



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) <i>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</i>	3
2) <i>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</i>	3
3) <i>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</i>	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) <i>LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :</i>	5
2) <i>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</i>	5
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	6
b. <i>L'avancement des travaux:</i>	7
c. <i>L'avancement des commercialisations :</i>	8
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	8
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	9
1) <i>LES DEPENSES</i>	9
a. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	9
b. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	9
c. <i>Le Budget « ESPACES PUBLICS »</i>	10
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	10
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	11
2) <i>LES RECETTES</i>	11
a. <i>Les cessions</i>	11
b. <i>Le budget « Divers»</i>	12
c. <i>La participation du « Concédant»</i>	12
3) <i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i>	12
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES	13
1) <i>LES DEPENSES</i>	13
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	13
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	13
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	13
d. <i>Le Budget « ESPACES PUBLICS »</i>	13
e. <i>Le Budget « Annexes»</i>	14
f. <i>Le Budget « Rémunération du concessionnaire»</i>	15
2) <i>LES RECETTES</i>	15
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	15
b. <i>Les prévisions de participation du concédant</i>	17
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	19
VI. ANNEXES	24
Bilan prévisionnel au 31/12/18	24
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	25
Tableau des écarts HT	26
Ecart Année 2018 TTC	27

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016 <i>Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT</i>
Date de la création de la concession :	25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002 Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants Avenant n°15 approuvé le 19/10/2017 Avenant n°16 (convention n°18/0845) notifié le 20/11/2018-URB n°022-4640/18/BM
Fin de la concession :	31 décembre 2021
Rémunération forfaitaire:	25 000 € en 2018 15 367 € en 2019
Rémunération sur dépenses :	5% HT sur dépenses travaux et honoraires aménagements publics HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	17 947 021 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2018 :	11 192 065 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 279 866 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 389 381 € TTC
<i>Participation publique Ville de La Ciotat :</i>	<i>5 522 818 € TTC</i>

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

ADMINISTRATIF

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

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

En 2018, les actions menées par l'équipe de la SOLEAM ont porté essentiellement , dans la mesure où l'OPAH RU est terminée, sur la préparation de la mise en paiement des dossiers sur lesquels des subventions Ville et Région étaient toujours mobilisables soit :

- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 4 rue des Poilus/ 10 rue Vignol : (subvention ANAH notifiée le 08 septembre 2016 pour 132 329 €, subvention Ville notifiée le 05 août 2016 pour 26 299,50 € et subvention Région notifiée le 5 août 2016 pour 15 670,50 €) : demande du solde des subventions ANAH (acompte de 40 % versé en janvier 2018) et des subventions Ville et Région
- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 35, Rue Pirrodi (subvention ANAH notifiée le 01 juillet 2015 pour 40 000 €, subvention Ville notifiées le 18 mai 2015 pour 5 375,00 € et subventionsRégion notifiée le 18 mai 2015 pour 4 687,50 €) : demande de solde des subventions

En 2019 , il n'est pas prévu dans la concession d'instruire les demandes de paiement des aides notifiées pendant la durée de l'OPAH RU II et qui restent à solder.

• Interventions d'aménagements à l'îlot :

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT est dans une phase active avec la libération des terrains de l'îlot CASTEL, en vue de leur cession pour un programme de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018 .

Par ailleurs, les autres secteurs en devenir sont celui de la PORTE DES TEMPS et de RENAN, où il est prévu le développement d'un projet mixte (requalification de l'espace public, création et restructuration de logements,

revitalisation commerciale). L'appel à projets lancé par l'EPF, la Ville de La Ciotat et la Métropole en 2017 a permis de retenir la candidature de la SAGEM, qui engagera ce projet ambitieux en deux phases, la maîtrise foncière de l'îlot Porte des Temps permettant en effet des actions dès 2019 .

a. L'avancement des acquisitions foncières :

• Acquisitions

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2018	%
	au 31/12/18	Cumul	Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

• Acquisitions îlots espaces publics :

Les acquisitions engagées par SOLEAM sur les îlots Renan et Porte des Temps seront complétées auprès de l'Établissement Public Foncier, lequel est intervenu dans le cadre d'une convention foncière avec la Ville de La Ciotat et la Métropole, dans l'objectif de maîtriser la totalité des biens en vue d'un remembrement avant cession à l'opérateur retenu et d'une création d'espace public, ceci pour 2,1 M d'€ .

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2018	%
	au 31/12/18	Cumul	Avancement
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	100%
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 292 634	-318 000	25%
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 019 750		
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-148 394	-73 328	49%
B : 174/3b-Etudes Générales	-44 399	-27 619	62%
B : 174/3c-Renan-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-839 000		
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 990	-307 702	68%
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-462 000		
3-Budget Espaces Publics	-5 235 808	-1 703 290	33%

b. L'avancement des travaux:

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

• *Etudes-AST-Diagnostics :*

- Les diagnostics préalables à la cession des terrains libérés au 2 rue Philippa et angle rue Castel (parcelles AD 371 et AD 290) : actualisation les existants suite à Promesse de vente signée le 20/09/2018
- Les diagnostics préalables aux cessions des îlots Renan et Porte des Temps , dans le prolongement des appels à projets lancés
- Les diagnostics nécessaires aux interventions de démolition et de confortements (Castel , Renan)

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

La dépense restant à réaliser a été ajustée de manière prévisionnelle aux biens conservés par la concession (hors îlots Castel et Porte des Temps, dont la cession est prévue en 2019) , puis aux biens à acheter à l'EPF en vue d'un remembrement de l'îlot Renan pour une cession à l'investisseur retenu après appel à projets et réalisation d'un espace public.

