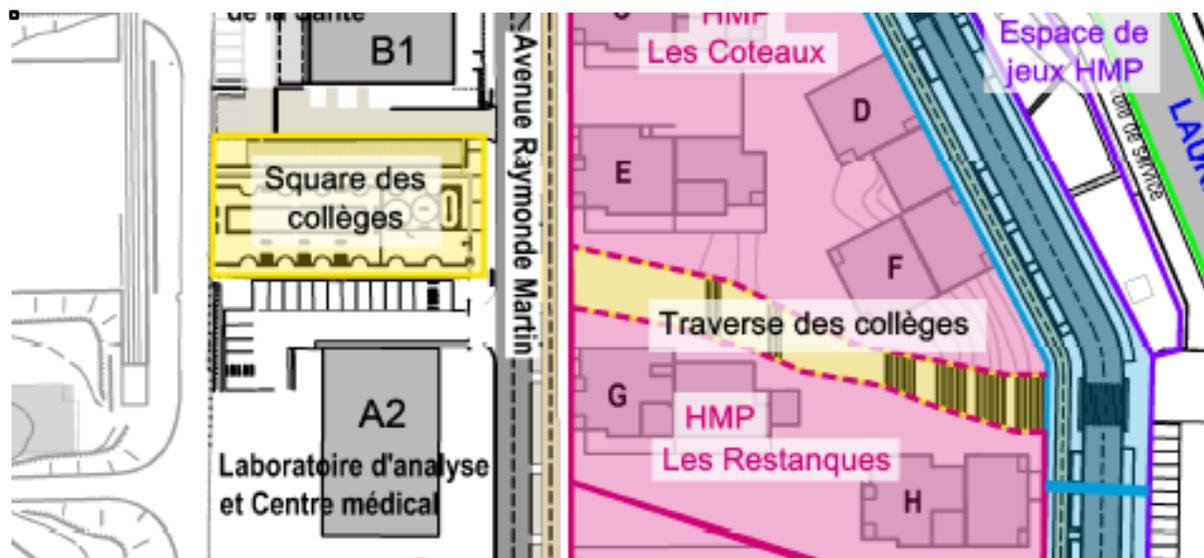
- Lot 1 VRD - environ 157 K€
- Lot 2 mobilier urbain - environ 72K€

Réalisation de travaux complémentaires non initialement compris au marché

La réception des travaux a été réalisée au mois d'août avec une levée des réserves au mois d'octobre, avec une prise en gestion par le service des espaces verts de la Ville de Marseille.

Sont associés à ces travaux toutes les prestations annexes et obligatoires telles que :

- Maitrise d'œuvre.
- Contrôleur Technique.



#### ▪ Traverse des collèges

Travaux de cheminement piétons / escaliers publics, pour un montant global d'environ 575K€, permettant de faire la liaison entre la voie Alida Rouffe et la rue Raymonde Martin.

Opération constituée des marchés de travaux répartis en 2 lots:

- Un lot génie civil/terrassement : GTM SUD (ex Campenon Bernard Sud Est) – 478 K€
- Un lot réseaux : Bouygues Energies services – 98K€

Travaux engagés au mois d'aout 2017 pour une réception avec réserves fin décembre 2017.

Des demandes complémentaires issues de réunions (Pré OPR)(s) avec les services futurs gestionnaires, et non initialement intégrées au marché, ont dû être mise en œuvre en vue de s'assurer la prise en gestion de l'équipement tels que la mise en œuvre de garde corps pour les zones laterales de gradins, ...etc

Sont associées à ces travaux toutes les prestations annexes et obligatoires telles que :

- Maitrise d'œuvre
- OPC,
- Contrôleur Technique,
- Géotechnicien (G4).

La réception définitive et par conséquent l'ouverture de l'équipement aux usagers et programmée pour le mois de mars 2018.

#### d. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/599-Charges de Gestion	-815	-3 420	2 605
B : 605/606-Assurance	-4 112	-161	-3 951
B : 605/710-Impôts Fonciers	-3 552	-10 757	7 205
B : 605/711-Charges de Copropriété	-10 146	-6 532	-3 614
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-11 877	-11 877	
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-7 648		-7 648
4-Budget Dép. Annexes	-38 150	-32 747	-5 403
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-1 722	-248	-1 474
4a-Budget Frais de Commercialisation	-1 722	-248	-1 474

Le montant du budget dépenses diverses est resté stable.

#### e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/A309-Avance sur Rém. sur Dépenses	-39 901	-69 616	29 715
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-60 743	-31 028	-29 715
B : 605/A311-Rém. sur Acq (Ouvrages Publics)	-25 653		-25 653
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-4 550		-4 550
6-Budget Remuneration	-130 847	-100 644	-30 203

-L'année 2017 n'a pas permis de générer la rémunération attendue. A fin 2017, la SOLEAM a pris 399 472€ de rémunération par anticipation.

Il convient de revoir les critères de rémunération de cette opération, générant à ce jour peu de dépenses (et dont l'évolution est moins rapide que prévue).

-Il était également prévue de signer les acquisitions

-En 2016, un compromis de vente a été signé entre SOLEAM et ALTERNA pour la cession d'un terrain de 1 390 m<sup>2</sup> (cadastré 881 L 13 et 14P, 881 A 247 et 248), à un prix de 130 000€ HT.Sa réitération en 2017 n'a pu aboutir.La rémunération sur recettes est donc décalée.

## f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-107	-107	
5-Budget Frais Financiers	-107	-107	

A ce jour, cette opération ne génère que très peu de frais financiers car elle est autofinancée par un acompte sur la participation de la Ville de Marseille sur le projet.

### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 723 175 € à comparer à 73 214 € reçus.

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1
A : 605/113-Lot 3-Alternà-Crèche	156 000		-156 000
1-Budget Cessions	167 544		-167 544

Le 10 octobre 2016, un compromis de vente a été signé entre SOLEAM et ALTERNA pour la cession d'un terrain de 1 390 m<sup>2</sup> (cadastré 881 L 13 et 14P, 881 A 247 et 248), à un prix de 130 000€ HT, à destination d'une crèche de 42 berceaux (650 m<sup>2</sup> de SDP) située en haut de la montée des Lauriers. Sa réitération en 2017 n'a pu aboutir suite à leur demande de fait de leur appel d'offres travaux qui a été infructueux. L'éventuelle substitution d'un opérateur en lieu et place d'Alternà à conditions constantes, sera étudiée et actée dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Il était également prévu d'encaisser la régularisation de la TVA sur le dossier HMP sur le lot 1. Celle-ci est désormais rattachée à l'acquisition du lot 2 par SOLEAM auprès d'HMP, programmée courant 2018.

