SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 4
2) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL ... 5
1) L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE 5
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT 6
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT 6
a. L'avancement des acquisitions foncières : 6
b. L'avancement des relogements : 9
c. L'avancement des travaux : 10
d. L'avancement des commercialisations 14
e. L'avancement des dossiers liés aux subventions 15
f. L'avancement des participations du concédant 16
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 17
1) LES DEPENSES 17
a) Les acquisitions foncières 17
b) Les Dossiers en phase « Relogement » 18
c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux » 19
d) Le budget « Dépenses annexes» 20
e) La rémunération du « Concessionnaire» 21
2) LES RECETTES 21
a) Les cessions 21
b) Le budget « Divers» 21
c) Les subventions 22
g. La participation du « Concédant» 22
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 23
1) LES DEPENSES 23
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 23
b. En ce qui concerne les dossiers de relogement 26
c. En ce qui concerne les études 26
d. En ce qui concerne les travaux 27
e. En ce qui concerne les démolitions 28
f. En ce qui concerne les honoraires techniques 28
g. En ce qui concerne les dépenses annexes 28
h. En ce qui concerne les rémunérations 29
2) LES RECETTES 29
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 29
b. En ce qui concerne les prévisions de subventions 30
c. En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant 30
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 31
VI. ANNEXES 38
Bilan prévisionnel 38
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 39
Tableau des écarts TTC-Dépenses 41
Tableau des écarts TTC-Recettes 42

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Ecart Année 2018-Dépenses 43
Ecart Année 2018-recettes 44
Tableau des acquisitions 45
Tableau des cessions 45

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10) et 30/10/2021 (avenant n°13)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1er janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Mode de rémunération	7% sur recettes HT 7% sur dépenses HT Forfaitaire/terrains ville Forfaitaire relogement De liquidation

2) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan : approuvé le 18 octobre 2018 (délib. n°DEVT 002-4664/18/CM)

Budget d'origine : 6,86 Millions € TTC

Participation d'origine : 1,77 Millions € TTC

Budget du CRAC au 31/12/2017 : 12.432 Millions € TTC

Participation au 31/12/17 : 6,760 Millions € TTC

- Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€
- Dont Participation Métropole : 1,602 M€
- Et participation aux équipements : 0,243 M€

Budget du CRAC au 31/12/2018 : 13.180 Millions € TTC

Participation actuelle : 7,529 Millions € TTC

- Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€
- Dont Participation Métropole : 2,371 M€
- Et participation aux équipements : 0,243 M€

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

1) L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE

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

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

Au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.
Les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ont renforcé et précisé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.
Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a, compte tenu de ces évolutions législatives, défini l'intérêt communautaire de l'opération RHI Saint Mauront induisant la compétence exclusive de la Communauté urbaine sur cette opération.
Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.
Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :
La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs.
Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.
A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

Situé dans le 3ème arrondissement, sur les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie à Saint Mauront, le projet de RHI Saint Mauront Gaillard constitue l'un des volets du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.
L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre. En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).
Le projet aujourd'hui :
Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

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

En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.
SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.
Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'Avant projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Acquisitions Vdm	**-2 274 434**	-2 274 435	100%
B : 194/100-Acquisitions	**-1 680 300**	-1 656 300	99%
B : 194/111-Consignation	**-10 140**	-287 654	
1-Budget Acquisitions	**-1 690 440**	-1 943 954	115%
B : 194/103-12 Guichard	**-124 720**	-18 000	14%
B : 194/104-22 Guichard	**-24 100**		
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	**-39 500**	-39 500	100%
B : 194/106-10a Gaillard	**-49 700**		
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	**-34 000**	-34 000	100%
B : 194/108-70 F. Pyat 191	**-61 500**	-61 500	100%
B : 194/110-16 Guichard	**-67 770**	-27 400	40%
1a-Budget Acquisitions Dup	**-401 290**	-180 400	45%
B : 194/109-10 Gaillard+passage	**-152 000**		
B : 194/112-32 Guichard	**-71 000**	-71 000	100%
1b-Budget Acquisitions Amiable	**-223 000**	-71 000	32%

TOTAL BUDGET ACQUISITION	**-4 589 164**	-4 469 789	97%

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

- <u>Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU</u>

Début 2018, la SOLEAM maîtrisait en partie sud environ 80% du foncier, il restait un certain nombre de lots situés dans les immeubles prévus en démolition, non déclarés insalubres irrémédiables et appartenant à des propriétaires privés auprès desquels les démarches d'acquisition amiable n'avaient pu aboutir.
Par ailleurs, le scénario d'aménagement définitif intégrait l'acquisition d'immeubles et parcelles de terrains destinées à désenclaver le quartier, en améliorer la desserte et à créer des espaces publics de proximité.
Ces lots qui constituant des points durs ont fait l'objet d'une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique**. visant deux maisons, deux parties de terrain à détacher, 26 lots de copropriété et concernant 14 propriétaires.
France Domaine a estimé le coût des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la DUP à 1 174 066 euros.
Enfin, une modification du zonage a été décidée pour la partie sud du périmètre.
Le règlement de la zone UAr à laquelle appartient la RHI St Mauront est apparu peu adapté à la réalisation du projet d'aménagement en partie sud, rendant notamment inconstructibles les terrains situés à l'est de la rue Gaillard.
Un dossier de mise en compatibilité est donc apparu nécessaire pour rendre compatibles les dispositions du PLU de Marseille approuvé le 28 juin 2013 avec celles du projet, le remplacement du zonage UAr par un zonage UBt1, dans le prolongement de la zone UBt1 qui couvre déjà la butte Saint Mauront,

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

permettant une meilleure cohérence avec le parcellaire en place en développant des formes urbaines et des espaces publics de qualité.
Ce dossier prévoyait également la création d'emplacements réservés au niveau des emprises rectifiées des rues Gaillard et Guichard et de l'escalier créé entre la rue Félix Pyat et la place du lavoir.
permettant d'assurer la continuité des espaces publics et contribuent à désenclaver le quartier.

Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015.
La réunion des personnes associées s'est tenue le 7 juin 2016. Il a été demandé à SOLEAM d'intégrer au dossier les emplacements réservés, le dossier a donc été modifié en ce sens.
La présentation du projet et le contenu du dossier n'ayant pas appelé de remarques supplémentaires, l'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.

La métropole a délibéré sur la déclaration de projet le 30/03/2017 puis la préfecture a pris son arrêté de DUP avec mise en compatibilité du PLU le 11 juillet 2017, immédiatement suivi par l'arrêté de cessibilité le 13 juillet et son modificatif le 27 novembre 2017.
L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 19 décembre 2017 et notifiée à la SOLEAM le 20 mars 2018.

Suite aux jugements en fixation d'indemnités d'expropriation en date du 10 septembre 2018, SOLEAM a consigné ou payé ces indemnités. La prise de possession de ces biens et droits immobiliers est intervenue le 30 décembre 2018, à l'exception de deux lots situés dans la copropriété du 10A, rue Gaillard dont la prise de possession a été reporté à 2019. Le jugement en fixation d'indemnité d'expropriation concernant ces lots n'est intervenu que le 12 décembre 2018 par suite d'une contestation du propriétaire entrainant un renvoi de l'audience et du jugement.

- Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

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

b) Procédures d'expulsion

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

c) 30 rue Guichard

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

Du fait de sa situation particulière au cœur de l'opération d'aménagement future, elle a fait l'objet d'une réflexion spécifique pour la désenclaver d'une part, puisqu'elle n'a pas d'accès véhicule, et l'intégrer au mieux au projet.
En concertation avec NLP, une proposition d'aménagement pour permettre l'accès et le stationnement de deux véhicules a été présentée aux copropriétaires qui l'ont acceptée.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

b. L'avancement des relogements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 194/120-Frais de Relogement	**-129 002**	-121 196	94%

Au 31/12/18, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 41 sont issus de la partie sud.
A noter qu'un ménage est décédé et a été retiré du total des ménages suivis.
Courant juillet 2016, le pôle foncier a acquis 3 logements occupés sis 32 rue Guichard. Un ménage a renoncé à son bail et s'est relogé par ses propres moyens. Les deux autres locataires, eu égard à l'état de dégradation de leurs logements, ont été relogés provisoirement en mars 2017.

Ainsi, parmi ces 59 ménages :
50 ménages ont été à ce jour relogés définitivement, et parmi eux :

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

9 ménages sont actuellement relogés provisoirement :
- ✓ 4 Ménages sont actuellement relogés à la résidence hôtelière Montempo
- ✓ 5 ménages sont relogés provisoirement à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille.

Ainsi, il restait au 31/12/18, en plan de relogement 12 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité dans la future Résidence Bons Voisins :
- ✓ 3 ménages relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- ✓ 9 ménages relogés provisoirement

Au 30 décembre 2018, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soleam est devenue propriétaire des derniers lots non maitrisés, dont 3 occupés au 12 Guichard et des 4 lots au 16 Guichard, dont 3 occupés et relogés à la résidence les jardins de l'espérance.
SOLEAM devait réaliser l'acquisition d'un autre lot occupé au 70 Felix Pyat mais la SCI venderesse a procédé au relogement du ménage occupant juste avant la cession.
6 ménages supplémentaires ont donc intégré le plan de relogement.

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

Convention SOLEAM / ADOMA

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

SOLEAM a signé avec la société ADOMA, une convention portant sur trois logements concernant le relogement des ménages relevant des opérations d'aménagement que mène la SOLEAM pour permettre des relogements d'urgence.
Elle permettait par ailleurs l'attribution de logements dans les résidences gérées par ADOMA sur Marseille des ménages ayant été relogés provisoirement dans la résidence. Cette mesure concernait aussi bien les personnes seules (hommes ou femmes) que les couples sans enfant.
Fin 2016, un studio et une chambre sont vacants. La convention a été maintenue à titre de précaution, dans le cas où des négociations amiables de lots occupés aboutiraient, nécessitant un relogement urgent, et dans la perspective des acquisitions à venir sous DUP.

En date du 30/11/18, cette convention a pris fin : ADOMA a informé la SOLEAM, qu'en raison de la complète réhabilitation de la résidence « Pierre Leca », le ménage hébergé ne pouvait plus être maintenu dans son studio actuel et a proposé une solution sur un autre de ses sites, toutefois, le dossier administratif du ménage n'a pas permis de répondre favorablement à cette proposition.