• *Appels de fonds sur lots conservés :*

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

Ce budget a été soldé au réalisé, les biens conservés étant en effet destinés à être réhabilités ou reconstruits dans le cadre d'une cession à investisseur, sans intervention publique préalable.

• *Travaux et entretien locaux acquis :*

Ce poste intègre notamment les frais de location des portes anti effraction ; une provision est maintenue sur la durée de la concession, dans la mesure où il est prévu que les dernières cessions interviennent en fin d'opération.

Par ailleurs , il a été provisionné , suite à la prise d'arrêtés de péril ou pour tenir compte d'arrêtés à venir (phase avertissement en cours) par la Ville de La Ciotat sur plusieurs biens sinistrés, le remboursement des travaux de démolition effectués ou à effectuer par la Ville de la Ciotat sur les parcelles AD107, AD211 et AD210, dans le cadre de la réalisation de travaux d'office par la collectivité compétente.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2018	%
	au 31/12/18	Cumul	Avancement
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-352 506	-323 518	92%
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535	100%
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	100%
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879	100%
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-250 694	-226 821	90%
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016	100%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-163 864	100%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-899 085	-638 146	71%
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872	100%
2-Budget Travaux	-2 618 901	-2 305 105	88%

c. L'avancement des commercialisations :

Avancement sur ce poste :

- 121- Cession Ville : acte passé le 15/06/2018 pour différents locaux situés aux 2 rue Renan, 10 et 12 rue Pelletan, garages rue Louis Lieutaud / St Jacques ; règlement prévu dès publication aux Hypothèques effectuée (prévision 2019)
- 125-Cession terrains (îlot CASTEL) : compromis signé le 20/09/2018 ; réitération prévue en 2019 après réalisation des confortements définitifs par l'aménageur au niveau des terrains libérés
- 120-Cessions Appel à Projets :
 - o En cours de préparation pour cession en 2019 de l'îlot Porte des Temps
 - o Prévu en 2021 pour l'îlot Renan, partiellement maîtrisé à ce jour

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2018	%
	au 31/12/18	Cumul	Avancement
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	100%
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	100%
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	127 159		
A : 174/121-Cessions Ville	135 241		
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	100%
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	100%
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	100%
1-Budget Cessions	6 108 041	5 729 721	94%

d. L'avancement des participations du concédant

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

Pas de versement sur la participation publique métropolitaine aux Equipements des îlots Porte des Temps et Renan, dont la mobilisation est prévue de manière prévisionnelle en 2019 pour Porte des Temps et en 2020/2021 pour Renan.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2018	%
	au 31/12/18	Cumul	Avancement
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	2 043 515	1	0%
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	345 866		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	3 279 866	1 719 972	52%
4-Budget Participations	11 192 065	7 144 919	64%

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 493 958 € à comparer à 460 579 € payées, soit un écart de -33 379€.

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-10 115	-12 891	2 776

Il a été réalisé en 2018 :

- les diagnostics préalables à la cession des biens à la Ville
- les diagnostics préalables à la cession de charges foncières (terrains de l'îlot Castel)
- les diagnostics avant démolition de l'îlot Castel et les analyses amiante/ plomb
- les relevés des immeubles de l'îlot Porte des Temps
- le relevé topographique des rues entourant l'îlot Renan

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-14 521	-4 432	-10 089
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés		-842	842
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-3 751	-5 949	2 198
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-18 272	-11 223	-7 049

Le montant des dépenses prévues était de 18 272 € à comparer à 11 223 € payées, soit un écart de -7 049€ qui s'explique par :

Poste Charges de gestion : ce poste qui comprend les appels de fonds courants sur les biens en copropriété, les cotisations d'assurance et les redevances à la société des eaux, n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues. Divers biens ont été cédés à la Ville de La Ciotat en juin 2018, ce qui a par ailleurs entraîné une baisse des frais de portage.

- ✓ Poste Travaux d'entretien : ce poste comprend la location de portes anti effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux dont les frais de location de portes de protection. Ces portes étant pour partie positionnées au niveau de biens à céder à la Ville, le montant de ce poste a décréu à partir de juin 2018.

c. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-50 000	-50 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)		-1 366	1 366
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-347 984	-305 529	-42 455
3-Budget Espaces Publics	-397 984	-356 895	-41 089

- **Acquisitions îlots espaces publics :**

L'acquisition portée en dépense 2018 correspond à l'éviction commerciale du local en rdc du 16 rue Arnoux (parcelle AD 248).

Le poste **frais d'acquisition** est composé de :

- Provisions pour frais notariés relatifs à l'éviction commerciale du local 16 Arnoux
- Frais de constat d'occupation de ce local
- Régularisation des frais notariés relatifs à l'acquisition de la salle Pelloutier , 2 rue Philippa

Les coûts constatés sur le poste **Démolition Aménagement de surfaces et honoraires** concernent la démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel , incluant les confortements provisoires.

Le confortement définitif des mitoyens n'est pas intégré dans ce montant et fera l'objet d'un marché de travaux en 2019.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/4a-Communication	-1 800		-1 800
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-12 888	-30 385	17 497
B : 174/613-Assurance	-258	-1 057	799
B : 174/614-Taxes Foncières	-11 041	-10 308	-733
4-Budget Annexes	-25 987	-41 750	15 763

Le montant des dépenses prévues était de 25 987 € à comparer à 41 750 € payées, soit un écart de +15 763€ qui s'explique par :

- Le poste Communication n'a pas été consommé
- Le poste Divers et Imprévus (hormis la taxe sur salaires) comprend le coût des référés préventifs préalables à la démolition de l'îlot Castel , situé au cœur d'un tissu urbain très dense et parfois dégradé
- Le poste Assurance est supérieur au prévisionnel avec l'acquisition de la salle Pelloutier en 2017
- Le montant des impôts fonciers reste stable.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-25 000	-25 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-16 600	-12 820	-3 780
6-Rémunération Société	-41 600	-37 820	-3 780