#### b. Le poste de produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
A : 605/320-Subventions Region	73 214	73 214	
A : 605/330-Subventions Ville( Pru)	482 417		-482 417
3-Budget Divers	555 631	73 214	-482 417

Le montant de la subvention Ville a été appelé le 8 novembre 2017, les fonds ont été perçus le 31 janvier 2018.

### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	-1 061 357	-750 611	-1 889 902
Trésorerie au 31/12/16	1 310 958	1 310 958	
Trésorerie au 31/12/17	249 601	560 347	310 746



Les acquisitions amiables étant pour la quasi totalité réalisées sur l'année 2017, l'acquisition des lots restants nécessite le recours à procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'une d'expropriation.

Cette démarche engagée en 2017 n'a pu faire l'objet d'un dépôt de dossier en préfecture du fait de l'incertitude de la programmation du Lot 10.

Le retard du dépôt du dossier de DUP en préfecture décalera d'au moins 2 ans la prise de possession des locaux (après l'ordonnance d'expropriation), voire dans le cas d'espèce une temporalité estimée à 2ans ½.

L'impact de ce calendrier est non négligeable avec une fin de concession programmée au 31 janvier 2021. Si on vise un dépôt du dossier de DUP en préfecture au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 alors la prise de possession des locaux ne pourra être avant le 3eme trimestre 2020, dès lors :

- Perte des subventions de création de logements sur le lot10 du fait de l'impossibilité de prendre possession des locaux, procéder à la démolition du centre commercial et signer un CV puis un AA avant fin janvier 2021. Le montant des subventions ANRU est de 10K€/logements
- Nécessité d'avoir les locaux devant accueillir les relogements, élaborés à la date d'éviction. Or, une partie des relogements (ex : boulanger) étant envisagée sur les lots 4/6 ne seront pas aménagés/construits d'ici là.

Dès lors, cette problématique impacte plus largement l'opération que le simple périmètre du lot 10. En effet, la volonté de relogement au sein du quartier, des activités évincées du centre commercial (LOT10) implique que les bâtiments devant les accueillir soient préalablement élaborés, or le lot 4/6 concerné par ces relogements n'est pas encore acquis par la SOLEAM, au même titre que le lot 2.



#### LOT 4/6

Le protocole foncier d'acquisitions réciproques du 31/12/2014, prévoit l'acquisition par la SOLEAM auprès d'HMP des lots 4 et 6 respectivement d'une contenance de 3 600m2 et 3 739m2.

L'estimation de France Domaines faisant état d'un prix de 90€/m2 foncier, soit un prix de 324K€ pour le lot 4 et 336K€ pour le lot 6, pour un montant cumulé de 660K€.

Initialement le prospect Amétis était « guidé » sur ce lot via des échanges métropole+MRU. Or aucune avancée n'est constatée ni de projet élaboré.

Dès lors, il convient pour la SOLEAM d'établir un appel à projet dont la durée prévisionnelle est de l'ordre de 6 à 8 mois au minimum. Les premières estimations font état d'une durée de chantier de 18 mois à minima, ce qui implique d'ores et déjà un décalage du calendrier de relogements des activités du lot 10.

Il est à noter que les fiches des lots 4/6 sont à reprendre avec le changement de programmation du groupe scolaire Bouge et l'extension de son périmètre venant impacter le tracé des lots 4/6 en restreignant leur superficie (angle Nord Est du lot 6).

En parallèle et en vue du lancement de la procédure d'appel à projet, la réalisation des études préalables est nécessaire avec par exemple, les relevés topographiques, les études géotechniques, pollution,... autant d'éléments nécessaires au lancement de la procédure.

#### LOT2 :

L'acquisition du lot 2 (4 923m2) est programmée sur 2018 auprès d'HMP, selon les conditions décrites dans l'avenant 1 au protocole foncier HMP/SOLEAM ; qui concernent essentiellement :

- Le remblaiement du site en matériaux nobles selon la côte définie, afin de respecter les demandes de la Foncière Logement en termes de géotechnique (portance) et de qualité des sols (non restriction d'usage du à la pollution des sols),
- La sécurisation du lot selon un bardage métallique, de manière imperméable afin d'éviter toutes intrusions anarchiques et/ou dépôts sauvages

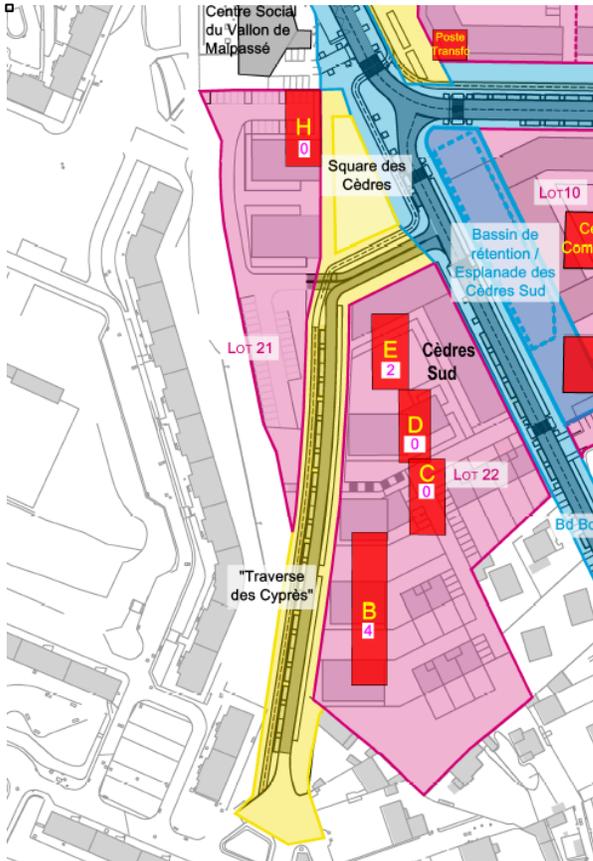
Dans le cas présent, la volonté est de s'assurer du respect des demandes de la foncière logement sur la nature des sols préalablement à l'acquisition du foncier auprès d'HMP, en vue de le céder au plus tôt à la foncière sans y intervenir.

L'acquisition est programmée selon un montant de 247 K€ HT acté à l'avenant 1 du protocole foncier entre SOLEAM et HMP, signé en date du 05/07/17.

Préalablement à son acquisition seront réalisées des études de sols complémentaires et un AMO de suivi pendant le remblaiement du site par HMP.