Charte de relogement
Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM visait à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements.
Elle précisait les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction permettant notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour".
50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM, de manière à assurer une cohérence entre l'offre et la demande de logements pour l'opération de RHI St Mauront-Gaillard.
15 logements de la Résidence Amidonnerie ont ainsi été réservés à ces ménages.
Toutefois, cette charte n'a jamais pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.
SOLEAM a toutefois bénéficié des contingents Ville (3 logements), NLP (7 logements) et d'une partie du contingent Préfecture (qui en a conservé 2 logements pour servir ses besoins relatifs à la loi DALO), lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie en 2016.
La livraison des 38 logements de la Résidence Bons Voisins, à l'horizon 2021 permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement.
Concernant le relogement prévisionnel des ménages souhaitant exercer leur droit au retour, la SOLEAM se tournera naturellement vers ces partenaires pour pouvoir bénéficier de ces contingents, dans les conditions prévues par cette charte.

c. L'avancement des travaux :

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	**-384 825**	-366 294	95%
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	**-820 777**	-820 776	100%
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	**-657 831**		
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	**-96 392**	-96 391	100%
B : 194/353-Phase 3-Placettes	**-436 291**		
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	**-86 601**	-81 201	94%
B : 194/355-Travaux d'Office	**-31 161**	-31 161	100%
B : 194/356-Sondages / Fouilles	**-416 037**	-118 914	29%
3-Budget Travaux	**-2 929 915**	-1 514 737	52%

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.
Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'avant-projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

- **Aménagements**

a) VRD Phase 1 et 2 (partie nord)

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16 et la dernière réserve a été levée le 28/07/17. Il convient à présent de diligenter la procédure formelle de rétrocession de l'ouvrage aux services gestionnaires.
L'entreprise de travaux a formulé à la SOLEAM une demande de rémunération complémentaire de l'ordre de 148 826 € HT pour les retards engendrés en cours de chantier à cause de la mauvaise implantation de la Résidence de l'Amidonnerie sous maîtrise d'ouvrage NLP. Cette demande a été rejetée par la SOLEAM dans le cadre de la notification du Décompte Général le 27/07/17, ce Décompte Général a été accepté avec réserves le 24/08/17 par l'entreprise. Depuis le solde a été versé, et l'entreprise n'a pas engagé de procédure contentieuse auprès de la juridiction compétente, ni n'a saisi le comité consultatif de règlement à l'amiable.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

En parallèle, MRU a de son côté mobilisé son AMO « qualité des espaces publics » pour réfléchir à des propositions de traitement de l'entrée de l'école prenant en compte les contraintes des différents partis prenant.
Ces propositions ont été présentées le 13 février 2017. L'option proposant la construction d'une véritable entrée d'école donnant sur un parvis constitué pour une grande partie sur le foncier de la rue Guichard (à déclasser) a été validée dans son principe.

La SOLEAM, dans l'objectif de préparer la cession des terrains à NLP a proposé le 9 novembre 2017 aux différentes parties prenante un projet de cession reprenant les éléments évoqués ci-dessus. La métropole, par un courrier de M. Rauscher en date du 18 décembre 2017 a validé ce plan de cession. Toutefois, celle-ci a alerté la Ville et la SOLEAM sur les possibles difficultés de gestion du parvis situé entre deux bâtiments (SOLEARIS et le futur programme Bons Voisins), et demande que la Ville de Marseille soit en capacité, si nécessaire, de poser un portail conformément à la proposition n°2 de la Métropole, c'est à dire à l'alignement sur la rue F. Pyat.
Le plan de cession a également reçu l'approbation de la Ville de Marseille, par un mail de M. Lacuire, agent de la DGAVE, en date du 31 octobre 2017. Par ailleurs, Soleam a donné suite à la demande de la DGAVE de céder à la Ville la totalité du mur mitoyen issu de la limite ouest des parcelles 144/145, ce qui a été pris en compte dans les dernières versions du plan de cession.

c) Travaux de mise en sécurité

La SOLEAM a signé en avril 2014 un marché d'une durée de 4 ans avec le prestataire Qualirenov pour neutraliser les immeubles maîtrisés par la SOLEAM.
Des interventions sont régulièrement programmées pour murer et renforcer la protection anti intrusion des immeubles du patrimoine. La zone étant sujette à de nombreux problèmes d'occupation illégale les risques de dégradation sont élevés.
Le marché a pris fin le 27 avril 2018 mais, compte tenu du peu de travaux à envisager compte tenu des démolitions programmées, par avenant, l'opération Saint Mauront a pu bénéficier du marché «Travaux d'entretien, de mise en sécurité et de neutralisation de l'Opération Grand Centre Ville » permettant d'engager tous travaux de mise en sécurité qui seraient nécessaires jusqu'à la fin de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- **Démolitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	**-278 590**	-278 589	100%
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	**-297 232**	-297 231	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	**-723 000**		
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	**-171 780**	-171 780	100%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard) et 30 Guichard	**-357 052**	-7 183	2%
B : 194/306-10, Rue Gaillard	**-36 000**	-2 136	6%
B : 194/309-28 Guichard	**-68 831**	-68 831	100%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux…)	**-64 450**	-53 796	83%
3a-Budget Démolitions	**-1 996 935**	-879 546	44%

5 Guichard et 32 Auphan

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

- **Aménagements transitoires**

a) Projet artistique et jardins partagés

Le « Passage jardinier » conçu par Didier Courbot et ses jardins partagés ont été inaugurés le 4 juin 2014 sur les parcelles de terrain de SOLEAM situés aux 6, 8 et 10 rue Guichard.
Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de 3 ans signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.
La gestion du lieu par la Maison Pour Tous est très satisfaisante et l'expérience est concluante.
Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permet aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué l'année. Le jardin propose des parcelles dédiées et collectives. Il est demandé à tout bénéficiaire de signer une charte d'engagement définissant le mode de fonctionnement du jardin.
Ce jardin constitue aujourd'hui un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies.
Des réunions régulières regroupent les intervenants sur l'opération (Ville de Marseille, MRU, centre social, SOLEAM, Politique de la Ville…) autour de cette thématique.
Cette activité sera déplacée sur un autre site à proximité de la Place Arzial avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

b) Aménagements temporaires en partie sud

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

Après la mise en œuvre du projet artistique de D. Courbot en partie sud et l'aménagement des terrains en jardins partagés, la SOLEAM a engagé avec l'Association "le Fil à Initiatives" une réflexion sur l'aménagement d'espaces temporaires pouvant être développés sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard, aujourd'hui non bâtis, afin de confier à un prestataire une mission de conception réalisation. Cette démarche a permis d'associer des habitants du quartier à la réflexion sur l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de constructions.
L'étude rendue en mars 2016 a mis en évidence une attente particulière des habitants d'espaces de jeux pour les enfants et d'espaces d'attente et de convivialité pour les parents.

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

d. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	**352 066**	352 067	100%
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	**394 299**		
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	**304 030**		
1-Cessions	**1 050 395**	352 067	34%

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

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

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

Pas de cessions en 2017. Les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, au 3è trimestre 2019. Une réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec NLP. Le projet de plan de

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

cession proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 a été accepté par NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole. Ce plan devra subir quelques adaptations à la marge.

e. L'avancement des dossiers liés aux subventions

a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	**1 117 698**		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	**1 014 612**	811 689	80%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	**650 199**	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	**2 782 509**	1 461 888	53%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	**346 536**	120 445	35%
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	**224 113**	59 390	27%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	**516 598**	346 859	67%
A : 194/308-Anru-Placettes	**80 757**	27 214	34%
2a-Subventions Pru	**1 168 004**	553 908	47%
A : 194/303-Subventions Region	**198 845**	42 276	21%
2b-Budget Subventions	**198 845**	42 276	21%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**4 149 358**	**2 058 072**	50%

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes)
1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent :
ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010. Avance de 140 000 € versée en décembre 2010. Versement d'un acompte de 84 959 € en septembre 2012. Deuxième acompte de 106 921,12 € versé le 25/10/16.
MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte n°1 de 103 118,40 € en novembre 2012. Demande de versement de l'acompte n°2 effectuée le 5 mars 2018. Paiement de 119 878,06 € reçu le 03/04/19.
La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant de 224 113 € HT a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération

Suivi subventions voirie primaire placettes
217 176 € HT approuvés à la signature de la convention PRU (décembre 2009) revalorisés à 378 407 € dans le cadre d'une révision de la subvention par MRU afin d'inclure les aménagements temporaires et la construction de la nouvelle placette P3 en partie sud.
3 co-financeurs interviennent également, leur engagement est présenté ci-après selon le dernier projet de plan de financement :
ANRU (rappel) : Participation à hauteur de 80 757 €. Déclaration Attributive de Subvention (DAS) obtenue le 07/09/2015 de la DDTM. Avance de 12 113,55 € obtenue le 26/10/16. Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 et versée le 31/08/17.
MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 5 mars 2018. Le versement de 59 389,95€ effectué le 03/08/18.
La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11. La demande de solde de cette subvention a été adressée à l'ANAH le 14/06/16 pour un montant de 446 232,13 €. Le montant assiette initial de la subvention a été dépassé par les dépenses réelles d'étude et de relogement. L'ANAH est cependant revenue vers la SOLEAM en mars 2016 pour signaler que les opérations de relogement n'étant pas achevées, elle ne serait pas en mesure de solder la subvention. Une demande de versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € a été adressée le 1er juin 2017. Ce montant a été versé le 27 mars 2018.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de 455 139€ a été versé le 30/01/14. Le solde de la subvention a été demandé le 30/05/16 pour un montant de 195 060 €. Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. La Commission Nationale de l'ANAH a rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017.
Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, Partie sud

Demande en cours de préparation par la SOLEAM.