Le montant forfaitaire perçu en 2018 est conforme au prévisionnel ; celui correspondant aux dépenses est proportionnel au montant dépensé et inférieur aux prévisions.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 775 708 € à comparer à 1 315 328 € reçues, soit un écart de -460 380€.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 174/121-Cessions Ville	151 721		-151 721
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		-115 920
1-Budget Cessions	267 641		-267 641

✓ Cession à la Ville de La Ciotat :

Pour un montant prévisionnel de 151 721 € d'une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, suivant liste ci dessous. Ces biens, situés en frange des îlots à requalifier, ne sont pas traités dans le cadre de l'appel à projets, mais ont vocation à accompagner par leur future destination les actions de redynamisation notamment commerciale impulsées par la Ville.

- Il est à noter le report de la cession des biens sis 3 et 27 rue Renan ; ceux ci, intégrés dans le protocole initial, en ont été retirés suite aux sinistres survenus.

La cession est donc différée jusqu'à la fin des procédures ; le montant définitif de cession sera à faire valider par France Domaine. Il est à noter que la cession du local en rdc du 3 Renan sera effectué auprès du lauréat de l'appel à projets Renan

- rue Louis Lieutaud : 4 garages pour un montant de 56 000 €
- 10 rue Camille Pelletan : 1 local en RDC (34,63m²) pour un montant de 13 721€
- 12 rue Camille Pelletan : 1 logement en RDC (33m²) pour un montant de 33 600€
- 2 rue Ernest Renan : 1 local en RDC et ssol (55m²) pour un montant de 24 000€

Le versement par la Ville n'est toujours pas intervenu et sera effectué au moment de la publication aux hypothèques pour un montant de 127 321 €

L'écart s'explique par :

- 27 rue Ernest Renan : lot 1 et 4 (44m²) pour un montant à estimer
- 3 Ernest Renan : lot 1 (63m²) pour un montant de 24 400€

✓ **Cession de terrains :**

Il était prévu en **2018**, après libération des emprises de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier -parcelles 371 et 290-) la cession à un promoteur en vue de la réalisation de logements (surface de Plancher prévisionnelle de 644 m2) , au prix au m2 de sdp de 150€ HT. Le compromis a été signé sans versement d'acompte , l'acte est prévu en 2019, après réalisation des confortements définitifs.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	10 195	5 341	-4 854
A : 174/620-Produits Divers		1	1
3-Budget Divers	10 195	5 342	-4 853

Les recettes locatives ont été inférieures aux prévisions, compte tenu notamment d'impayés constatés à mi année 2018 pour un locataire commercial de l'îlot Porte des Temps. Ce locataire a été évincé fin 2018 pour les besoins de l'opération, ce local ayant été intégré en définitive à l'emprise du projet.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 400 000	1 309 986	-90 014
4-Budget Participations	1 497 872	1 309 986	-187 886

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

-En 2018, la Métropole Aix Marseille Provence a réglé une partie de sa participation à l'équilibre . Il reste un reliquat de 90 K€ sur cet exercice, qui sera encaissé en 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	-1 196 341	
<i>Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018</i>		60 663
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-324 388

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Pas de dépenses prévues sur ces postes de budget, ce segment de l'opération étant achevé.
L'opération est à présent ciblée sur les îlots Castel, Renan et Porte des Temps, identifiés en tant qu'îlots Espaces publics.

b. En ce qui concerne les études

Ont été provisionnés 29K€:

- Sur les années 2019 et 2020, les diagnostics préalables aux cessions des biens situés dans l'emprise du projet de la Porte des Temps et dans l'îlot Renan .

c. En ce qui concerne les travaux

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Provisions sur les exercices à venir (2019 à 2021) , ajustées aux cessions pour environ 24K€ :

- En 2019 /2020 : acquisition des biens propriété de l'EPF sur les îlots Renan et Porte des Temps en vue remembrement puis cession au candidat retenu dans le cadre de l' appel à projets Ville/ Métropole /EFF.

• Charges de gestion logements tiroirs :

Pas de dépenses prévues ; budget clôturé

• Appels de fonds sur lots conservés :

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

• Travaux et entretien locaux acquis :

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

Par ailleurs , il a été intégré à ce poste le remboursement à prévoir des travaux de démolition qui seront effectués par la Ville de la Ciotat en 2019, dans le cadre de procédures de péril sur les parcelles AD107, AD211 et AD210, suivies de la réalisation des travaux d'office par la collectivité compétente:

- 27/25 RENAN : $200\text{K€} * 294^{\circ}/^{\circ} - 10\% = 53,1\text{K€}$

-2B LEDRU ROLLIN : $200\text{K€} * 540^{\circ}/^{\circ} - 10\% = 97,2\text{K€}$

-3 RENAN RDC + $200\text{K€}/3 - 10\% = 54\text{K€}$

Soit un total de 264K€ pour l'année 2019

d. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

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

Il est prévu :

En 2019 et 2020 :

Ilots Renan et Porte des Temps:

- ✓ L'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier des biens restant à maîtriser pour la maîtrise complète de ces deux îlots pour un montant de 974 634€ en 2019 et 1 019 750€ en 2020.

✓ Porte des Temps:

Il est précisé que le prix initialement fixé à 1 054 634 € a été ramené à 974 634 € car minoré de 80 000€ de subvention SRU provenant des prélèvements SRU au titre de la loi n°2013-61 du 8 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

✓ Renan :

Le prix initialement fixé à 1 119 750€ a été ramené à 1 019 750€ car minoré de 100 000€ de subvention SRU provenant des prélèvements SRU au titre de la loi n°2013-61 du 8 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

La subvention SRU d'un total de 180 000€ a été attribuée par l'Etat à l'EPF du fait de la réalisation sur ces deux îlots de 9 logements sociaux , et se concrétise donc par une minoration du prix de vente du foncier de l'EPF à la Soleam.