Signature d'une promesse de vente avec AFL nécessaire en vue de s'assurer du relogement d'actifs (Kiné + infirmier) du lot 10 (centre commercial), avec une réitération en Acte Authentique programmée en fin d'année suite à l'obtention PC par AFL.

## LOT 22



La définition du lot 22 est liée à la mission de maîtrise d'oeuvre du projet de voie nouvelle de la Traverse des Cyprès et du square des Cèdres.

En effet, la définition des limites de ce lot résultera du découpage des emprises nécessaires à la réalisation de la voie et des espaces publics attenants en partie Nord et Est.

Les Etudes de maîtrise d'oeuvre (en mission témoins) seront engagés par la SOLEAM au premier trimestre 2018 avec, selon le calendrier d'études prévisionnel, une formalisation/validation de l'AVP au 3ème trimestre 2018. Un fois le projet de voie définie, les limites de lot pourront être définies et les documents d'acquisitions établis par le géomètre.

Il est à noter que le site est aujourd'hui encore occupés par plusieurs bâtiments (B,C,D,E) devant faire l'objet de démolitions par HMP, rendant impossible la réalisation des études préalables (géotechnique, pollution,...).

Il est également à noter d'un point de vue administratif que cet ilot ainsi que le terrain d'emprise de la future voie des Cyprès et du square des Cèdres ne sont pas identifiés dans le protocole foncier entre SOLEAM et HMP du 31/12/2014 ainsi que dans l'avenant dudit protocole du 05/07/2017. Dès lors, l'élaboration d'un nouveau protocole (ou avenant) est nécessaire.

L'acquisition de fonciers appartenant à la Ville de Marseille sera nécessaire pour la formalisation du projet de traverse des Cyprès et du square associé (square des Cèdres).

En conséquence, l'acquisition de la SOLEAM du lot 22 et des emprises nécessaires à la réalisation de la voie des Cyprès et du square des Cèdres, ne pourra se faire qu'en toute fin 2018 voire début 2019 au même titre que l'acquisition auprès de 13 habitat pour le bouclage de la voie des Cyprès.

Préalablement à l'acquisition les études préalables telles que diagnostics pollution et géotechnique, fiche de lot, découpage foncier,...devront être réalisées. Ces données étant nécessaires au lancement d'un éventuel Appel à projets sur cet ilot sur 2019.

Il est important de noter l'existence dans le cadre de cette opération, d'une subvention ANRU à destination des futurs acquéreurs visant à faciliter la commercialisation des logements, subvention d'un montant de 10K€/logement vendu. Ces subventions viennent notamment appuyer la production des logements sur les Lot 10 et 4/6, or le calendrier actuel ne permet pas de réaliser ces constructions en temps et en heure ce qui implique un risque fort de perte de subventions ANRU.

### *b. En ce qui concerne les études*

#### Traverse des Cyprès et Square des Cèdres

Désignation au premier trimestre 2018, d'une équipe de Maitrise d'oeuvre pour la réalisation de la voie des Cyprès et de l'espace public (Square) des Cèdres et déroulement de la mission en coactivité avec l'instruction du PC et le démarrage des travaux du LOT 21. L'objectif est de pouvoir engager la consultation des entreprises en début d'année 2019, puis la réalisation des travaux.

La validation des éléments de constitution de projet permettra de délimiter l'emprise du lot 22.

Concomitamment au déroulement de la mission témoin sur le projet de la traverse des Cyprès et du square des cèdres, seront réalisées en fonction de la réalisation par HMP des démolitions, les études préalables du lot 22 (fiche lot, études géotechnique, études pollution,..) en vue de la réalisation d'un appel à projets.

#### APPELS A PROJET

LOT 4/6 : en fonction du positionnement définitif d'AMETIS, lancement suite à la réalisation des études préalables nécessaires (fiche lot, géomètre, études géotechnique, études pollution,..), une procédure d'appel à projets devra être engagée sur 2018, avec dans un calendrier optimisé, un opérateur retenu et la signature d'une promesse de vente en fin d'année 2018 /début 2019.

LOT 22 : le déroulement de la mission témoin du projet de traverse des Cyprès devrait permettre de procéder au découpage foncier en vue de la création de l'ilot 22 sur le second semestre 2018 et par la suite réaliser les études préalables nécessaire à la signature d'une acquisition du lot créé, auprès d'HMP par la SOLEAM. Sur ce calendrier théorique, un appel à projet pourrait être engagé sur l'année 2019, en visant une signature d'une promesse de vente avec un opérateur pour le début d'année 2020. Il est aujourd'hui envisagé au vue du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet du lot 22 et des conditions de commercialisation constatées sur le secteur, d'abaisser la densité previsionnelle de ce lot en vue d'assurer un traitement qualitatifs du projet et une meilleure insertion dans son environnement direct. Dès lors des discussions de baisse du prix d'achat ddu foncier devront être entreprises entre SOLEAM et HMP.

#### Descente des Cèdres

Selon la réalisation de l'étude géotechnique (G2) sur le premier trimestre 2018, la mission étude phase PRO sera réalisée sur le premier semestre 2018 en visant un AO pour le 3eme trimestre 2018 et un engagement des travaux fin d'année 2018.

#### Esplanade des Cèdres Nord

Lancement d'une mission de maitrise d'œuvre complète pour la réalisation du parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord. La réalisation de cette esplanade étant liée à l'élaboration préalable des programmes des lots 2 et 4/6, le choix d'une équipe de maitrise d'œuvre est programmée sur 2019, pour une réalisation des travaux sur 2020.

### *c. En ce qui concerne les travaux*

#### Descente des Cèdres

Sous réserve des études géotechniques et de la validation de la phase PRO de la mission témoin, le lancement d'un AO est programmé pour le second semestre 2018 ainsi qu'un démarrage des travaux.

=> le démarrage des travaux est tributaire de la finalisation des travaux de la place des Ecoles (DIFRA), du programme de réalisation du LOT 3 (Crèche) ainsi que de la définition du projet des lots 4/6, notamment concernant l'éventuel extension du groupe scolaire du Bd. Bouge

#### Esplanade des Cèdres Nord

Ici, le démarrage des travaux de parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord est conditionnée par la réalisation des travaux du BD bouge par la DIFRA, la réalisation du programme du LOT 2 par l'AFL du fait des surface d'activités en RDC et pour les mêmes raisons de la réalisation du programme des lots 4/6.

L'idée étant de ne pas procéder au parachèvement avant la livraison du bâtiment attenant pour ne pas détériorer la place ainsi créée. Selon le calendrier théorique actualisé, ces travaux pourraient être engagés sur l'année 2020.