Subvention Région

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

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**2 371 300**	1 117 704	47%
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	**170 065**	68 026	40%
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**4 914 000**	4 914 000	100%
A : 194/412-Mpm-Placettes	**73 537**	18 243	25%
4-Budget Participations	**7 528 902**	6 117 973	81%

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 466 417 € à comparer à 640 634€ payées.

a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-69 390	-72 190	2 800
1-Budget Acquisitions Vdm	-69 390	-72 190	2 800
B : 194/100-Acquisitions	-6 613	-3 286	-3 327
B : 194/111-Consignation	47 238	-206 276	253 514
1-Budget Acquisitions	40 625	-209 562	250 187
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-39 500	650
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600		-41 600
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	11 000		11 000
B : 194/110-16 Guichard		-27 400	27 400
1a-Budget Acquisitions Dup	-103 450	-100 900	-2 550
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-1 519	-179	-1 340
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-245		-245
B : 194/115-Notaire	-7 738	-3 630	-4 108
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-22 005	-29 012	7 007
1c-Budget Frais Acquisitions	-31 507	-32 821	1 314

TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-163 722	-415 473	251 751

Le montant des dépenses prévues était de 163 722 € à comparer à 415 193€ payées, l'écart de +251 471€ s'explique par :

Acquisitions Ville de Marseille : écart de + 2800€

Il a été signé en 2018 un 4ème protocole foncier avec la Ville de Marseille pour acquérir les 4 derniers lots encore propriété Ville pour un total de 72 190€ au lieu de 69 390€ pour les quatre biens. Ce protocole concerne une maison située au 12 rue Gaillard, trois parcelles de terrain et un lot de copropriété situé au 10A rue Gaillard.
Les 2 800€ correspondent aux frais d'acquisition liés au protocole foncier VDM

Consignations : écart de - 253 514 €
Cet écart s'explique principalement par

En 2018 un montant prévisionnel de 47.238 € devait être déconsigné suite au jugement rendu le 12 juillet 2017 pour les lots détenus par Mrs. Fourquier et Lacheter, et suite au jugement rendu le 13 septembre

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

2017 pour le lot détenu par M. Djazoul. Concernant le lot des Consorts BENGUEDDACHE, le jugement du 13 juin 2018 qui a constaté un solde négatif est encore susceptible d'appel. Dans l'attente de cette éventualité la somme de 20.936€ restera consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le processus d'expropriation a enfin abouti en 2018.
Cela a permis de consigner les indemnités d'éviction prévues sur 2019 pour un montant de 206 276€

Sont concernés par l'expropriation les immeubles 12,16,22-24 rue Guichard et 10A Gaillard soit :
12 Guichard : il a été consigné TOURELLE pour un montant de 35 320€ et GRYCHOWSKI pour 71 400€
16 Guichard : il a été consigné GRYCHOWSKI pour un montant de 67 770€
22-24 Guichard : il a été consigné MOIGNI pour un montant de 24 100€
10A Gaillard : il a été consigné BENINCASA pour un montant de 17 500€

Acquisitions DUP : écart + 2500€
L'écart s'expliquer principalement par l'acquisition au 70 rue Félix Pyat d'une maisonnette qui devait être occupée à l'origine, mais dont la SCI propriétaire vendeur a réalisé le relogement des locataires avant la cession à la SOLEAM, et par l'acquisition anticipée du lot n° 1 appartenant au syndicat des copropriétaires au 16 Guichard pour 27 400€.

b) Les Dossiers en phase « Relogement »

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

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

Plan de relogement :

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/120-Frais de Relogement	-615	-3 717	3 102
1d-Budget Relogement	-615	-3 717	3 102

Frais de relogement : écart + 3 102
L'écart entre le prévisionnel et le réel 2018 s'explique par des frais de garde meuble des ménages. M' Sahazi, Kouadri, Lahmer Khir .

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc…	-6 000	-4 512	-1 488
2-Budget Etudes	-6 000	-4 512	-1 488

Etudes : écart - 1488 €
La provision pour mission du géomètre a été supérieure au montant consommé.

-Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-28 941	-44 735	15 794
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-4 400		-4 400
3-Budget Travaux	-33 341	-44 735	11 394
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud		-864	864
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-18 592	-18 592	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-34 378		-34 378
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-14 400		-14 400
B : 194/306-10, Rue Gaillard		-2 136	2 136
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-31 880		-31 880
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-4 800		-4 800
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-1 199	1 199
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux…)	-12 133	-19 307	7 174
3a-Budget Démolitions	-116 183	-42 098	-74 085
B : 194/401-MOE Demol	-22 210	-10 992	-11 218
B : 194/402-Diagnostic	-6 185	-5 466	-719
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-10 877	-1 659	-9 218
B : 194/450-MOE VRD	-10 409	-408	-10 001
3b-Budget Honoraires Techniques	-49 681	-18 525	-31 156

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-199 205	-105 358	-93 847

Le montant des dépenses prévues était de 199 205 € à comparer à 105 358€ payées,
L'écart de -93 847€ s'explique par :

Mise en sécurité et neutralisation : écart de +15 794€

Des interventions sont régulièrement programmées pour murer et renforcer la protection anti intrusion des immeubles du patrimoine. La zone étant sujette à de nombreux problèmes d'occupation illégale les risques de dégradation étant élevés, et l'état de dégradation des biens ont conduit à engager plus de travaux de sécurisation et de neutralisation que prévu, notamment la pose de panneaux supplémentaires et la mise en place d'alarmes.
Le dispositif d'alarme s'est révélé performant. Plusieurs tentatives de squatt ont ainsi été déjouées.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Travaux d'aménagement temporaire : écart de -4 400€

Il était prévu de démonter les installations du « Passage Jardinier » au cours de l'été 2018 afin de relocaliser le jardin partagé place Arzial. La prise en charge de ce nouveau lieu par La Maison pour tous Saint Mauront n'a pu être finalisé dans la temporalité prévue. De ce fait, le transfert du jardin a été reporté au 1er trimestre 2019.
Le coût de ces travaux éligibles au financement destiné aux placettes de la RHI s'élevait à 4 400 euros.

Les démolitions : écart de -74 085€
Les travaux de démolition des immeubles de la phase 1 (2-6-8-10A-12 rue Gaillard) programmés au dernier trimestre 2018 ont dû être décalés à début 2019, SOLEAM n'ayant pu prendre possession des lots qu'en toute fin d'année 2018, à l'issue de la procédure d'expropriation. Ce report concerne un montant de 85 458 euros.
Par ailleurs, quelques travaux non prévus ont été engagés, pour l'essentiel des travaux de dépose et déplacements de réseaux et d'élagage.

Honoraires techniques : écart de -31 156€

- MOE démolition

Les écarts constatés sont principalement en lien avec le report des travaux de démolitions au 1er trimestre 2019 pour les postes MOE démolition, diagnostics et contrôle technique, la SOLEAM n'ayant pu prendre possession des biens qu'en toute fin d'année.

- MOE VRD

Il était prévu de lancer les études PRO VRD au 3è trimestre. L'avancée de l'étude a été retardée car il est nécessaire de disposer d'une étude géotechnique de niveau suffisant pour avancer sur l'AVP et répondre à la problématique du soutènement des terres le long de la rue Gaillard.

d) Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/500-Charges de Gestion	-1 600	-4 915	3 315
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-6 368	-5 618	-750
B : 194/502-Assurance	-651	-963	312
B : 194/503-Taxes Foncières	-20 000	-19 380	-620
B : 194/504-Edf-Sem	-269	-69	-200
B : 194/505-Af Syndic	-9 274	-3 800	-5 474
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-8 827	-19 572	10 745
4-Budget Dép. Annexes	-46 989	-54 317	7 328

Le montant des dépenses prévues était de 46 989 € à comparer à 54 317€ payées, l'écart de +7328 € s'explique par :

Charges de gestion : écart de 3315€
La provision a été sous estimée.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

AF syndics : écart de 5474 euros
Les immeubles étant voués à démolition à très court terme, les budgets prévisionnels de gestion ont été revus à l'essentiel d'où une diminution conséquente des appels de fonds.

Réservation de logements et gestion locative : Suite à un signalement et la prise d'un arrêté de péril au 12 Guichard, SOLEAM a pris en charge le relogement en urgence de 3 locataires d'un propriétaire privé dans l'attente de la prise de possession des logements devant intervenir à l'issue de la procédure d'expropriation. SOLEAM a par ailleurs pris en charge le relogement de 3 locataires d'un propriétaire privé qui avaient été relogés par la Ville à l'issue de la procédure d'expropriation.

e) La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-20 000	-20 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-29 886	-37 258	7 372
4-Budget Rémunération	-49 886	-57 258	7 372

La rémunération étant indexée sur les dépenses, plus importantes que prévus, celle-ci augmente.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 741 003 € à comparer à 460 996€ reçues, soit un écart
De -280 007€.

a) Les cessions

Pas de cessions en 2018. Les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, au 3è trimestre 2019. Une réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec NLP. Un projet de plan de cession a quant à lui été proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 et accepté par les différentes parties prenantes : NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole. Ce plan devra subir quelques adaptations à la marge.

b) Le budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-268		268
A : 194/A401-Produits divers		593	593
4-Budget Divers	-268	593	861

Le remboursement de la consignation du dossier COHEN a permis de nous restituer des produits financiers à hauteur de 593€.
Il était prévu le remboursement de dépôt de garantie de Monsieur Khir Lahamar, non effectué à ce jour.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

c) Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	243 310	243 309	-1
2-Budget Subventions Anah	243 310	243 309	-1
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	155 146		-155 146
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	122 518	59 390	-63 128
2a-Subventions Pru	277 664	59 390	-218 274
A : 194/303-Subventions Region	62 593		-62 593
2b-Budget Subventions	62 593		-62 593
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**583 567**	**302 699**	**-280 868**

Le montant des recettes prévues était de 583 567 € à comparer à 302 699€ payées, l'écart de -280 868 € s'explique par :

-Subvention pré-opérationnelle ANAH
ANAH : Versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € reçu le 27 mars 2018 conformément au prévisionnel.

-Subvention voirie primaire
La Demande d'acompte n°2 auprès de MRU/CG/CR/Ville , transmise le 8/03/18 pour un avancement de 79,5 % représentant 155 058,91 € au total (40 060,10 € pour la Ville, 41 071 € pour le département, 73 927,80 € pour la Région) a été versée le 3 avril 2019 pour un montant de 119 878 €. (en attente d'explication de VG ou MRU sur ce sujet).

-Subventions placettes
MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 8/03/18 pour un avancement de 54,67 % représentant 122 518,47 € au total (19 143,70 € pour la Ville, 47 858,70 € pour la métropole, 55 516,07 € pour la Région).
MRU a retenu un avancement de 26,5 % car elle rapporte le montant réalisé au montant de la dépense subventionnable retenu dans l'octroi du financement, soit 593 259 € (voir FAT).
Par conséquent seuls 59 390€ sur les 122 518€ ont été versés.

-Subvention région :
Le deuxième acompte de la subvention région n'a pas été demandé au cours de l'année 2018.

g. La participation du « Concédant»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	157 704	157 704	
4-Budget Participations	157 704	157 704	

Le montant prévu en 2018 par la Métropole à la participation à l'équilibre a été versé.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

- **Acquisitions auprès des propriétaires privés**

Ce poste n'est plus prévu d'être utilisé ; tout a été réalisé en expropriations.
Toutefois, le dossier DJAZOUL pour un montant de 24 000€ sera considéré comme une dépense définitive en 2019.

- **Poste Consignations**

Concernant l'expropriation Loi Vivien de l'immeuble **20 Amidonnerie**, Marseille Aménagement a consigné ou payé en décembre 2010 les indemnités provisionnelles fixées par France Domaine (auprès de la CDC, des notaires ou avocats des expropriés).
Par suite de la caducité de cette 1ère DUP Vivien, une nouvelle DUP Vivien sur l'immeuble du 20, Amidonnerie a été obtenue en novembre 2011. Dans le cadre de cette nouvelle procédure et par mesure de précaution, Marseille Aménagement a procédé à une nouvelle consignation en février 2012.