• **Frais liés aux acquisitions :**

- Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions

• **Etudes générales**

- ✓ Il est prévu , à titre de vérification suite à un contrôle suivi de travaux en 2015 et 2016 , une AMO diagnostic et mise en sécurité des biens de la concession.
- ✓ La Métropole a demandé un relevé topographique et un relevé de façade du secteur Renan -Lieutaud à proximité du l'îlot St jacques, dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement de ce secteur .

Soit un total de 43K€ pour l'année 2019-2020

• **Démolitions et honoraires techniques**

En 2019 : 145K€

- ✓ Dans le prolongement des travaux de démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel, réalisation du confortement définitif des mitoyens.

En 2020-2021 : 839K€

- ✓ Démolition de l'îlot Renan.

• **Travaux projet place Renan**

En 2020/ 2021: 462k€

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

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

- **Ilot PORTE des TEMPS** : traitement du passage couvert entre la rue Albert et Georges Arnoux et la rue Marius Lieutaud : revêtements sols et murs, mise en place d'un dispositif de fermeture à l'entrée et sortie de l'espace couvert, éclairage ; il est à noter que la réalisation du passage sous porche (curetage, reprise en sous œuvre etc) est mise à la charge de l'investisseur retenu par la Métropole après appel à projets pour traiter cet îlot.

e. Le Budget « Annexes»

• **Communication : 12K€**

Provisions sur 2019 et 2020 pour production de supports d'information et de communication dans le cadre de la requalification de l'îlot Castel et des projets Porte des temps et Renan .

• **Divers et imprévus : 70K€**

Ce poste correspond :

En 2019 : Provision pour taxe sur les salaires, appel d'offres.....

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

• **Assurances et impôts fonciers : 33K€**

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

f. Le Budget « Rémunération du concessionnaire »

• **Rémunérations :**

Il est prévu l'ajustement au prévisionnel de la rémunération sur dépenses travaux et honoraires techniques. En effet, ces deux postes ont été ajustés en fonction du développement et du phasage de l'opération .

En 2019 : solde de la rémunération forfaitaire 15K€

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

2) **LES RECETTES**

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

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

Ces lignes budgétaires correspondent à des objectifs de cession entièrement réalisés

• **Cession appel à projets îlots Renan/Porte des Temps : 127K€ TTC**

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
	logements	24 360,00	420	58	01/06/2021
	Social	15 950,00	275	58	01/06/2021
	Commerces	13 050,00	225	58	01/06/2021
Total Cessions Appel à projet-ILOT RENAN		53 360,00	920,00		
	SAGEM logements	44 196,00	762	58	21/01/2019
	SAGEM Commerces	8 410,00	145	58	21/01/2019
Total Cessions Appel à projet-PORTE DU TEMPS		52 606,00	907,00		
	Total	105 966,00	1 827,00		

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

Une consultation ouverte a été lancée par l'EPF, par ailleurs missionné pour finaliser la maîtrise foncière de ces îlots. Après ouverture des offres, l'EPF PACA a préparé l'analyse préalable en vue de la présentation des offres à la commission ad 'hoc.

C'est suite à ce processus de sélection que la SAGEM a été déclarée lauréate en février 2018 de la consultation « d'opérateurs en vue de la cession d'emprises foncières pour la réalisation d'un programme mixte d'habitat ».

A l'issue de ce processus de sélection, l'EPF PACA, la SAGEM, La Métropole et la Ville de La Ciotat ont mis au point le programme définitif consistant en :

Sur l'îlot Porte des Temps :

Restructuration globale de l'îlot par la SAGEM avec, suite à curetage, réalisation d'un passage sous porche (le second œuvre sera réalisé par la SOLEAM) et création d'un patio permettant une aération du cœur d'îlot, avec recomposition massive de la structure des immeubles.

A l'issue de cette restructuration 13 logements dont 4 en locatif social et 4 commerces seront réalisés pour une SDP globale de 907 m2 environ.

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

Le prix de cession prévisionnel au m2 a été ramené de 150€ HT à fin 2017 à 58 € HT par m2 de sdp à fin 2018 pour tenir compte de la réfaction de prix sur l'acquisition par SOLEAM à l'EPF soit - **80 000€**.

En effet, le Bilan Dépenses/Recettes de la partie promotion de l'îlot Porte des Temps fait apparaître un résultat de 0,157 M€ HT duquel il convient de retrancher les 7% de marge exigé par les banques pour financer le projet.

Le Bilan Dépenses/Recettes de la partie logements sociaux de l'îlot Porte des Temps fait apparaître un résultat d'un montant négatif de 0,024 M€ HT (0,052 M€ HT duquel il convient de retrancher les fonds propres hors prêts que la SAGEM apporte pour les logements sociaux à savoir 0,077M€)

Ce prix de cession est toutefois fixé de manière prévisionnelle. En effet, l'expertise des bilans d'opération et d'exploitation va permettre d'estimer la nécessité ou non d'un abattement du prix, lequel fait évoluer à la hausse la participation d'équilibre de l'EPCI au bilan de la concession d'aménagement du Centre Ancien de la Ciotat.

Il est prévu :

En 2019 : Réitération de la cession des biens composant l'îlot Porte des Temps au prix de 58€ HT par m2 de surface de plancher. Il s'agit de la 1^{ère} tranche des cessions qui seront effectuées dans le cadre de l'appel à projets lancé par l'EPF, la Métropole et la Ville de la Ciotat, pour 52 606€ HT soit **907m2 de SDP** prévisionnelle totale (563 m2 pour le logement en secteur libre, 199 m2 pour le logement social et 145 m2 pour les commerces).