#### Raccordements Réseaux LOT 2

L'amenée des réseaux nécessaires à l'alimentation du projet de l'AFL sur le LOT 2 est aujourd'hui envisagée par la DIFRA en charge des travaux de réaménagement du Bd Bouge sur 2018/2019. En cas d'impossibilité d'intervention par la DIFRA, SOLEAM aura a sa charge la réalisation de cette amenée des réseaux nécessaires.

#### Traverse des Cyprès

Selon le déroulement de la mission de Maitrise d'œuvre afin de permettre un raccordement du projet du lot 21, le démarrage des travaux de réalisation de la voie nouvelle et de l'espace public associé est programmé pour la fin du premier semestre 2019 pour une durée aujourd'hui estimée à environ 8 mois.

#### Démolition LOT 10

Suite à la procédure d'expulsion résultant de l'obtention de l'ordonnance d'utilité publique, une prise de possession des locaux peut être envisagée sur la fin d'année 2020.

Dès lors, seront nécessaires tous les travaux de dé-raccordements et les études de Maitrise d'oeuvre de démolition. Ensuite seulement pourront être engagés les travaux de démolition de l'ancien centre commercial (Lot 10).

Il a été acté que SOLEAM devra porter les travaux de réalisation de la future voie de desserte du Lot 10 selon le profil et les caractéristiques définies par les services de la Métropole.

L'approche financière de la réalisation de cette voie définie une enveloppe travaux de l'ordre de 350 K€ HT hors honoraires techniques et prestations associées de type CSPC, études de sols,... soit un montant global approché de 400K€ HT.

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

### I - LES DEPENSES

#### 1.1. Budget études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-28 166	-28 166	
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-26 975	-53 375	26 400
B : 605/130-AMO	-22 503	-22 503	
B : 605/140-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	
B : 605/150-Etudes Pollution	-22 800	-22 800	
1-Budget Etudes	-123 388	-149 788	26 400

Le total du budget études est en augmentation du fait des besoins en études géotechniques. En effet, l'enveloppe prévisionnelle a déjà été entièrement consommée alors même que des besoins sont d'ores et déjà indentifiés sur l'année 2018 pour le projet du square des Cèdres et de la traverse des Cypres, et à plus long terme les lots 4/6 et le lot 10.

D'où la nécessité de provisions supplémentaires sur ces postes.

#### 1.2. Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
B : 605/201-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers) Protocole Fo	-1	-1	
B : 605/202-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	
B : 605/203-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)- (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/204-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-4 846	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 178	-215 178	

RAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/219-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1	-1	
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1	-1	
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830	-115 830	
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-206 372	
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-58 268	-58 268	
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-324 000	
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-335 340	-236 340	-99 000
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-148 143	-143 193	-4 950
2-Budget Acquisitions	-3 557 552	-3 453 602	-103 950

Le budget Acquisitions est en baisse du fait de la baisse de la surface foncière allouée au lot 6 que la SOLEAM devra acquérir auprès d'HMP. Cette réduction résulte des besoins de foncier supplémentaire pour l'opération de démolition-reconstruction du groupe scolaire du Bd Bouge.

### 1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-48 203	-51 094	2 891
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-12 068	
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7	-52 156	-52 156	
B : 605/375-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-8 361	-175 861	167 500
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	
B : 605/377-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-166 900		-166 900
B : 605/379-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 605/380-Honoraires Aléas et Divers	-50 000	-78 000	28 000
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-143 965	-110 914	-33 051
3-1 Budget Honoraires Techniques	-568 653	-567 093	-1 560

Le poste « Budget honoraires » reste stable.

Le poste Honoraires aleas et Divers suit l'avancement de l'opération.

### 1.4. Budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-567 577	-581 901	14 324
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-277 031	-276 957	-74
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-188 628	-208 677	20 049
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-783 000	-966 000	183 000
B : 605/355-Square des Cèdres-En1	-83 612	-83 612	
B : 605/356-Traverse des Cyprès	-1 669 000	-1 669 000	
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-350 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10		-350 000	350 000
B : 605/360-Aléas	-390 000	-318 014	-71 986
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 458 848	-4 954 161	495 313

Le total du budget Travaux est en augmentation.

Les montants de travaux de la traverse et du square des collèges ont été augmentés pour tenir compte des adaptations réalisées en cours de réalisation de travaux.

L'estimation financière de l'AVP de la Descente des Cèdres fait état d'un montant prévisionnel des travaux de l'ordre de 966 K€ en lieu et place de l'enveloppe de 783K€ défini en amont des études de Maitrise d'œuvre. D'autre part, à la demande de l'autorité concédante, ont été ajoutés les travaux de réaménagement de la voie de desserte de l'ilot 10 pour un montant de 350 K €HT selon une première approche financière.

Le poste « aléas » a été légèrement diminué pour tenir compte des nouvelles estimations de travaux.

## 1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 605/500-Charges de Gestion	-10 795	-20 000	9 205
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-16 987	-20 586	3 599
B : 605/502-Assurance	-15 000	-1 648	-13 352
B : 605/503-Taxes Foncières	-15 000	-91 552	76 552
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-30 000	
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-40 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 664	
4-Budget Dép. Annexes	-615 446	-691 450	76 004

Le total des Dépenses Annexes est en forte augmentation, essentiellement du fait de l'explosion du poste « taxes foncières ». Initialement 15K€ provisionné pour l'ensemble de la durée de l'opération, et un montant versé de l'ordre de 10K€, uniquement pour le portage du centre commercial sur l'année 2017, d'où la nécessité d'un provisionnement supplémentaire pour les années futures.

## 1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653	-25 653	
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-300 000	300 000
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-510 445	-549 821	39 376
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-265 969	-246 517	-19 452
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait transformé)	-19 615	-40 809	21 194
6-Budget Remuneration	-821 682	-1 162 800	341 118

Avance rémunération sur dépenses : elle permettait jusqu'au CRAC 2016 de prendre de la rémunération par anticipation. A ce jour, il a été tranché que 300K€ serait maintenue pour tenir compte du travail effectué et pas forcément rémunéré.

Au 31/12/17, reste encore 99 465€ de rémunération à rembourser au concédant (2020 et 2021).

Rémunérations sur dépenses : elle est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Rémunérations sur recettes : elle est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

Rémunération sur dossiers : Elle correspond à 3% des protocoles sur acquisition sur la base de 90€/m<sup>2</sup> pour les terrains destinés à des ouvrages publics, valorisés à 1€.