Les indemnités provisionnelles consignées s'élèvent à la somme de 61 424 € au 31/12/18.

Il est prévu en 2019

Dossier Djazoul : Déconsignation partielle au profit de la SOLEAM pour un montant de 1 924€
Le solde soit 24 000€ sera considéré comme une dépense définitive.

Dossier Lacheter : Déconsignation de la somme de 10 370€ suite au jugement rectificatif, le Juge ayant omis d'inclure l'indemnité de remploi au profit de l'exproprié.

Dossier Fourquier : signification du jugement en date du 12.07.2017 et passé le délai d'appel, la déconsignation de la somme de 4 194€ pourra se faire.

Soit un solde encore à déconsigner d'un montant de 20 936€ au 31/12/19.

Il est prévu en 2020

Dossier Benguedache : Déconsignation de la somme 20 936€ à la CDC dès que le jugement en fixation d'indemnité d'expropriation du 13.06.2018 sera signifié aux Consorts BENGUEDDACHE par l'Huissier de Me BEUGNOT. Cette procédure prend du temps car il faut signifier ce Jugement en Algérie e de purger le délai d'appel.

Expropriation Loi Vivien au 5 Guichard : Dossier ZAHRAOUI : la somme de 10 140€ restera consignée à la CDC au profit de M. ZAHRAOUI après le terme de la concession.

Expropriation des immeubles 12,16,22-24 rue Guichard et 10A Gaillard : il a été consigné les sommes de 206 276€ en 2018 soit :

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

12 Guichard : il a été consigné TOURELLE pour un montant de 35 320€ et GRYCHOWSKI pour 71 400€
16 Guichard : il a été consigné GRYCHOWSKI pour un montant de 67 770€
22-24 Guichard : il a été consigné MOIGNI pour un montant de 24 100€
10A Gaillard : il a été consigné BENINCASA pour un montant de 17 500€

Concernant les consignations pour les 12, 16, 22-24 rue Guichard et 10A, Gaillard d'un montant total de 206 276€, des procédures d'appels des propriétaires expropriés sont encore envisageables (ex. Mme TOURELLE) et des indemnités d'expropriation majorées non provisionnées dans ce CRAC.

Toutes ces sommes sont considérées comme définitives en 2019.

- **16 Guichard lot 1– Dossier syndicat des copropriétaires**

La SOLEAM devrait recevoir en 2019 la somme de 27 400€, le prix de vente encaissé par le Cabinet AVAZERY, Mandataire Judiciaire pour la vente du Lot 1 devant nous être restitué par acte sous seing privé.

- **10A rue Gaillard lots 1 et 7 – Dossier LEVI**

Le jugement du 12 décembre 2018 pour 32 200€ est en cours de signification. La Consignation CDC doit intervenir en février ou mars 2019 au plus tard.

- **10 rue Gaillard - Cas particulier de la mosquée**

En juillet 2013, l'option de relocalisation de la mosquée du 10 rue Gaillard au 27 rue Auphan dans des locaux appartenant à la Ville a été retenue par tous les partenaires. Cette solution est apparue nettement plus opérationnelle que la cession en vue de la réalisation d'une construction neuve du terrain à bâtir 1, rue des Bons Voisins.
Un protocole foncier de cession a donc été signé entre la Ville de Marseille et l'Association Comorienne culturelle et musulmane de Marseille en date du 13 septembre 2013 avec un prix de cession de 300 000€.
Toutefois, ce dernier n'a pu être réitéré dans les temps impartis. En outre, le projet des Associations Comorienne culturelle et musulmane de Marseille a évolué car il prévoit désormais la démolition totale des constructions existantes et la construction à neuf d'une mosquée, pour une surface de plancher de 712 m2 environ. De ce fait, un nouveau protocole a été signé entre les parties en décembre 2015.
Par ailleurs, une promesse unilatérale de vente du 10 rue Gaillard, siège actuel de la mosquée a été signée par la SOLEAM avec les deux associations le 7 mai 2014 pour un prix de 150.800 €.
Cette promesse est, de fait, aujourd'hui caduque, notamment au regard de la non réalisation des clauses résolutoires (obtention du permis de construire pour la restructuration du 27 rue Auphan et réitération de l'acte au plus tard le 30 décembre 2015).
Un nouveau permis de construire ayant été déposé par les Associations en 2015, SOLEAM a préparé une nouvelle promesse dont le projet leur sera proposé à la délivrance du nouveau PC.
La date de réitération de l'acte prendra en compte le calendrier prévisionnel des opérations en partie sud du périmètre de la RHI.

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

Début 2017, les associations n'étant pas en capacité financière de finaliser l'acquisition et les travaux du local 27 Auphan dans les temps, une réflexion commune s'est engagée avec la ville de Marseille pour décider d'une stratégie. Il a ainsi été convenu, après mise en demeure des associations de finaliser l'achat

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

du local, et de leur demander de réfléchir à un projet intermédiaire de réhabilitation des locaux, moins ambitieux et réalisable rapidement.
Les Associations ont indiqué n'être en mesure que de verser un montant de 100 000€ et aucune proposition concrète n'a permis de reconsidérer le projet.
En septembre 2017, l'association « Bambao » s'est dite prête à reprendre le projet de mosquée au 27 rue Auphan, sur la base d'un projet réalisable à court terme et moins ambitieux. Une rencontre a été organisée dans les locaux de la Soleam avec les services de la Ville. L'association Bambao n'est plus revenue ni vers la SOLEAM, ni vers la ville de Marseille.

En 2018, les associations ont indiqué avoir recueilli les fonds nécessaires à l'acquisition du 27 Auphan. Une nouvelle promesse a été signée avec la Ville de Marseille pour finaliser la cession rapidement.

Dans un second temps, après réalisation des travaux de construction du 27 Auphan, il était prévu l'acquisition du local 10A Gaillard aux associations pour un montant de 150 800€.
Cette acquisition est reportée à 2020.

- **DUP Aménagement**

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

SOLEAM n'a pu prendre possession des biens qu'au 28 décembre 2018.
Au 31 décembre 2018 il reste un lot à acquérir au 10A Gaillard pour permettre une maitrise foncière totale à partir du mois d'avril 2019. La propriétaire de ce lot a pris des mesures dilatoires, retardant le jugement qui n'a été rendu que le 12 décembre 2018. SOLEAM l'ayant signifié à la propriétaire le 26 février 2019, la prise de possession réelle de ce bien est envisagée au 15 avril 2019.

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

Le foncier correspondant à l'emprise de ce mur, subsistant après démolition du 5, rue Guichard va être cédé à la Ville de Marseille suite à une demande de la DGAVE dans le cadre de l'agrandissement de l'école Félix Pyat. Un plan de cession a été produit en date du 19 janvier 2018.
En février 2019, les travaux de l'école ont été engagés avant que la cession du mur soit intervenue. Dans l'attente du transfert de propriété, SOLEAM a conféré à la Ville de Marseille une mise à disposition du mur par courrier du 11 février 2019.

- **Procédure de désaffectation et de déclassement de la rue Guichard**

La rue Guichard est vouée à disparaître partiellement au profit de l'assiette foncière cédée pour construire des logements sociaux. La procédure suivante doit être mis en œuvre afin d'être en mesure de céder le foncier nécessaire au 3è trimestre 2019.
Soleam a mandaté un géomètre pour constater les emprises à déclasser (portions de voie à céder à SOLEAM pour les besoins de l'opération et à la ville de Marseille pour le projet d'accès à l'école).
Elle saisira le service « Gestion de l'espace public » de la métropole début 2019 afin de pouvoir constater la désaffectation de ces espaces dans le courant du 1er semestre 2019. Une délibération de la Métropole approuvera le protocole foncier de cession.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

b. En ce qui concerne les dossiers de relogement

Le pôle d'action sociale suit 3 ménages issus d'acquisitions antérieures de lots situés au 32 et 22 Guichard.

L'acquisition en 2018 des derniers lots occupés en partie sud a concerné 6 nouveaux ménages intégrant le plan de relogement :

12 rue Guichard : dans l'attente de la prise de possession des biens, **3 ménages** locataires d'un propriétaire concerné par la DUP ont été relogés en urgence à la résidence Montempo, par SOLEAM dès novembre 2018, suite à la prise d'un arrêté de péril sur les lots concernés et les parties communes.

16 rue Guichard : 4 ménages locataires d'un propriétaire, avaient été relogés temporairement aux jardins de l'espérance par la Ville aux frais du propriétaire défaillant suite à un péril imminent avec interdiction d'habiter. Un des ménages s'est relogé par ses propres moyens fin 2018.

A l'issue de la procédure d'expropriation et de la prise de possession des biens SOLEAM a pris en charge le relogement de ces ménages et leur accompagnement social.

Ce sont donc 9 ménages qui sont pris en charge et accompagnés par le pôle d'action sociale en plan de relogement.

A l'issue de la concession, 12 ménages pourront donc potentiellement intégrer les bâtiments construits par le NLP en exerçant leur droit de priorité.
En effet, à fin 2017, 3 ménages relogés antérieurement avaient exprimé le souhait de pouvoir en bénéficier.

Frais de relogement : ces dépenses concernent essentiellement les frais de garde meuble pour 3 ménages.

c. En ce qui concerne les études

- **Etudes de pollution des terres**

Ces études seront diligentées au 3è trimestre 2019, après démolition de l'ensemble des immeubles.
Elles font partie des conditions suspensives de la promesse de vente des terrains à NLP.
Une étude de pollution des sols menée en particulier sur les parcelles des 26 et 28 Guichard en 2013 n'a pas révélé la présence de pollutions importantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

d. En ce qui concerne les travaux

- **Aménagement VRD partie sud (phase III)**

Les études de VRD sont en cours et la consultation du marché pour retenir une entreprise de construction pourra avoir lieu au début du 3è trimestre 2019. Les résultats d'une étude géotechnique de niveau G2PRO en ce qui concerne le soutènement de la rue Gaillard élargie sont attendus pour compléter les études.

Les travaux débuteront au dernier trimestre pour une durée de 12 mois.

VRD Hors placettes
Prévision correspondant au solde après phase 1 et 2 (685 006,34 € HT) de la subvention dévolue aux infrastructures hors placettes (1 033 198,47 € HT). A ce montant est ajouté au présent CRAC une provision de 200K€ pour la réalisation d'une paroi de soutènement pour permettre l'élargissement de la voie gaillard côté ouest.

Cet ouvrage devait initialement être intégré au programme immobilier (NLP) mais afin de ne pas perdre le bénéfice de la subvention du PRU St Mauront, cet ouvrage sera construit sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM avant même le commencement des travaux du programme immobilier.

VRD Placettes
Le montant reste inchangé.