Sur l'îlot Renan :

Après démolition par la SOLEAM des immeubles insalubres, réalisation par la SAGEM d'un immeuble neuf de 6 logements en accession et des commerces et de la réhabilitation de 2 immeubles permettant la réalisation de 5 logements sociaux et de commerces.

- Démolition de la partie sud de l'îlot
- Démolition totale ou partielle de la partie nord
- Reconstruction en partie nord d'un immeuble de logements et commerces
- Réhabilitation lourde des immeubles situés sur la parcelle 211 (à caractère patrimonial) et la parcelle 210
- Traitement des locaux en RDC

Le prix de cession au m2 est fixé de manière prévisionnelle à 58€HT par m2 de sdp . Le prix de cession prévisionnel au m2 a été ramené de 150€ HT à fin 2017 à 58 € HT par m2 de sdp à fin 2018 pour tenir compte de la réfaction de prix sur l'acquisition par SOLEAM à l'EPF soit - **100 000€**.

Toutefois, la Métropole va exiger du lauréat de l'appel à projets la communication pour expertise des bilans d'opération et d'exploitation, permettant de justifier ou non la nécessité impérieuse d'un abattement du prix, compte tenu du bilan « compte à rebours » de cette opération entraînant l'évolution de la participation d'équilibre de l'EPCI au bilan de la concession d'aménagement du Centre Ancien de la Ciotat.

L'aménagement de la place, créée suite aux démolitions, sera réalisée par la SOLEAM.

Compte tenu des acquisitions restant à finaliser par l'EPF, la cession des charges foncières sur l'îlot Renan est prévue en 2021.

En 2021 : la cession des biens composant l'îlot Renan au prix de 58€HT par m2 de surface de plancher charges foncières soit un prévisionnel de 920m2 pour un prix de 53 360€ HT.

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

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

En 2019 : Encaissement de la cession intervenue en juin 2018

Il est à noter le report de la cession des biens sis 3 et 27 rue Renan ; ceux ci, intégrés dans le protocole initial, en ont été retirés suite aux sinistres survenus, soit l'incendie qui a endommagé gravement l'immeuble 3 rue Renan et l'explosion qui a détruit l'immeuble 27 rue Renan. Ces cessions ont donc différées en attente de l'aboutissement des procédures d'indemnisation et les montants définitifs de cession seront à faire valider par France Domaine.

Pour mémoire :

- 27 rue Ernest Renan : 1 logement en RDC estimé à 7 920€ (soit 52,8m2 à 150€) en 2021
- 3 rue Ernest Renan : 1 local en RDC * intégré au poste cession APPEL A PROJET

Ce bien sera vraisemblablement cédé à la SAGEM dans le cadre du projet Renan , les étages restant à acquérir par la Ville de la Ciotat, dans l'objectif de permettre le traitement d'ensemble de cette tête d'îlot.

• **Cession de terrains :**

Réitération en 2019, après réalisation des confortements définitifs de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier -parcelles 371 et 290-) de la cession à un promoteur en vue de la réalisation de 14 logements (surface de Plancher prévisionnelle de 644 m2) , au prix au m2 de sdp de 150€ HT soit 96 600€HT

• **Produits de gestion locative :**

La résolution du bail portant sur le local occupé situé dans l'îlot Porte des Temps a été effectuée sur 2018. A partir de 2019, il n'est plus prévu de recettes locatives jusqu'à la fin de l'opération.

b. Les prévisions de participation du concédant

• **Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:**

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2017 ; cette somme reste à devoir en 2019.

- **Participation publique aux équipements RENAN:**

Montant de 1,702 M€ HT , correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la placette soit :

DEPENSES BILAN :

- ✓ **Ligne 3**-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan = 976 641€ dont 849 093€ correspondant aux Acquisitions RENAN : 849 093€ - 24 400€ (3 Renan qui sera cédé dans le cadre de l'appel à projet ; ce bien ne rentrant donc pas dans le cout des équipements)
Ligne 32-Acquisitions à venir :1 019 750€
L'ensemble de ces acquisitions étant ramené au prorata de l'emprise de la placette soit 270m2 sur 576m2 = **864 770€**
- ✓ **Ligne 3c**-RENAN : démolitions et aménagements : **699 167€** HT
- ✓ **Ligne 3^e**- Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps= 385 000€ HT dont **200 000€** HT pour la place RENAN
- ✓ Rém. sur travaux : **44 958€** (5% du montant des dépenses travaux)

RECETTES BILAN :

- ✓ Déduction de la Cession appel à projet : **105 966€**

- **Participation publique aux équipements PORTE DES TEMPS:**

- Montant de 288 K€ HT , correspondant à l'aménagement du passage sous porche de la Porte des Temps.
 - ✓ Emprise foncière : 240 000€+176 000€ =416 000€
(116 m2) m2 sur 417m2 emprise foncière soit **115 721€**
 - ✓ **Ligne 3^e**- Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps= 385 000€ dont Travaux du passage : 150 000€+10% honoraires soit **165 000€ HT**
 - ✓ Rém. sur travaux : **8 250€** (5% du montant des dépenses travaux)

- **Participation à l'équilibre de la Métropole :**

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement.Celle-ci représente 3,279 M€.
Total participation Concédant TTC fin 2018 :5 669 247€ (ceci avec une hypothèse de prix de sortie RENAN à 58€ HT)

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-251 982	
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	

RAS

2 - Études générales et travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-298 000	-298 000	
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-243 000	-243 000	
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-161 926	-161 926	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-540 694	-754 000	213 306
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 044 859	-2 258 165	213 306

- **Etudes-AST-Diagnostics :**

RAS

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

RAS

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

RAS

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

Ce poste intègre :

- les frais de location des portes anti-effraction placées au niveau de différents locaux : la provision a été ajustée à la baisse du fait des cessions effectuées
- une provision pour divers travaux de sécurité
- le remboursement des travaux de mise en sécurité provisoire, pouvant être suivis de travaux de démolition soit déjà réalisés (27 rue Renan) soit qui seront effectués par la Ville de la Ciotat dans le cadre de procédures de péril sur les parcelles AD107, AD211 et AD210. Il s'agit de la réalisation des travaux d'office par la collectivité compétente.