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

## 1.7. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
5-Budget Frais Financiers	-37 876	-909	-36 967

Le total du budget Frais financiers est en légère augmentation.

Le poste « frais financiers Court terme » augmente du fait d'un niveau de trésorerie plus défavorable que celui envisagé dans le dernier bilan approuvé.

Le poste « frais financiers Long terme » reste constant.

## II - LES RECETTES

### 2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	130 000	130 000	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Amétis	1 149 640	871 750	-277 890
A : 605/115-Lot 10	821 750	821 750	
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	1 488 300	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	3 799 572	3 521 682	-277 890

Les lots 4 et 6 n'ayant pas été acquis par la SOLEAM du fait de l'évolution du projet d'aménagement programmé. Dès lors, n'ayant pas été acquis ces biens n'ont pu être cédés. Les nouvelles approches urbanistiques laissent à penser à une baisse des recettes attendues sur ces lots, notamment du fait de la baisse de leur superficie foncière.

### 2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	2 073 153	
A : 605/320-Subventions Région	732 139	732 139	
A : 605/330-Subventions Ville( Pru)	804 028	804 028	
A : 605/520-Produits Divers	61	61	
A : 605/610-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	3 612 642	3 612 642	

RAS

### 2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 127 879	5 202 123	1 074 244
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	4 665 000	5 739 244	1 074 244

La « participation à l'équilibre du bilan » a augmenté du fait des pertes de recettes attendues sur plusieurs projets immobiliers à commercialiser tels que les lots 4/6,.. et également de l'intégration de nouveaux travaux à réaliser tels que la voie de desserte de l'ilot 10.

### 2.4. Subventions ANRU

Compte tenu du décalage des délais sur plusieurs opérations du projet global de Malpassé, une demande de dérogation sera effectuée auprès de l'ANRU en vue du maintien des sommes allouées sur différents postes de subventions tels que la démolition, la dépollution,...etc.

## 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 : 605-VALLON DE MALPASSE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
<b>1-Budget Etudes</b>		<b>Budget actualisé</b>	
B : 605/101-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-149 788	-27 610	-177 398
B : 605/102-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1		-1
B : 605/103-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1		-1
B : 605/104-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1		-1
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1		-1
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1		-1
B : 605/107-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830		-115 830
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1		-1
B : 605/109-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-41 275	-247 647
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-64 800	-388 800
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-236 340	-47 268	-283 608
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-183 636	-1 101 816
B : 605/114-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000		-60 000
B : 605/115-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000		-60 000
B : 605/116-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000		-52 000
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200		-115 200
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000		-140 000
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000		-60 000
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000		-185 000
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000		-35 000
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212		-121 212
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000		-250 000
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000		-200 000
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000		-98 000
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-143 193	-26 321	-169 514
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-58 268	-11 653	-69 921
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000		-75 000
<b>2-Budget Acquisitions</b>	-3 453 602	-374 953	-3 828 555
<b>2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce</b>	-948 588		-948 588
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers) Pro	-1		-1
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330		-210 330
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Traverse des Cypres)	-1		-1
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-507	-5 353
<b>2c-Protocole Foncier Vdm</b>	-215 178	-507	-215 685
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-10 218	-61 312
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-2 414	-14 482
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-52 156	-10 431	-62 587
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cypres	-175 861	-35 172	-211 033
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-9 400	-56 400
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-8 000	-48 000
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-78 000	-15 600	-93 600
B : 605/410-Ct,CSPS,OPC....	-110 914	-22 183	-133 097
<b>3-1 Budget Honoraires Techniques</b>	-567 093	-113 418	-680 511
<b>3-2 Budget Démolitions</b>	-400 000	-80 000	-480 000
<b>3-3 Budget Dépollution</b>	-330 000	-66 000	-396 000
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-581 901	-116 446	-698 347
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 957	-55 391	-332 348
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-208 677	-41 735	-250 412
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-966 000	-193 200	-1 159 200
B : 605/355-Square des Cèdres-En1	-83 612	-16 722	-100 334
B : 605/356-Traverse des Cypres	-1 669 000	-333 800	-2 002 800
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-70 000	-420 000
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-30 000	-180 000
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-70 000	-420 000
B : 605/360-Aléas	-318 014	-63 603	-381 617
<b>3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.</b>	-4 954 161	-990 897	-5 945 058
B : 605/500-Charges de Gestion	-20 000	-3 952	-23 952
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-20 586		-20 586
B : 605/502-Assurance	-1 648		-1 648
B : 605/503-Taxes Foncières	-91 552		-91 552
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-3 645	-33 645
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-8 000	-48 000
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-1 298	-11 298
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	477 664	
<b>4-Budget Dép. Annexes</b>	-691 450	460 769	-230 681
<b>5-Budget Frais Financiers</b>	-909		-909
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653		-25 653
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-300 000		-300 000
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-549 821		-549 821
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-246 517		-246 517
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait transformé)	-40 809		-40 809
<b>6-Budget Remuneration</b>	-1 162 800		-1 162 800
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 873 569</b>	<b>-1 192 616</b>	<b>-14 066 185</b>

**Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 605-VALLON DE MALPASSE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	11 543	221 423
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		1
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	130 000	26 000	156 000
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	871 750	174 350	1 046 100
A : 605/115-Lot 10	821 750	164 350	986 100
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	297 660	1 785 960
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		1
1-Budget Cessions	3 521 682	673 903	4 195 585
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153		2 073 153
A : 605/320-Subventions Region	732 139		732 139
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	804 028	160 806	964 834
A : 605/501-Produits Divers	62		62
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261		3 261
3-Budget Divers	3 612 643	160 806	3 773 449
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 202 123		5 202 123
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	65 358	392 147
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332		210 332
4-Budget Participations	5 739 244	65 358	5 804 602
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 873 569</b>	<b>900 067</b>	<b>13 773 636</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>292 550</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 31-déc
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-15 800	-9 120	-8 880				1
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-28 410	-15 212	-6 804	-6 804	-6 804		-16
B : 605/202-AMO	-24 746	-11 290	-7 019					-6 437
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 443	-9 079	-5 966	-12 397				-1
B : 605/204-Etudes Pollution	-27 360	-14 528	-9 608	-3 224				
1-Budget Etudes	-177 398	-79 107	-46 925	-31 305	-6 804	-6 804		-6 453
B : 605/100-Acquisitions Terrains Privés dont Fonds de Commerce								
B : 605/101-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1						
B : 605/102-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1							-1
B : 605/103-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1			-1				
B : 605/104-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1			-1				
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1			-1				
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cyprès)	-1			-1				
B : 605/107-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830			-115 836				6
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cyprès)	-1			-1				
B : 605/109-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647					
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		-388 800					
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-283 608		-283 608					
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816				-1 101 816			
B : 605/114-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000						
B : 605/115-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000						
B : 605/116-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000						
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200					-115 200		
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000					-140 000		
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000		-60 000					
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000						
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000					-35 000		
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212						
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000					-250 000		
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000						
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000						
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-169 514	-28 181	-43 067	-5 879	-46 158	-46 227		-2
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4- 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 921	-69 922						1
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000					-75 000		
2-Budget Acquisitions	-3 828 555	-874 316	-1 023 122	-121 720	-1 147 974	-661 427		4
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588					-948 588		
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers) Protocole	-1	-1						
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330						
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Traverse des Cyprès)	-1			-1				
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-5 353	-5 352						-1
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 685	-215 683		-1				-1
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-32 030	-29 284					2
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-13 190	-1 292					
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-62 587	-2 040	-11 543	-29 209	-19 795			
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-211 033		-63 310	-58 498	-23 399	-65 826		
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400		-13 778		-34 096	-8 524		-2
B : 605/406-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)								
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000					-48 000		
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-93 600	-1 603	-2 555	-30 660	-30 660	-28 105		-17
B : 605/410-Ct.CSPS,OPC....	-133 097		-3 697	-44 364	-44 364	-40 667		-5
3-1 Budget Honoraires Techniques	-680 511	-48 863	-125 459	-162 731	-152 314	-191 122		-22
3-2 Budget Démolitions	-480 000					-480 000		
3-3 Budget Dépollution	-396 000			-88 000	-132 000	-132 000	-44 000	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-698 347	-161 162	-537 184					-1
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-331 365	-983					
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-250 412	-230 591	-22 290	2 469				
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200		-3 105	-231 840	-924 255			
B : 605/355-Square des Cèdres-En1	-100 334			-30 100	-70 234			
B : 605/356-Traverse des Cyprès	-2 002 800			-600 840	-1 401 960			
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000					-336 000	-84 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000		-12 000	-72 000	-72 000	-24 000		
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000						-336 000	-84 000
B : 605/360-Aléas	-381 617			-84 800	-127 200	-127 200	-42 400	-17
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 945 058	-723 118	-575 562	-1 017 111	-2 595 649	-487 200	-462 400	-84 018

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 31-déc
B : 605/500-Charges de Gestion	-23 952	-11 579	-8 635	-1 248	-1 872	-624		6
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-20 586	-16 987	-1 799	-600	-900	-300		
B : 605/502-Assurance	-1 648	-244	-411	-224	-336	-336	-112	15
B : 605/503-Taxes Foncières	-91 552	-12 888	-12 000	-22 224	-22 224	-22 224		8
B : 605/504-Charges de Copropriété	-33 645	-8 442	-8 194	-3 776	-5 664	-5 664	-1 888	-17
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-14 536		-7 440	-11 160	-11 160	-3 720	16
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-4 348		-2 320	-3 480	-1 160		10
B : 605/A510-TVA non Récupérable								
4-Budget Dép. Annexes	-230 681	-69 024	-31 039	-37 832	-45 636	-41 468	-5 720	38
5-Budget Frais Financiers	-909	-909						
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653		-3 958	-21 694				-1
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-300 000	-399 465			49 740	49 725		
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-549 821	-80 992	-80 997	-68 901	-181 064	-128 831	-9 036	
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-246 517	-19 242		-65 572				-161 703
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait transformé)	-40 809							-40 809
6-Budget Remuneration	-1 162 800	-499 699	-84 955	-156 167	-131 324	-79 106	-9 036	-202 513
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-14 066 185</b>	<b>-2 510 719</b>	<b>-1 887 062</b>	<b>-1 614 867</b>	<b>-4 211 701</b>	<b>-3 027 715</b>	<b>-521 156</b>	<b>-292 965</b>
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	11 543					
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		1					
A : 605/113-Lot 3-Altern-Crèche	156 000		13 000	143 000				
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 046 100			1 046 100				
A : 605/115-Lot 10	986 100							986 100
A : 605/116-Lot 22	1 785 960							1 785 960
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1							1
1-Budget Cessions	4 195 585	209 880	24 544	1 189 100				2 772 061
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	310 973	289 187		1 472 993			
A : 605/320-Subventions Region	732 139	73 214		200 000	458 925			
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	964 834		964 834					
A : 605/501-Produits Divers	62	61	1					
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260						1
3-Budget Divers	3 773 449	387 508	1 254 022	200 000	1 931 918			1
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 202 123	1 500 000	617 583	622 819	900 000	1 345 000	216 721	
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	360 000			32 147			
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 331						1
4-Budget Participations	5 804 602	2 070 331	617 583	622 819	932 147	1 345 000	216 721	1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 773 636</b>	<b>2 667 719</b>	<b>1 896 149</b>	<b>2 011 919</b>	<b>2 864 065</b>	<b>1 345 000</b>	<b>216 721</b>	<b>2 772 063</b>
C : 605/A610-Emprunts Encaissements								
C : 605/A620-Avances Encaissements	400 000	400 000						
C : 605/A520-Crédit de TVA Remboursé		11 662	9 694	-9 156	-9 156	-3 052		8
D : 605/A520-TVA Reversee	292 550	-8 315	14 326	85 956	85 956	85 956	28 652	19
D : 605/A610-Remboursement Emprunts								
D : 605/A620-Remboursement Avances	-400 000					-400 000		
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>292 550</b>	<b>403 347</b>	<b>24 020</b>	<b>76 800</b>	<b>76 800</b>	<b>-317 096</b>	<b>28 652</b>	<b>27</b>
<b>Trésorerie brute</b>		560 347	593 454	1 067 306	-203 530	-2 203 341	-2 479 124	1