ATTENTION : ces estimations devront cependant être confirmées par l'étude géotechnique de niveau G2 PRO ainsi que par l'étude de niveau AVP puis PRO en cours de préparation par le maître d'œuvre.

- **Archéologie**

D'après l'arrêté préfectoral modificatif n°13055-2016 portant modification de l'arrêté n°13055-2013 du 11/02/13 définissant les zones de présomption archéologique de la commune de Marseille la partie sud de la RHI fait bien partie de cette zone. Un mail du 8 décembre 2017 de M. Montoya, Ingénieur de Recherche à la DRAC, confirme bien ce fait.
Il conviendra donc de diligenter un diagnostic archéologique préventif avant tout aménagement sur toute la zone impactée. Selon les résultats de ce diagnostic le Préfet émettra des prescriptions de conservation archéologique. Ceci est intégré dans le planning joint au CRAC.
Un courrier de demande de diagnostic archéologique préventif anticipé sera adressé à la DRAC au cours de l'année 2019 afin que l'INRAP soit mobilisée dès l'achèvement des démolitions.

A ce jour, le budget est évalué à : 346 820 € HT
On compte 7,5 €/m2 pour une superficie de 6 000 m2 pour les études de dépollution des sols
Pour l'archéologie on retient 10% de la superficie totale (6 000 m2) sur 1m de profondeur où effectuer des fouilles avec évacuation de terre pour 45€ par m3 ainsi que deux jours de pelle mécanique à 1 000 € par jour. Provision de 136K€
A ce montant sont ajoutées les sommes déjà engagées.

- **Aménagements temporaires en partie sud**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Il était prévu de déplacer le « Passage Jardinier » au cours de l'été 2018 afin de positionner le jardin partagé place Arzial. En 2018, SOLEAM a lancé une consultation pour le démontage de cet ouvrage. Ce projet ayant été retardé, les travaux seront engagés dans le courant du 1er trimestre 2019.
Ces travaux seront éligibles au financement destiné aux placettes de la RHI.

e. En ce qui concerne les démolitions

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

La démolition des immeubles des 2, 6, 8, 10a et 12 a été réalisée au début de l'année 2019.
Les tranches optionnelles TO2 (14700 € HT), TO3 (7 800 € HT) et TO6 (27 390 € HT) ne seront pas utilisées ainsi qu'une partie du BPU soit 53 860 € HT. Cependant des travaux supplémentaires suite à des aléas de chantier et à l'intégration à cette phase de la démolition du 30 Guichard ont été provisionnés pour un total de 68 979€ HT.

- **Démolition des immeubles de la rue Guichard**

Les études de démolition sont en cours de finalisation. Il est visé une consultation des entreprises au cours du mois de mai 2019.
Objectif : Démolitions en juin-juillet-août 2019

Les immeubles des 12, 14, 16, 18, 20, 22 rue Guichard sont dans un état de dégradation avancée, certains sont frappés d'arrêtés de périls et une étude de structure réalisée par le bureau MODUO a confirmé le très mauvais état du bâti.
Il est impossible de procéder au désamiantage sans faire peser des risques importants aux opérateurs.
En accord avec la CARSAT, une démolition sans désamiantage préalable sera conduite avec des prescriptions particulières (brumisation importante, tri sur place des déchets, mesures de présence de fibre d'amiante dans le voisinage etc.).
Cette méthodologie génère des surcoûts importants dont une partie ne sera connue qu'en phase de démolition. Il est prévu une provision pour évacuation en filière de déchets dangereux de gravats contaminés par l'amiante qui seront déterminés comme tels lors de la phase de tri sur place. Un marché à prix unitaire permettra de facturer aux quantités réellement évacuées.

Le coût prévisionnel des travaux (AVP) estimé par MOE s'élève à :
- 394 500 € HT pour curage-désamiantage-démolition pour l'ensemble des immeubles (12, 14, 16, 18,20,22, 32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat)
- Provision de 252 000 € HT pour évacuation des 1/3 de gravats estimés amiantés aux 12 à 22 rue Guichard
- Retrait de la démolition du 30 Guichard , celle- ci étant intégrée dans la phase de démolition des immeubles de la rue Gaillard.

f. En ce qui concerne les honoraires techniques

Poursuite des prestations en cours. Pas de nouvelle prestation concernant le poste honoraires techniques à engager.

g. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Charges de gestion**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Il est prévu des frais de consultation et travaux divers d'un montant de 5 000€ pour 2019 et 7 000€ pour 2020.

- **Assurance et taxe foncière/syndic lié aux biens acquis**

- **Communication :** une provision de 6 000€ est maintenue pour informer de la livraison de la place

- **Réservations logements et gestion locative**

Au 30 décembre 2018, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, 9 ménages ont intégré le plan de relogement.
2 ménages issus du 32 Guichard : un des ménages sera relogé mi 2019, on formule l'hypothèse que le 2è ménage sera toujours en plan de relogement à l'issue de la concession.

3 ménages issus du 16 Guichard : on formule l'hypothèse qu'ils seront toujours en plan de relogement à l'issue de la concession

3 ménages issus du 12 Guichard ont été relogés à la résidence Montempo : on formule l'hypothèse que 2 d'entre eux seront relogés en 2020 et 2021.

- **Réservations logements et gestion locative**

Concernant les frais de relogement, il est prévu le maintien des garde meuble pour 1 ménage jusqu'en 2021 et le déménagement de 2 ménages mi 2019.

h. En ce qui concerne les rémunérations

- **Rémunération de relogement**

Il est prévu le solde de la mission relogement en 2019 pour 20 000€.

- **Rémunération sur dépenses**

7% des dépenses HT

- **Rémunération sur recettes**

7% des recettes HT

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

En juin 2018, SOLEAM a soumis à NLP une promesse de vente et son cahier des charges de cession.
Il était prévu que cette promesse soit signée à la suite de la validation du plan de financement de l'opération immobilière en Conseil d'Administration de NLP prévu le 30 mars 2018 afin de pouvoir signer l'acte authentique fin 2019 (après levée des conditions suspensives démolitions, études de pollution des sols, archéologie etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

En novembre 2018, NLP a informé la SOLEAM du refus de son Conseil d'Administration au regard de la programmation et du montage financier proposé au regard notamment d'un coût d'opération trop élevé et d'une fragilité de la subvention Région.
Un nouveau scénario devait être proposé fin décembre.

Ce retard dans le calendrier compromet l'équilibre de l'opération, SOLEAM ne pouvant passer en phase PRO sans disposer de l'APS du projet immobilier. Par ailleurs, ces retards successifs pénalisent l'équilibre financier de l'opération, qui doit être réalisée dans les échéances fixées par l'ANRU.

En 2019, NLP doit donc présenter une nouvelle faisabilité en retravaillant leur programmation pour la faire évoluer vers un meilleur équilibre financier de leur opération.
La Métropole a retenu le programme intégrant des PLS avec un prix de cession de 131€ / m2 de surface de plancher.
Le prix du terrain prévu au bilan de concession à fin 2017 était de 180€ HT / m2 de Surface De Plancher.

b. En ce qui concerne les prévisions de subventions

Subvention voirie primaire hors placettes (ANRU/CD/CR/VDM) : Demande de solde à adresser à l'achèvement des travaux de VRD Phase III et impérativement avant le 31/12/2020. MRU doit demander à la Région de renouveler l'octroi de la quote-part de sa subvention ; en effet les arrêtés d'attribution sont valables pour une durée de 5 ans. La SOLEAM exercera sa vigilance sur ce point.

Subvention voirie primaire placettes : La demande de solde sera à adresser à l'ensemble des financeurs à l'achèvement des travaux de VRD Phase III et impérativement avant le 31/12/2020.

Subvention pré-opérationnelle (ANAH) : Adresser la demande de solde dès que l'ensemble des relogements aura été effectué.

Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH) : Demande de subvention à compléter et à soumettre à l'ANAH au mois de mai 2019.

Subvention opérationnelle partie nord (Région) : demande de solde à formuler en 2019.

Subvention opérationnelle partie sud (Région) : Demande de subvention à compléter et à soumettre à la région suite à l'obtention de la subvention correspondante de l'ANAH (voir plus haut).

c. En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant

-Le montant de la participation à l'équilibre augmente de 769 264 € et se répartit comme suit :
2019 : 155 055€
2020 : 627 510€
2021 :471 031€
-Le montant de la participation aux équipements reste inchangé et se répartit comme suit :
2019 : 129 403€
2020 : 27 930€

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 267 517	-2 270 317	2 800
B : 194/100-Acquisitions	-1 694 427	-1 680 300	-14 127
B : 194/111-Consignation		-10 140	10 140
1-Budget Acquisitions	-1 694 427	-1 690 440	-3 987
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-124 720	7 920
B : 194/104-22 Guichard	-24 100	-24 100	
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-39 500	650
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600	-49 700	8 100
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-50 500	-61 500	11 000
B : 194/110-16 Guichard	-95 125	-67 770	-27 355
1a-Budget Acquisitions Dup	-400 975	-401 290	315
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-150 800	-152 000	1 200
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-223 000	1 200
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-27 191	-27 191	
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-114 540	-82 139	-32 401
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-12 348	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-57 170	-93 840	36 670
1c-Budget Frais Acquisitions	-222 764	-227 033	4 269
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	**-4 807 483**	**-4 812 080**	**4 597**

- **Acquisitions de la Ville de Marseille**

Il a été signé en 2018 un 4ème protocole foncier avec la Ville de Marseille pour acquérir les 4 derniers lots encore propriété Ville pour un total de 72 190€ au lieu de 69 390€ pour les quatre biens. Ce protocole concerne une maison située au 12 rue Gaillard, trois parcelles de terrain et un lot de copropriété situé au 10A rue Gaillard.
Les 2 800€ correspondent aux frais d'acquisition liés au protocole foncier VDM/SOLEAM .

- **Consignations**

Les 10 140€ correspondent au montant consigné pour le propriétaire M. Zaharaoui. Cette somme restera consignée jusqu'à l'obtention du jugement définitif et la purge des voies de recours.

- **Acquisitions par voie d'expropriations et amiables**

12 Guichard (+ 7 920) - Le jugement en fixation d'indemnités d'expropriation en date du 23 octobre 2018 a fixé une indemnité supérieure de 7 920€ à l'offre de la SOLEAM.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

32 Guichard (+650) - Le bien a été vendu libre d'occupation, ce qui a entrainé une petite majoration de la valeur vénale.

10A Gaillard (+ 8 100) - l'écart se justifie principalement sur les lots de Mme Levi, d'expropriation fixée par le jugement du 10 septembre 2018 ayant majoré l'indemnité d 'expropriation proposée par la SOLEAM de 6435€. Par ailleurs, le lot acquis de la Ville a été réévalué prenant en compte les frais de portage.