3 - Espaces Publics:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 188 500	-1 372 634	184 134
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-969 750	-1 119 750	150 000
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-127 265	-127 335	70
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-37 055	14 000
B : 174/3c-Renan-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.		-699 167	699 167
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-959 167	-377 491	-581 676
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-385 000	-385 000	
3-Budget Espaces Publics	-4 629 378	-5 095 073	465 695

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

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

Ligne 31-La prévision 2017 prévoyait un versement à l'EPF d'un montant de 877K€ qui a été actualisé pour tenir des frais de portage à un montant de 1,054M€, lequel a été diminué des fonds SRU à hauteur de 80K€.

En effet, il a été affecté à l'opération la somme de 80 000€ provenant des prélèvements SRU au titre de la loi n°2013-61 du 8 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement. Ce montant a donc été déduit du prix à payer à l'EPF.

Par ailleurs, il est à noter une réimputation de 6,5K€ du poste frais d'acquisitions vers la ligne 31 liée à un complément de prix sur l'acquisition 14-16 rue Arnoux.

Ligne 32- Provision supplémentaire sur les acquisitions à venir de l'EPF sur l'îlot RENAN, en attente de l'évaluation sommaire et globale par France Domaine.

• **Frais liés aux acquisitions :**

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

• **Etudes générales**

- ✓ Il est prévu, à titre de précaution, d'actualiser la connaissance de l'état du patrimoine de la concession par une mission AMO diagnostic et mise en sécurité des biens.
- ✓ La Métropole a demandé un relevé topographique et un relevé dess façade du secteur Renan - Lieutaud, à proximité de l'îlot St Jacques, dans le cadre de la réflexion lancée sur l'aménagement de ce secteur.

• **Démolitions et honoraires techniques**

Afin d'avoir une meilleure lisibilité entre les travaux RENAN et CASTEL, une ligne spécifique a été créée pour chaque îlot.

Dans le prolongement des travaux de démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel, réalisation à la demande de la Métropole du confortement définitif des mitoyens en liaison avec les investigations archéologiques à effectuer par l'INRAP.

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

RAS

4- Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/4a-Communication	-14 230	-22 730	8 500
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-131 913	-128 473	-3 440
B : 174/613-Assurance	-30 000	-33 869	3 869
B : 174/614-Taxes Foncières	-273 493	-279 401	5 908
4-Budget Annexes	-449 636	-464 473	14 837

- **Communication**

Provision pour des actions de communication sur les projets d'aménagement des îlots Castel, Renan et Porte des Temps.

- **Divers et imprévus**

Ajustement de la provision pour expertises et référés préventifs avant démolition

- **Assurance et Impôts fonciers :**

Ajustement de la provision au regard de la balance entre patrimoine acquis, acquisitions programmées et cessions prévues.

5- Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 100 000	
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-67 208	-73 083	5 875
6-Rémunération Société	-4 230 221	-4 236 096	5 875

- **Rémunération sur dépenses Projet:**

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

6- Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-237 132	-222 132	-15 000
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-536 050	-521 050	-15 000

Les conditions bancaires « Pool Métropole » nous permettent pour le moment de ne dégager aucun frais financier.

II - LES RECETTES

1 - Chiffre d'affaires :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	289 350	105 966	-183 384
A : 174/121-Cessions Ville	151 721	135 241	-16 480
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	96 600	
A : 174/126-Fonds SRU		180 000	180 000
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
1-Budget Cessions	5 958 574	5 938 710	-19 864

Cessions appel à projets:

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

Les biens concernés représentent une surface totale de l'ordre de 1 827m².

Le prix de cession est de 58€ HT /m² de surface de plancher.

Le prix initialement prévu soit 150€/m² de sdp ne permet pas en effet à l'opérateur d'équilibrer son opération, ainsi que ce dernier l'a argumenté dans le cadre de ses demandes de financement auprès de l'EPCI, la Ville de La Ciotat et la CDC .

Toutefois, l'hypothèse de cession à 58€/m² de la charge foncière sur l'îlot Renan devra être validée, au regard notamment de l'évolution du projet vers de la construction neuve à 100%, par des bilans d'opération et d'exploitation détaillés de nature à justifier un prix de foncier abattu et donc la nécessité pour la Métropole d'un effort financier supplémentaire .

Cessions à la Ville de La Ciotat ;

Il est à noter le report de la cession des biens sis 3 et 27 rue Renan ; ceux ci, intégrés dans le protocole initial, en ont été retirés suite aux sinistres survenus, soit l'incendie qui a endommagé gravement l'immeuble 3 rue Renan et l'explosion qui a détruit l'immeuble 27 rue Renan. Ces cessions ont donc différées en attente de l'aboutissement des procédures d'indemnisation et les montants définitifs de cession seront à faire valider par France Domaine.