**TABLEAU DES ECARTS EN HT : 605-VALLON DE MALPASSE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
<b>1-Budget Etudes</b>	-123 388	-149 788	<b>26 400</b>
B : 605/101-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/102-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1	-1	
B : 605/103-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/104-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1	-1	
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/107-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traver	-115 830	-115 830	
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/109-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-206 372	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-324 000	
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-335 340	-236 340	-99 000
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	
B : 605/114-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/115-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/116-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-148 143	-143 193	-4 950
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-58 268	-58 268	
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
<b>2-Budget Acquisitions</b>	-3 557 552	-3 453 602	-103 950
<b>2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce</b>	-948 588	-948 588	
<b>2c-Protocole Foncier Vdm</b>	-215 178	-215 178	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-48 203	-51 094	<b>2 891</b>
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-12 068	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-52 156	-52 156	
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cypres	-8 361	-175 861	<b>167 500</b>
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	
B : 605/406-MOE Traverse des Cypres (Suivant Données Avp Cumpm)	-166 900		-166 900
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-50 000	-78 000	<b>28 000</b>
B : 605/410-Ct,CSPS,OPC....	-143 965	-110 914	-33 051
<b>3-1 Budget Honoraires Techniques</b>	-568 653	-567 093	-1 560
<b>3-2 Budget Démolitions</b>	-400 000	-400 000	
<b>3-3 Budget Dépollution</b>	-330 000	-330 000	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-567 577	-581 901	<b>14 324</b>
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-277 031	-276 957	-74
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-188 628	-208 677	<b>20 049</b>
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-783 000	-966 000	<b>183 000</b>
B : 605/355-Square des Cèdres-En1	-83 612	-83 612	
B : 605/356-Traverse des Cypres	-1 669 000	-1 669 000	
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-350 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10		-350 000	<b>350 000</b>
B : 605/360-Aléas	-390 000	-318 014	-71 986
<b>3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.</b>	-4 458 848	-4 954 161	<b>495 313</b>

**TABLEAU DES ECARTS EN HT : 605-VALLON DE MALPASSE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/500-Charges de Gestion	-10 795	-20 000	9 205
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-16 987	-20 586	3 599
B : 605/502-Assurance	-15 000	-1 648	-13 352
B : 605/503-Taxes Foncières	-15 000	-91 552	76 552
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-30 000	
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-40 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 664	
4-Budget Dép. Annexes	-615 446	-691 450	76 004
5-Budget Frais Financiers	-37 876	-909	-36 967
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-25 653	-25 653	
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-300 000	300 000
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-510 445	-549 821	39 376
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-265 969	-246 517	-19 452
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait transformé)	-19 615	-40 809	21 194
6-Budget Remuneration	-821 682	-1 162 800	341 118
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 077 211</b>	<b>-12 873 569</b>	<b>796 358</b>
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche	130 000	130 000	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 149 640	871 750	-277 890
A : 605/115-Lot 10	821 750	821 750	
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	1 488 300	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	3 799 572	3 521 682	-277 890
3-Budget Divers	3 612 642	3 612 643	1
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 127 879	5 202 123	1 074 244
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	4 665 000	5 739 244	1 074 244
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 077 214</b>	<b>12 873 569</b>	<b>796 355</b>

**ECART ANNEE 2017 TTC : 605-VALLON DE MALPASSE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 PREV.	2017 REEL	ECART
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-10 000	-10 800	800
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-5 000	-16 440	11 440
B : 605/130-AMO	-2 065	-2 065	
B : 605/140-Etudes Géomètre	-7 200	-1 560	-5 640
B : 605/150-Etudes Pollution	-6 000	-3 594	-2 406
1-Budget Etudes	-30 265	-34 459	4 194
B : 605/219-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	-1		-1
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 923	-69 922	-1
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-21 009	-6 807	-14 202
2-Budget Acquisitions	-458 581	-196 730	-261 851
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-22 720	-11 915	-10 805
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-13 173	-11 881	-1 292
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7	-30 000	-2 040	-27 960
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-11 482		-11 482
B : 605/380-Honoraires Aléas et Divers	-13 344		-13 344
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC...	-39 488		-39 488
3-1 Budget Honoraires Techniques	-130 207	-25 836	-104 371
B : 605/330-Dépollution	-99 000		-99 000
3-3 Budget Dépollution	-99 000		-99 000
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-510 819	-161 162	-349 657
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-40 382	-45 852	5 470
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-216 452	-230 591	14 139
B : 605/409-Aléas	-140 400		-140 400
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-908 053	-437 605	-470 448
B : 605/599-Charges de Gestion	-815	-3 420	2 605
B : 605/606-Assurance	-4 112	-161	-3 951
B : 605/710-Impôts Fonciers	-3 552	-10 757	7 205
B : 605/711-Charges de Copropriété	-10 146	-6 532	-3 614
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-11 877	-11 877	
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-7 648		-7 648
4-Budget Dép. Annexes	-38 150	-32 747	-5 403
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-1 722	-248	-1 474
4a-Budget Frais de Commercialisation	-1 722	-248	-1 474
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-107	-107	
5-Budget Frais Financiers	-107	-107	
B : 605/A309-Avance sur Rém. sur Dépenses	-39 901	-69 616	29 715
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-60 743	-31 028	-29 715
B : 605/A311-Rém. sur Acq (Ouvrages Publics)	-25 653		-25 653
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-4 550		-4 550
6-Budget Remuneration	-130 847	-100 644	-30 203
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-131 768		-131 768
Aa50-TVA	-131 768		-131 768
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 928 700</b>	<b>-828 376</b>	<b>-1 100 324</b>
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1
A : 605/113-Lot 3-Altern-Crèche	156 000		-156 000
1-Budget Cessions	167 544		-167 544
A : 605/320-Subventions Region	73 214	73 214	
A : 605/330-Subventions Ville( Pru)	482 417		-482 417
3-Budget Divers	555 631	73 214	-482 417
<b>Sous-total recettes</b>	<b>723 175</b>	<b>73 214</b>	<b>-649 961</b>
C : 605/800-Crédit de TVA Remboursé	-1 624	4 551	6 175
D : 605/A520-TVA Reversée	145 792		-145 792
<b>Sous-total TVA</b>	<b>144 168</b>	<b>4 551</b>	<b>-139 617</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>-1 061 357</b>	<b>-750 611</b>	<b>-1 889 902</b>
<b>Trésorerie au 31/12/16</b>	<b>1 310 958</b>	<b>1 310 958</b>	
<b>Trésorerie au 31/12/17</b>	<b>249 601</b>	<b>560 347</b>	<b>310 746</b>