Expliquer le 70 F Pyat (+ 11 000€) – Le bien a été vendu libre d'occupation, les propriétaires ayant procédé au relogement du ménage occupant juste avant la cession. Le prix et l'indemnité de remploi du bien devenu vacant ont été majorés par France Domaine de 11 000 €.

- Acquisitions amiables

10 Gaillard + passage (+ 1 200€) - L'écart correspond à une provision pour l'extinction d'une servitude de passage au profit du fonds voisin appartenant à M. et Mme Tighilt.

- **Frais d'acquisitions**

L'augmentation de ce poste concerne essentiellement les frais juridiques. Dans le cadre de l'expropriation, les procédures contentieuses ont été menées en 2018, ce qui a entrainé de nombreux frais d'avocat et d'huissier. En outre, la SOLEAM a dû diligenter plusieurs procédures d'expulsions générant également des frais d'avocat et d'huissier. Enfin, le référé préventif préalable à la phase 1 de démolition a entrainé des frais d'expertise conséquents. Un 2ème référé est programmé pour la phase 2 de démolition.

1.2 Le relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/120-Frais de Relogement	-168 854	-111 038	-57 816

Suite à un signalement et la prise d'un arrêté de péril au 12 Guichard, SOLEAM a pris en charge le relogement en urgence de 3 locataires d'un propriétaire privé dans l'attente de la prise de possession des logements devant intervenir à l'issue de la procédure d'expropriation.
SOLEAM a par ailleurs pris en charge le relogement de 3 locataires d'un propriétaire privé qui avaient été relogés par la Ville à l'issue de la procédure d'expropriation.
Le coût moyen des frais de relogement s'est avéré moins élevé que les prévisions initiales (les ménages ayant notamment renoncé au transfert de leurs affaires en garde-meubles).

1.3 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-70 528	-70 528	
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 278	-18 278	-3 000
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc…	-16 667	-30 104	13 437
2-Budget Etudes	-108 473	-118 910	10 437

Mission de géomètre (+ 13 437) Soleam a dû engager plusieurs dépenses de géomètre relatives notamment à des relevés topographiques en prévision de la procédure de déclassement et de la cession

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

des terrains à NLP. Il a aussi été nécessaire de mesurer des surfaces de terrains dans le cadre des expropriations suite à contestation de propriétaire.

1.4 Démolitions/Travaux VRD

- **Travaux de démolition**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-234 990	-602 500	367 510
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-80 570	-297 661	217 091
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-36 000		-36 000
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-30 000	-30 000	
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-79 700		-79 700
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-12 000		-12 000
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-17 520		-17 520
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-39 200		-39 200
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux…)	-67 412	-53 868	-13 544
3a-Budget Démolitions	-1 280 280	-1 666 917	386 637

Démolition du 2, 6, 8, 10a, et 12 rue Gaillard : écart de + 89 391€

Des surcoûts importants ont été générés par le fait que pour le 8 rue Gaillard il a été impossible de repérer l'amiante avant démolition car l'immeuble, en état de dégradation extrême, présentait un risque important pour les opérateurs de repérage amiante. Il a été décidé de le démolir en condition amiante et d'effectuer un tri sur place. Un tiers des déchets a dû être évacué en déchets dangereux, soit un volume plus important que si l'amiante avait été repérée et retirée à l'avance. Par ailleurs, des difficultés liées au squatt du 12 rue Gaillard et à sa libération tardive ont entraîné des arrêts de chantier qui ont été facturés par l'entreprise.

Démolition des immeubles des 12, 14, 16, 18, 20, 22/24, 32 rue Guichard et 70, rue Félix Pyat (L191)->poste 302 : écart de + 310 790€

Les immeubles des 12, 14, 16, 18, 20, 22 rue Guichard sont dans un état de dégradation avancée, certains sont frappés d'arrêtés de périls et une étude de structure réalisée par le bureau MODUO a confirmé le très mauvais état du bâti.

Il est impossible de procéder au désamiantage sans faire peser des risques importants aux opérateurs. En accord avec la CARSAT, une démolition sans désamiantage préalable sera conduite avec des prescriptions particulières (brumisation importante, tri sur place des déchets, mesures de présence de fibre d'amiante dans le voisinage etc.).

Cette méthodologie génère des surcoûts importants dont une partie sera connue une fois en phase de démolition. Il est en effet prévu une provision pour évacuation en filière de déchets dangereux de gravats contaminés par l'amiante qui seront déterminés comme tels lors de la phase de tri sur place. Un marché à prix unitaire permettra de facturer aux quantités réellement évacuées.

Frais hors démolition (dépose réseaux)

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

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- **Travaux de VRD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-316 307	-322 180	5 873
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-348 192	-548 192	200 000
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-80 329	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-363 576	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-80 311	-77 711	-2 600
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-346 820	-346 820	
3-Budget Travaux	-2 246 596	-2 449 869	203 273

Mise en sécurité et neutralisation
L'écart s'explique par des interventions multiples pour sécuriser le patrimoine en 2018.
Fin 2019, l'ensemble des immeubles sera démoli.

Travaux de VRD phase 1 et 2/ Travaux de placettes phase 1 et 2
RAS

Travaux de VRD – Phase 3

Les travaux de VRD Phase III ont augmenté de 200 000 € HT pour prendre en compte la construction d'une paroi de soutènement sur la partie ouest de la rue Gaillard, permettant son élargissement (voir plus haut).
ATTENTION : ces estimations doivent être confirmées par l'étude géotechnique de niveau G2 PRO ainsi que par l'étude de niveau AVP puis PRO que le maître d'œuvre est en cours de préparation.

Travaux de placettes – Phase III RAS
ATTENTION : ces estimations doivent être confirmées par l'étude géotechnique de niveau G2 PRO ainsi que par l'étude de niveau AVP puis PRO que le maître d'œuvre est en cours de préparation.

Travaux d'aménagements temporaires : écart de – 2 600€HT
Une provision de 8 000 € a été réduite à 5 400€ pour le démontage et le remontage du passage jardinier sur la Place Arzial.

Travaux de sondages/Fouilles
RAS

Travaux d'office
Ligne consommée.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- **Budget honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/400-Honoraires Techniques	-32 381	-32 381	
B : 194/401-MOE Demol	-80 201	-102 171	21 970
B : 194/402-Diagnostic	-25 096	-22 661	-2 435
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-49 343	-63 007	13 664
B : 194/450-MOE VRD	-89 780	-92 090	2 310
3b-Budget Honoraires Techniques	-276 801	-312 310	35 509

MOE Démolition
L'état de dégradation avancée des immeubles ne permettant pas une phase désamiantage avant démolition, il a été décidé de désamianter au fur et à mesure, ce qui majore les honoraires de MOE . L'augmentation s'explique par la prise en compte d'avenants au marché pour 7 726€ HT + 3 850 € HT (sur la base d'un coût des travaux de 391 000 € HT, hors DQE pour tri des déchets sur place).
Il a été ajouté une présence accrue du MOE en phase de tri des déchets pour un montant de l'ordre de 6 500 € HT.

Diagnostic
Une provision de 5 000 € a été maintenue pour le 12 Gaillard et diagnostics sur gravats en cours de tri pour la rue Guichard.

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

MOE VRD :
Ecart lié à la provision de 5% du coût des travaux de Génie Civil pour la création du mur de confortement

1.5 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/500-Charges de Gestion	-105 779	-110 049	4 270
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-68 860	-72 073	3 213
B : 194/502-Assurance	-16 700	-16 700	
B : 194/503-Taxes Foncières	-184 207	-205 349	21 142
B : 194/504-Edf-Sem	-9 415	-9 479	64
B : 194/505-Af Syndic	-177 700	-177 953	253
B : 194/506-Communication	-46 304	-46 304	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-528 779	-555 525	26 746
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-543 500	-543 500	
4-Budget Dép. Annexes	-1 681 244	-1 736 932	55 688

Charges de gestion
L'écart est lié à une provision supplémentaire pour interventions diverses.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Taxe sur les salaires
Elle augmente en corrélation à celle de la participation à l'équilibre.

Taxe foncière
Il était prévu de démolir plus tôt, ce qui entraine un portage plus long.

Réservation Logements
A ce jour, 9 ménages sont toujours en plan de relogement. Compte tenu du décalage prévisible de la livraison de la résidence Bons Voisins et de la faiblesse conjoncturelle des offres dans le parc public, il est prévu de maintenir la plupart de ces ménages en relogement temporaire jusqu'à la fin de la concession.

1.6 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-563 739	-570 708	6 969
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765	-70 979	-9 786
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 149 504	-1 146 687	-2 817

Rémunérations sur dépenses
Le poste Rémunérations sur dépenses (7% sur recettes HT) est ajusté au regard de l'évolution des dépenses de l'opération.
La variation à la baisse de la rémunération sur recettes est liée à la baisse du prix de cession de la résidence Bons Voisins arbitrée par la Métropole.

1.7 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 194/A401-Intérêts Court Terme	-32 472	-32 472	
B : 194/A402-Intérêts sur Emprunts	-320 265	-320 265	
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	513 540	373 743	-139 797
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	
1-Cessions	1 153 787	1 013 990	-139 797

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

La Métropole a retenu le programme intégrant des PLS avec un prix de cession de 131€ HT / m2 de surface de plancher.
Le prix du terrain prévu au bilan de concession à fin 2017 était de 180€ HT / m2 de Surface De Plancher.

1.2 Participations ANRU/Etat/ Région

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 168 004	
2b-Budget Subventions	198 845	198 845	

RAS

1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 500	36 454	-46
A : 194/501-Produits Divers		6 804	6 804
A : 194/A401-Produits Financiers	13 289	12 573	-716
4-Budget Divers	49 789	55 831	6 042

Encaissement d'une soulte sur l'acquisition « PRATO » du 70 Félix Pyat : l'expropriation a été réalisée sur la base d'une surface surestimée. Après établissement du document d'arpentage, il a été prévu de rétrocéder à l'exproprié une surface au prix de 5 500€.

1.4 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	2 371 300	769 264
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	
4-Budget Participations	6 719 038	7 488 302	769 264

La participation augmente de 769 264€ compte tenu de l'augmentation des travaux, des réservations pour les relogements et de la baisse du prix de cession.
Il est à noter qu'il sera possible de demander à l'ANAH une subvention plus importante pour la phase opérationnelle SUD (non intégrée dans ce CRAC).