Pour mémoire :

- 27 rue Ernest Renan: 1 logement en RDC (sortie en charge foncière évaluée à 7 920€ soit 52,8m² à 150€/m² en 2021)

- 3 rue Ernest Renan: 1 local en RDC (ce bien sera vraisemblablement cédé dans le cadre du projet Renan, les étages de cet immeuble en copropriété restant à acquérir par la Ville de la Ciotat, dans l'objectif de permettre le traitement d'ensemble de cette tête d'îlot).

Cessions de terrains :

RAS.

2 - Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	415 574	412 267	-3 307
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	467 094	463 787	-3 307

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

3- Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 552 276	1 702 929	150 653
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	277 212	288 222	11 010
A : 174/600-Participations Métropole à l'Équilibre	2 733 646	3 279 866	546 220
4-Budget Participations	10 085 952	10 793 835	707 883

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

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

Participation publique aux espaces publics–Métropole-:

Variation à la hausse liée à :

- PORTE DES TEMPS :

Montant de participation réévalué à 288 K€ HT, prenant en compte pour l'aménagement du passage sous porche de la Porte des Temps de :

- L'emprise foncière du passage soit **115 721€** correspondant à 116 m2 sur 417m2 d'emprise foncière totale, acquise pour 416 000€
- ✓ Les travaux d'aménagement du Passage Porte des Temps : 150 000€+10% honoraires soit **165 000€ HT**
- ✓ La rémunération sur travaux : **8 250€** (5% du montant des dépenses travaux)

La variation résulte de l'actualisation du calcul du montant des acquisitions, au prorata des surfaces concernées par le projet, des honoraires de maîtrise d'œuvre et de la rémunération de l'aménageur.

- RENAN :

Prise en compte pour le coût des équipements des postes budgétaires ci-dessous :

- Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan = 849 093€ - 24 400€ (3 rue Renan qui sera cédé dans le cadre de l'appel à projet ; ce bien ne rentre donc pas dans le coût des équipements)
- Acquisitions à venir :1 019 750€
L'ensemble de ces acquisitions étant ramené au prorata de l'emprise de la placette soit 270m2 sur 576m2 = **864 770€**
- Démolitions et aménagements : **699 167€ HT**
- Des travaux d'aménagement de la place Renan : **200 000€ HT**

- De la rémunération de l'aménageur sur ces travaux : **44 958€** (5% du montant des dépenses travaux)
- Diminué du montant de la Cession appel à projet : **105 966€**

La variation résulte de l'actualisation du montant des acquisitions et des coûts de travaux de démolition en contexte urbain contraint.

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

La hausse de celle-ci est liée aux hypothèses prises sur les prix de cession à la SAGEM, opérateur retenu par la Métropole, la Ville et l'EPF et au remboursement des travaux d'office à effectuer par la Ville de la Ciotat dans le cadre de procédures d'arrêté de péril.

* * * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/18

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget au 31/12/18		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
2-Budget Travaux	-2 258 165	-360 736	-2 618 901
3-Budget Espaces Publics	-5 095 073	-320 735	-5 415 808
4-Budget Annexes	-464 473	-19 440	-483 913
6-Rémunération Société	-4 236 096		-4 236 096
7-TVA	-90 219		-90 219
8-Budget Frais Financiers	-521 050		-521 050
Sous-total dépenses	-17 196 333	-740 272	-17 936 605
1-Budget Cessions	5 938 710	349 331	6 288 041
3-Budget Divers	463 787	3 128	466 915
4-Budget Participations	10 793 835	398 230	11 192 065
Sous-total recettes	17 196 332	750 689	17 947 021
Sous-total TVA résiduelle	1	-1	-10 415

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget au 31/12/18	Cumul	Prév.	Prév.	31-déc
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618			
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-352 506	-323 518	-13 670	-15 324	6
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535			2
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454			
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879			2
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-250 694	-226 821	-12 251	-11 616	-6
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016			1
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-163 864			
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-899 085	-638 146	-260 946		7
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872			-1
2-Budget Travaux	-2 618 901	-2 305 105	-286 867	-26 940	11
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641			
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 372 634	-318 000	-1 054 634		
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750			-1 119 750	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-148 394	-73 328	-37 095	-37 971	
B : 174/3b-Etudes Générales	-44 399	-27 619	-16 780		
B : 174/3c-Renan-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-839 000			-755 100	-83 900
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 990	-307 702	-145 287		-1
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-462 000			-323 400	-138 600
3-Budget Espaces Publics	-5 415 808	-1 703 290	-1 253 796	-2 236 221	-222 501
B : 174/4a-Communication	-27 153	-15 154	-6 000	-6 000	1
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-143 490	-73 419	-14 405	-55 667	1
B : 174/613-Assurance	-33 869	-30 872		-1 500	-1 497
B : 174/614-Taxes Foncières	-279 401	-249 403	-10 000	-10 000	-9 998
4-Budget Annexes	-483 913	-368 848	-30 405	-73 167	-11 493
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 084 630	-15 367		-3
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000			
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012			-1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000			
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-73 083	-12 820	-6 703	-45 588	-7 972
6-Rémunération Société	-4 236 096	-4 160 462	-22 070	-45 588	-7 976
7-TVA	-90 219	-90 218			-1
8-Budget Frais Financiers	-521 050	-521 057			7
Sous-total dépenses	-17 936 605	-13 719 598	-1 593 138	-2 381 916	-241 953
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200			
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310			
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	127 159		63 127		64 032
A : 174/121-Cessions Ville	135 241		127 321		7 920
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		115 920		
A : 174/126-Fonds SRU	180 000		80 000	100 000	
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120			
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796			
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295			
1-Budget Cessions	6 288 041	5 729 721	386 368	100 000	71 952
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 267	410 717	1 546		4
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089			
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 456			-1
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104			
3-Budget Divers	466 915	465 366	1 546		3
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	97 872		
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	2 043 515	1		1 577 830	465 684
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	345 866		332 655	13 211	
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	3 279 866	1 719 972	1 013 674	546 220	
4-Budget Participations	11 192 065	7 144 919	1 444 201	2 137 261	465 684
Sous-total recettes	17 947 021	13 340 006	1 832 115	2 237 261	537 639
Sous-total TVA résiduelle	-10 415	55 204			-65 619
Trésorerie brute		-324 388	-85 411	-230 066	1