## Tableau des acquisitions et des cessions au 31/12/2017

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Prop ou acq	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
35 Bd Bouge	60 000 €	45 m2	0 €/m2	Cecilia (Snack)	881 L 35 Cc Lot 2	31/03/2017	11/05/2017
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	1 €	1 022 m2	1 €	HMP	881A257	30/06/2017	05/07/2017
881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	1 €	739 m2	0 €/m2			00/00/00	00/00/00
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)	1 €	259 m2	0 €/m2			31/12/2019	00/00/00
881 L 13 HMP (lot2)	206 372 €	4 923 m2	0 €	anciennement HMP devait céder à la foncière logement à 1€		31/12/2018	00/00/00
881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	324 000 €	3 600 m2	90 €			31/12/2018	00/00/00
881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	236 340 €	2 626 m2	90 €			31/12/2018	00/00/00
881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	1 €	1 977 m2	0 €/m2			31/12/2020	00/00/00
881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Traverse des Cèdres)	1 €	1 116 m2	0 €/m2			31/12/2019	00/00/00
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	115 830 €	1 287 m2	90 €			31/12/2019	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	185 000 €	204 m2	0 €/m2			31/03/2016	06/06/2016
881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	35 000 €	25 m2	0 €/m2			31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	121 212 €	100 m2	0 €/m2			31/03/2016	18/04/2016
881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	250 000 €	212 m2	0 €/m2			31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	200 000 €	165 m2	0 €/m2			31/03/2016	15/04/2016
881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	98 000 €	165 m2	0 €/m2			29/05/2015	02/06/2015
881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	52 000 €	92 m2	0 €/m2			29/05/2015	05/06/2015
881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	140 000 €	147 m2	0 €/m2			31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	60 000 €	48 m2	0 €/m2			31/12/2018	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	75 000 €	48 m2	0 €/m2			31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	115 200 €	96 m2	0 €/m2			31/12/2021	00/00/00
881 L 35-lot 1- 78 bd bouge	60 000 €	48 m2	0 €	Sakhi (Snack)	881 L 35 Lot 1	30/09/2017	21/12/2017
881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	918 180 €	10 202 m2	90 €			31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	1 €	1 315 m2	0 €/m2			00/00/00	00/00/00
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	1 €	3 073 m2	0 €/m2			31/12/2019	00/00/00
881 L53 L51 A259 A260 (Lot 3)	58 268 €	1 390 m2	42 €	HMP	881 L53 L51 A259 A260	30/06/2017	05/07/2017
<b>Somme 1-Acquisitions</b>	<b>3 310 409</b>	<b>34 924</b>					
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	948 588 €	1 264 m2	0 €			31/12/2021	00/00/00
<b>Somme 1B-Acq Fonds de Commerce</b>	<b>948 588</b>	<b>1 264</b>					
Lot 1 Nord - HMP	209 880 €	2 332 m2	90 €	logement social		29/12/2015	22/12/2015
Lot 10	741 750 €	4 945 m2	150 €	Accession prix maîtrisé		31/12/2023	00/00/00
Lot 10	80 000 €	800 m2	100 €	Commerces		31/12/2023	00/00/00
Lot 2 - AFL	1 €	4 923 m2	1 €	Cession à l'AFL		31/12/2018	00/00/00
Lot 22	1 488 300 €	9 922 m2	150 €	Prix maîtrise		31/12/2023	00/00/00
Lot 3 - ALTERNA	130 000 €	650 m2	200 €	Crèche de 42 berceaux		31/12/2019	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Accession libre	184 500 €	1 025 m2	180 €	Accession libre		31/12/2019	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Commerces	49 000 €	490 m2	100 €	Commerces		31/12/2019	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Logements social	0 €	0 m2	150 €	30 logements sociaux - base 65m2/logement		31/12/2019	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Prix maîtrisé	638 250 €	4 255 m2	150 €	Accession prix maîtrisés		31/12/2019	00/00/00
<b>Somme 2L-Cessions</b>	<b>3 521 681</b>	<b>29 342</b>					

**METROPOLE**



**SOLEAM**



**OPERATION D'AMENAGEMENT  
« VALLON DE MALPASSE  
SITE DES CEDRES NORD »  
N°T1600908CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N° 13/00019**

**AVENANT N°8**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa présidente Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°

ci-après dénommée « Le concédant »

**ET :**

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

ci-après dénommée « Le Concessionnaire »

## **IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Vallon de Malpassé (13<sup>ème</sup> arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprés, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m<sup>2</sup> de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFVSV 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

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

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

**L'avenant n°5** signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'avenant n°2 à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 017-1097/16/CM, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé **l'avenant n°6** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 12 413 691 € TTC.

Par délibération du 19 octobre 2017 n°URB 003-2761/17/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé **l'avenant n°7** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2016 avec un prix de revient total de 13 662 386 € TTC.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2017, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- De modifier les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation.
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

## **CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

### **ARTICLE 1 :**

L'opération est prorogée de 2 ans, soit une nouvelle échéance au 31/01/2023.

Cette prorogation est rendue nécessaire en vue de la mise au point des projets d'infrastructures en lien avec les services Métropolitains tel que le lot 10.

Cette prorogation permet également l'aboutissement de la procédure de Déclaration D'utilité Publique pour l'acquisitions de l'ensemble des locaux du centre commercial, permettant la mise en œuvre du projet urbain.

### **ARTICLE 2 :**

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 13 773 636 € TTC et la participation totale du concédant à 5 804 602 € TTC, en augmentation de 1 284 576 € par rapport au dernier bilan approuvé (montant de 4 520 026 € arrêté au CRACL au 31/12/2016).

Le montant de la participation de la METROPOLE à l'équilibre de l'opération est fixé à 5 202 123€, tel qu'arrêté au CRACL au 31/12/2017.

Conformément au CRACL au 31/12/2017, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de 5 202 123 €, €TTC est fixé comme suit :

1 500 000€ déjà versé

- 2018 :	617 583 €
- 2019 :	622 819 €
- 2020 :	900 000€
- 2021 :	1 345 000 €
- 2022 :	216 721 €

### **ARTICLE 3 :**

Afin de tenir compte de la complexité des missions de l'aménageur en lien étroit avec les partenaires institutionnels (MRU/DDTM ..... ) et de sa prorogation , il a été demandé au concédant de pouvoir maintenir une rémunération forfaitaire de 300 000€ soit 50 000€/an de 2013 à 2018.

-Pour la mission de liquidation, le Concessionnaire aura droit à une rémunération de 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT (hors frais et produits financiers, rémunération et participations du Concédant)

**ARTICLE 4 :**

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

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 514 965 € à 549 821€.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

– Déjà pris fin 2017 :	180 457 €
– 2018 :	80 997 €
– 2019 :	68 901 €
– 2020 :	131 324 €
– 2021 :	79 106 €
– 2022 :	9 036 €

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

**ARTICLE 5:**

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

**ARTICLE 6 :**

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

<b>Pour la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE :</b>	<b>Pour le concessionnaire :</b>  <b>Le Directeur Général</b>  Jean-Yves MIAUX
---	--