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 270 317	-4 117	**-2 274 434**
1-Budget Acquisitions	-1 690 440		**-1 690 440**
1a-Budget Acquisitions Dup	-401 290		**-401 290**
1b-Budget Acquisitions Amiable	-223 000		**-223 000**
1c-Budget Frais Acquisitions	-227 033	-33 323	**-260 356**
1d-Budget Relogement	-111 038	-17 964	**-129 002**
2-Budget Etudes	-118 910	-21 387	**-140 297**
3-Budget Travaux	-2 449 869	-480 046	**-2 929 915**
3a-Budget Démolitions	-1 666 917	-330 018	**-1 996 935**
3b-Budget Honoraires Techniques	-312 310	-62 035	**-374 345**
4-Budget Dép. Annexes	-1 736 932	476 448	**-1 260 484**
4-Budget Rémunération	-1 146 687		**-1 146 687**
5-Budget Frais Financiers	-352 737		**-352 737**
Sous-total dépenses	**-12 707 480**	**-472 442**	**-13 179 922**
1-Cessions	1 013 990	36 405	**1 050 395**
2-Budget Subventions Anah	2 782 509		**2 782 509**
2a-Subventions Pru	1 168 004		**1 168 004**
2b-Budget Subventions	198 845		**198 845**
4-Budget Divers	55 831	2 438	**58 269**
4-Budget Participations	7 488 302	40 600	**7 528 902**
Sous-total recettes	**12 707 481**	**79 443**	**12 786 924**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**392 996**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 30-oct
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 274 434	-2 274 435			1
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 656 300	-24 000		
B : 194/111-Consignation	-10 140	-287 654	256 578	20 936	
1-Budget Acquisitions	-1 690 440	-1 943 954	232 578	20 936	
B : 194/103-12 Guichard	-124 720	-18 000	-106 720		
B : 194/104-22 Guichard	-24 100		-24 100		
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500			
B : 194/106-10a Gaillard	-49 700		-49 700		
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000			
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500			
B : 194/110-16 Guichard	-67 770	-27 400	-40 370		
1a-Budget Acquisitions Dup	-401 290	-180 400	-220 890		
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-152 000			-152 000	
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000			
1b-Budget Acquisitions Amiable	-223 000	-71 000		-152 000	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-32 120	-30 680	-1 440		
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	-1 499		
B : 194/115-Notaire	-93 949	-81 796	14	-12 167	
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773			
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-107 999	-62 844	-25 538	-9 804	-9 813
1c-Budget Frais Acquisitions	-260 356	-200 109	-28 463	-21 971	-9 813
B : 194/120-Frais de Relogement	-129 002	-121 196	-4 677	-1 565	-1 564
1d-Budget Relogement	-129 002	-121 196	-4 677	-1 565	-1 564
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-83 442	-83 442			
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 933	-21 933			
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-34 922	-11 508	-5 285	-9 060	-9 069
2-Budget Etudes	-140 297	-116 883	-5 285	-9 060	-9 069
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-384 825	-366 294	-18 531		
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776			-1
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-657 831			-657 831	
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391			-1
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291			-436 291	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 601	-81 201	-5 400		
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161			
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-416 037	-118 914		-297 122	-1
3-Budget Travaux	-2 929 915	-1 514 737	-23 931	-1 391 244	-3
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589			-1
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 231			-1
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000		-542 250	-180 750	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780			
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard) et 30 Guichard	-357 052	-7 183	-349 869		
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-36 000	-2 136			-33 864
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831			
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-64 450	-53 796	-10 654		
3a-Budget Démolitions	-1 996 935	-879 546	-902 773	-180 750	-33 866
B : 194/400-Honoraires Techniques	-38 731	-38 731			
B : 194/401-MOE Demol	-122 467	-61 379	-38 715	-17 115	-5 258
B : 194/402-Diagnostic	-27 193	-8 544	-18 649		
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-75 571	-21 947	-31 493	-22 135	4
B : 194/450-MOE VRD	-110 383	-56 090	-13 104	-22 464	-18 725
3b-Budget Honoraires Techniques	-374 345	-186 691	-101 961	-61 714	-23 979
B : 194/500-Charges de Gestion	-128 081	-116 081	-5 000	-7 000	
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-72 073	-56 860	-4 213	-11 000	
B : 194/502-Assurance	-16 700	-14 964	-1 595	-145	4
B : 194/503-Taxes Foncières	-205 349	-155 586	-1 787	-47 971	-5
B : 194/504-Edf-Sem	-10 702	-8 232	-266	-2 211	7
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-168 556	-9 397		
B : 194/506-Communication	-53 107	-47 107		-6 000	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-596 393	-482 255	-61 336	-31 141	-21 661
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126			
4-Budget Dép. Annexes	-1 260 484	-1 049 767	-83 594	-105 468	-21 655
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000			
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-465 004	-19 996		
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-570 708	-390 088	-55 113	-119 816	-5 691
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-70 979	-24 644		-30 099	-16 236
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000				-10 000
4-Budget Rémunération	-1 146 687	-889 736	-75 109	-149 915	-31 927
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 739			2
Sous-total dépenses	**-13 179 922**	**-9 781 193**	**-1 214 105**	**-2 052 751**	**-131 873**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 30-oct
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	**352 066**	352 067			-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	**394 299**			394 299	
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	**304 030**				304 030
1-Cessions	**1 050 395**	352 067		394 299	304 029
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	**1 117 698**		558 849	558 849	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	**1 014 612**	811 689	1	202 922	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	**650 199**	650 199			
2-Budget Subventions Anah	**2 782 509**	1 461 888	558 850	761 771	
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	**346 536**	120 445	119 878	106 213	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	**224 113**	59 390		164 723	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	**516 598**	346 859	169 740		-1
A : 194/308-Anru-Placettes	**80 757**	27 214		53 543	
2a-Subventions Pru	**1 168 004**	553 908	289 618	324 479	-1
A : 194/303-Subventions Region	**198 845**	42 276	44 799	111 770	
2b-Budget Subventions	**198 845**	42 276	44 799	111 770	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	**38 892**	39 210	-318		
A : 194/501-Produits Divers	**6 804**	1 304	5 500		
A : 194/A401-Produits Financiers	**12 573**	12 574			-1
4-Budget Divers	**58 269**	53 088	5 182		-1
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**2 371 300**	1 117 704	155 055	627 510	471 031
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	**170 065**	68 026	102 039		
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**4 914 000**	4 914 000			
A : 194/412-Mpm-Placettes	**73 537**	18 243	27 364	27 930	
4-Budget Participations	**7 528 902**	6 117 973	284 458	655 440	471 031
Sous-total recettes	**12 786 924**	**8 581 200**	**1 182 907**	**2 247 759**	**775 058**
C : 194/A610-Emprunts Encaissements	**2 700 000**	2 700 000			
C : 194/A620-Avances Encaissements	**1 000 000**	1 000 000			
C : 194/A520-Crédit de TVA Remboursé		405 972	1 223		-407 195
D : 194/A520-TVA Reversée	**392 996**				392 996
D : 194/A610-Remboursement Emprunts	**-2 700 000**	-2 700 000			
D : 194/A620-Remboursement Avances	**-1 000 000**				-1 000 000
Sous-total TVA	**392 996**	**1 405 972**	**1 223**		**-1 014 199**
Trésorerie brute		205 979	176 004	371 012	-2

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Tableau des écarts TTC-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 271 634	-2 274 434	2 800
B : 194/100-Acquisitions	-1 694 979	-1 680 300	-14 679
B : 194/111-Consignation		-10 140	10 140
1-Budget Acquisitions	-1 694 979	-1 690 440	-4 539
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-124 720	7 920
B : 194/104-22 Guichard	-24 100	-24 100	
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-39 500	650
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600	-49 700	8 100
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-50 500	-61 500	11 000
B : 194/110-16 Guichard	-95 125	-67 770	-27 355
1a-Budget Acquisitions Dup	-400 975	-401 290	315
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-150 800	-152 000	1 200
B : 194/112-32 Guichard	-71 000	-71 000	
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-223 000	1 200
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-32 020	-32 120	100
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-11 515	
B : 194/115-Notaire	-132 085	-93 949	-38 136
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-67 662	-107 999	40 337
1c-Budget Frais Acquisitions	-258 055	-260 356	2 301
B : 194/120-Frais de Relogement	-198 538	-129 002	-69 536
1d-Budget Relogement	-198 538	-129 002	-69 536
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-83 442	-83 442	
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-25 533	-21 933	-3 600
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-20 000	-34 922	14 922
2-Budget Etudes	-128 975	-140 297	11 322
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-378 728	-384 825	6 097
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 777	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-417 831	-657 831	240 000
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 392	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291	-436 291	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-90 801	-86 601	-4 200
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-416 037	-416 037	
3-Budget Travaux	-2 688 018	-2 929 915	241 897
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 590	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 232	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-281 988	-723 000	441 012
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-96 543	-357 052	260 509
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-43 200		-43 200
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-36 000	-36 000	
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-95 640		-95 640
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-14 400		-14 400
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-21 024		-21 024
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-47 040		-47 040
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-80 829	-64 450	-16 379
3a-Budget Démolitions	-1 533 097	-1 996 935	463 838
B : 194/400-Honoraires Techniques	-38 731	-38 731	
B : 194/401-MOE Demol	-96 104	-122 467	26 363
B : 194/402-Diagnostic	-30 116	-27 193	-2 923
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-59 173	-75 571	16 398
B : 194/450-MOE VRD	-107 742	-110 383	2 641
3b-Budget Honoraires Techniques	-331 866	-374 345	42 479
B : 194/500-Charges de Gestion	-123 166	-128 081	4 915
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-68 860	-72 073	3 213
B : 194/502-Assurance	-16 700	-16 700	
B : 194/503-Taxes Foncières	-184 207	-205 349	21 142
B : 194/504-Edf-Sem	-10 631	-10 702	71
B : 194/505-Af Syndic	-177 700	-177 953	253
B : 194/506-Communication	-53 107	-53 107	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-566 137	-596 393	30 256
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-1 366	-126	-1 240
4-Budget Dép. Annexes	-1 201 874	-1 260 484	58 610
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-563 739	-570 708	6 969
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-80 765	-70 979	-9 786
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 149 504	-1 146 687	-2 817
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	
Sous-total dépenses	**-12 432 052**	**-13 179 922**	**747 870**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Tableau des écarts TTC-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 066	-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	541 785	394 299	-147 486
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	304 030	304 030	
1-Cessions	1 197 882	1 050 395	-147 487
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	2 782 509	
2a-Subventions Pru	1 168 004	1 168 004	
2b-Budget Subventions	198 845	198 845	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 938	38 892	-46
A : 194/501-Produits Divers		6 804	6 804
A : 194/A401-Produits Financiers	13 289	12 573	-716
4-Budget Divers	52 227	58 269	6 042
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 602 036	2 371 300	769 264
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	
4-Budget Participations	6 759 638	7 528 902	769 264
Sous-total recettes	**12 159 105**	**12 786 924**	**627 819**
TVA	**272 947**	**392 996**	**-120 049**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Ecart Année 2018-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-69 390	-72 190	2 800
1-Budget Acquisitions Vdm	-69 390	-72 190	2 800
B : 194/100-Acquisitions	-6 613	-3 286	-3 327
B : 194/111-Consignation	47 238	-206 276	253 514
1-Budget Acquisitions	40 625	-209 562	250 187
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-38 850	-39 500	650
B : 194/106-10a Gaillard	-41 600		-41 600
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	11 000		11 000
B : 194/110-16 Guichard		-27 400	27 400
1a-Budget Acquisitions Dup	-103 450	-100 900	-2 550
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-1 519	-179	-1 340
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-245		-245
B : 194/115-Notaire	-7 738	-3 630	-4 108
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-22 005	-29 012	7 007
1c-Budget Frais Acquisitions	-31 507	-32 821	1 314
B : 194/120-Frais de Relogement	-615	-3 717	3 102
1d-Budget Relogement	-615	-3 717	3 102
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-6 000	-4 512	-1 488
2-Budget Etudes	-6 000	-4 512	-1 488
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-28 941	-44 735	15 794
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-4 400		-4 400
3-Budget Travaux	-33 341	-44 735	11 394
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud		-864	864
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-18 592	-18 592	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-34 378		-34 378
B : 194/305-8, Rue Gaillard	-14 400		-14 400
B : 194/306-10, Rue Gaillard		-2 136	2 136
B : 194/307-10a, Rue Gaillard	-31 880		-31 880
B : 194/308-12, Rue Gaillard	-4 800		-4 800
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-1 199	1 199
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-12 133	-19 307	7 174
3a-Budget Démolitions	-116 183	-42 098	-74 085
B : 194/401-MOE Demol	-22 210	-10 992	-11 218
B : 194/402-Diagnostic	-6 185	-5 466	-719
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-10 877	-1 659	-9 218
B : 194/450-MOE VRD	-10 409	-408	-10 001
3b-Budget Honoraires Techniques	-49 681	-18 525	-31 156
B : 194/500-Charges de Gestion	-1 600	-4 915	3 315
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-6 368	-5 618	-750
B : 194/502-Assurance	-651	-963	312
B : 194/503-Taxes Foncières	-20 000	-19 380	-620
B : 194/504-Edf-Sem	-269	-69	-200
B : 194/505-Af Syndic	-9 274	-3 800	-5 474
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-8 827	-19 572	10 745
4-Budget Dép. Annexes	-46 989	-54 317	7 328
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-20 000	-20 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-29 886	-37 258	7 372
4-Budget Rémunération	-49 886	-57 258	7 372
Sous-total dépenses	**-466 417**	**-640 635**	**174 218**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Ecart Année 2018-recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	243 310	243 309	-1
2-Budget Subventions Anah	243 310	243 309	-1
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	155 146		-155 146
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	122 518	59 390	-63 128
2a-Subventions Pru	277 664	59 390	-218 274
A : 194/303-Subventions Region	62 593		-62 593
2b-Budget Subventions	62 593		-62 593
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-268		268
A : 194/A401-Produits divers		593	593
4-Budget Divers	-268	593	861
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	157 704	157 704	
4-Budget Participations	157 704	157 704	
Sous-total recettes	**741 003**	**460 996**	**-280 007**
C : 194/A520-Crédit de TVA Remboursé	54 341	32 020	-22 321
D : 194/A520-TVA Reversée	-74 465		74 465
Sous-total trésorerie transitoire	**-20 124**	**32 020**	**52 144**
Trésorerie brute	254 462	-147 618	
Solde de T à fin 2017	**353 597**		
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		*608 059*	
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		**205 979**	