Tableau des écarts HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé au 31/12/18	
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-298 000	-298 000	
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-243 000	-243 000	
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-161 926	-161 926	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-540 694	-754 000	213 306
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 044 859	-2 258 165	213 306
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 188 500	-1 372 634	184 134
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-969 750	-1 119 750	150 000
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-127 265	-127 335	70
B : 174/3b-Etudes Générales	-23 055	-37 055	14 000
B : 174/3c-Renan-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.		-699 167	699 167
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-959 167	-377 491	-581 676
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan+aménagement Passage Porte des Temps	-385 000	-385 000	
3-Budget Espaces Publics	-4 629 378	-5 095 073	465 695
B : 174/4a-Communication	-14 230	-22 730	8 500
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-131 913	-128 473	-3 440
B : 174/613-Assurance	-30 000	-33 869	3 869
B : 174/614-Taxes Foncières	-273 493	-279 401	5 908
4-Budget Annexes	-449 636	-464 473	14 837
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 100 000	
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-67 208	-73 083	5 875
6-Rémunération Société	-4 230 221	-4 236 096	5 875
7-TVA	-90 219	-90 219	
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-237 132	-222 132	-15 000
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-536 050	-521 050	-15 000
Sous-total dépenses	-16 511 620	-17 196 333	684 713
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	289 350	105 966	-183 384
A : 174/121-Cessions Ville	151 721	135 241	-16 480
A : 174/125-Cessions Terrains	96 600	96 600	
A : 174/126-Fonds SRU		180 000	180 000
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
1-Budget Cessions	5 958 574	5 938 710	-19 864
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	415 574	412 267	-3 307
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	17 104	
3-Budget Divers	467 094	463 787	-3 307
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 552 276	1 702 929	150 653
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	277 212	288 222	11 010
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 733 646	3 279 866	546 220
4-Budget Participations	10 085 952	10 793 835	707 883
Sous-total recettes	16 511 620	17 196 332	684 712

Ecart Année 2018 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-10 115	-12 891	2 776
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-14 521	-4 432	-10 089
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés		-842	842
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-3 751	-5 949	2 198
2-Budget Travaux	-28 387	-24 114	-4 273
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-50 000	-50 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)		-1 366	1 366
B : 174/3d-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-347 984	-305 529	-42 455
3-Budget Espaces Publics	-397 984	-356 895	-41 089
B : 174/4a-Communication	-1 800		-1 800
B : 174/4b-Divers et Imprévu	-12 888	-30 385	17 497
B : 174/613-Assurance	-258	-1 057	799
B : 174/614-Taxes Foncières	-11 041	-10 308	-733
4-Budget Annexes	-25 987	-41 750	15 763
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-25 000	-25 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-16 600	-12 820	-3 780
6-Rémunération Société	-41 600	-37 820	-3 780
Sous-total dépenses	-493 958	-460 579	-33 379
A : 174/121-Cessions Ville	151 721		-151 721
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920		-115 920
1-Budget Cessions	267 641		-267 641
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	10 195	5 341	-4 854
A : 174/620-Produits Divers		1	1
3-Budget Divers	10 195	5 342	-4 853
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 400 000	1 309 986	-90 014
4-Budget Participations	1 497 872	1 309 986	-187 886
Sous-total recettes	1 775 708	1 315 328	-460 380
C : 174/800-Crédit de TVA Remboursé		17 204	17 204
D : 174/A520-TVA Reversée	-24 746		24 746
Sous-total trésorerie transitoire	-24 746	17 204	41 950
Trésorerie brute	1 257 004	871 953	

Solde de T à fin 2017	-1 196 341
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018	60 663
Situation de trésorerie cumulée fin 2018	-324 388

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 17

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

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

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

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

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par avenant n°16 (18/0845)) notifié le 20 novembre 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2017 a été approuvé par délibération n°URB 022-4640/18/BM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant

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

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2018 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°17 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 17 947 021€ TTC.

L'écart des dépenses ressort à 0,5 millions Euros HT, compte tenu de la hausse du budget des équipements publics (acquisitions et travaux).

L'écart des recettes HT est quant à lui de 0,5 millions d'Euros consécutif à l'hypothèse prise de baisse du prix de cession de la charge foncière des îlots Renan et Porte des Temps, et à la hausse de la participation publique aux équipements.

Compte tenu des nouvelles hypothèses retenues pour cette opération, le montant de la participation totale du concédant, est porté de 10 085 952 € HT à 10 793 835 € HT, soit une augmentation de 707 883 € HT. Il est prévu de manière prévisionnelle que ce montant soit réparti sur les exercices 2019, 2020 et 2021.

Aussi le présent avenant a pour objet, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

Le montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération est porté de 2 733 646 € à 3 279 866 €, soit une augmentation de 546 220€, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/18 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/18 est de 1 719 972 €.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 1 013 674 € en 2019 dont 90 014€ au titre de l'année 2018
- 546 220 € en 2020

Article 2

Le montant de la Participation de la Métropole aux équipements est porté de 2 195 386 € TTC à 2 389 381€ TTC, soit une augmentation de 193 995€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/18 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/18 est de 0€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 332 655 € en 2019
- 1 591 041 € en 2020
- 465 684 € en 2021

Article 3

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

Fait à MARSEILLE , le
En 4 exemplaires

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