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Tableau des acquisitions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	10 GAILLARD		MOSQUEE	150 800	0	0	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	32 RUE GUICHARD-lot 2/3/4/7/8	813L96	GUENDOZI	71 000	178	399	30/06/2016	21/07/2016
1-Acquisitions	10A RUE GAILLARD lot 3-4-9	813L190	BORONAD	50 000	51	0	19/12/2014	25/02/2015
1-Acquisitions	3-5 Impasse des bons voisins			1 200	0	0	31/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	20 Rue Amidonnerie lot 17	813 L 89	COHEN	13 100	0	0	28/02/2018	06/03/2018
1-Acquisitions	20 Rue Amidonnerie lot	813 L 89	DJAZOUL	24 000	0	0	31/01/2012	00/00/00
Somme 1-Acquisitions				**310 100**	**229**			
13-Acquisitions enquête parcellaire	10A RUE GAILLARD-lot 1/7	813L190	LEVI	32 200	25	700	31/03/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	10A RUE GAILLARD-lot10	813L190	BENINCASA/SALVITI	17 500	150	0	26/11/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	70 RUE FELIX PYAT	813L191	SCI IMAGE	61 500	52	0	21/12/2017	21/06/2018
13-Acquisitions enquête parcellaire	70 RUE FELIX PYAT	813L252-253	PRATO	34 000	60	0	31/05/2018	19/06/2018
13-Acquisitions enquête parcellaire	32 RUE GUICHARD-lot 1/5/6	813L96	BONITO	39 500	35	0	31/05/2018	19/06/2018
13-Acquisitions enquête parcellaire	16 RUE GUICHARD-lotd 3/5/6/7	813L103	GRYCHOWSKI	67 770	100	0	26/11/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	20-22 RUE GUICHARD- lot 9	813L100	MOIGNI-BACARI	24 100	25	0	26/11/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	12 RUE GUICHARD-lot 3	813L138	TOURELLE	35 320	24	0	26/11/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	12 RUE GUICHARD-lot 5/7/8/9	813L138	GRYCHOWSKI	71 400	75	0	26/11/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	16 RUE GUICHARD-lot 1 local	813L103	du 16 Guichard	27 400	50	0	31/05/2018	19/07/2018
13-Acquisitions enquête parcellaire	12 RUE GUICHARD-lot 6	813L138	SAMAMA-CHERGANI	18 000	22	0	30/06/2016	25/09/2016
13-Acquisitions enquête parcellaire	5 RUE GUICHARD-lot 15	813L145	ZAHRAOUI	10 140	20	0	13/10/2015	00/00/00
Somme 13-Acquisitions enquête parcellaire				**438 830**	**638**			
15-Acquisitions Foncier Public	10B Rue Gaillard-Délaisse I91 (26 Piat)	813I0091	VDM	5	35	0	30/09/2018	05/11/2018
15-Acquisitions Foncier Public	10A rue Gaillard-lot 2	813I0090	VDM	16 196	516	0	30/09/2018	05/11/2018
15-Acquisitions Foncier Public	4-5 Rue Gaillard-Parcelle I4/I5	813I0004 ET 813I0005	VDM	6 591	22	0	30/09/2018	05/11/2018
15-Acquisitions Foncier Public	12 Rue Gaillard	813I0002	VDM	46 599	86	0	30/09/2018	05/11/2018
Somme 15-Acquisitions Foncier Public				**69 390**	**659**			

Tableau des cessions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions à définir	70 rue Felix Pyat	813L252	PRATO	5 500	11	0	00/00/00	19/06/2018
3-Cessions à définir	Ilots bons voisins			373 743	2 853	131	31/05/2020	00/00/00
Somme 3-Cessions à définir				**379 243**	**2 864**			
7a-Cess logements neuf social	Ilots bons voisins-est			288 180	1 601	180	31/05/2021	00/00/00
Somme 7a-Cess logements neuf social				**288 180**	**1 601**			

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

METROPOLE **SOLEAM**

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

soleam

RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T1600907CO

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°06/1405

AVENANT N°14

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CC du 20 Septembre 2018,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement 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

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

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

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

Le programme porte sur la construction de près de 130 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.
La soixantaine de familles occupant aujourd'hui le périmètre sera relogée sur place, si la demande en est faite, dans les nouvelles constructions.
Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

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

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

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

Depuis cette date, et dans le but de suivre au plus près les engagements financiers induits par cette opération et en particulier d'apprécier au mieux le montant final de la participation de la Ville, le Concédant a demandé à Marseille Aménagement d'affiner le montant prévisionnel de la participation de l'Etat au déficit de l'opération, telle que prévue dans les textes pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.
Marseille Aménagement a donc identifié les biens immobiliers qui n'ont pas ou ne pourront pas faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou d'arrêtés de péril imminent avec ordonnance de démolition, compte tenu :

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

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

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

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

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

L'avenant n°**12** approuvé par délibération du 13 juillet 2017 n°17/1071/UAGP du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2016 présenté conjointement ; au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études ; budgets travaux et dépenses annexes) , une moindre récupération de la TVA sur les travaux ainsi que leur échelonnement ont évolué.
Il a permis par ailleurs la mise en concordance du cahier des charges de concession avec le bilan initial de concession. En effet, le bilan intègre une rémunération du concessionnaire sur les dépenses de gestion à hauteur de 7% et l'article 20.3 du cahier des charges ne le précisait pas. Ceci a donc été rectifié.

L'avenant n°**13 (convention n°18/0863)** approuvé par délibération du 18 octobre 2018 n°DEVT 002-4664/18/CM du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2017 et a permis :

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

Pour l'année 2018, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.
Le cout de l'opération est porté de 12 071 972€ HT à 12 707 481€ HT ;soit 13 179 922€ TTC .
Il est à noter que l'état de dégradation du bâti et l'impossibilité de désamianter avant démolition ont sensiblement augmenté le montant des dépenses de travaux.
Par ailleurs, l'arbitrage de la Métropole sur le prix de cession à NLP a également contribué à alourdir le déficit d'opération.
Ce compte-rendu annuel précise l'augmentation et la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Métropole au coût de l'opération

Aussi le présent avenant a pour objet :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 4 914 000€ au CRALC arrêté au 31/12/2017.
Cela correspond au montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/17, qui ne variera plus, la Ville n'étant plus concédante de cette opération, confiée à la Métropole depuis le 1/1/2016.

Le montant de la participation à l'équilibre de la METROPOLE au 31/12/18 au coût de l'opération est porté à 2 371 300 € au lieu de 1 602 036 € au CRALC arrêté au 31/12/2017, soit une augmentation de 769 264€.

Le montant de la participation aux équipements de la METROPOLE, soit la réalisation des voiries primaires et des placettes, représente un montant HT de 203 003 € soit 243 602 € TTC ; il n'y a pas de variation sur ce montant TTC par rapport au CRAC à fin 2017.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde des participations est modifié ainsi :

Pour la participation à l'équilibre :

- 2019: 155 055 €
- 2020: 627 510 €
- 2021 : 471 031 €

Pour la participation aux équipements :

- 2019: 129 403 €
- 2020: 27 930 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :	**Pour le concessionnaire :** **Le Directeur Général** Jean-Yves MIAUX

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020