société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

* *
*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2018



Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

I. RAPPORT DE PRESENTATION 4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 4
2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION 4
3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION 6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL 7
1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération 7
2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2018 10
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE 11
1) LES DEPENSES 11
a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles 11
b. Le budget foncier 12
c. Le budget travaux 18
d. Le budget Dépenses annexes 22
e. Le budget Rémunération 23
f. Le budget Frais financiers 25
g. Le budget reste à programmer 25
2) LES RECETTES 26
a. Les cessions 26
b. Les Subventions 27
c. Les Participations équipements VDM 28
d. Les Participations du concédant 29
e. Les Produits divers 30
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2019 ET LES SUIVANTES 31
1) LES DEPENSES 31
a. Les études 31
b. Le budget foncier 31
c. Le Budget Travaux 36
d. Le Budget Dépenses Annexes 38
e. Le Budget Rémunération 39
f. Le Budget Frais financiers 40
g. Reste à programmer 40
2) LES RECETTES 41
a. Les cessions 41
b. Les subventions 45
c. Participations à l'équilibre : 45

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

d. Participations aux équipements publics Ville : 45

e. Participations aux équipements publics Métropole : 46

f. Recettes annexes : 47

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 48

1) LES DEPENSES 48

2) LES RECETTES 52

VI. ANNEXES 57

▪ **BILAN Prévisionnel au 31/12/18 :** (article 15.1 1°/ du cahier des charges) 57

-Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges) 59

-Tableau global des écarts HT/TTC (article 15.1 1°/ du cahier des charges) 61

- Patrimoine OGCV à fin 2018 : page 64
- Note de conjoncture OPAH RU Multi-sites : page 65 à 73

▪ BILANS CONSOLIDES ET SOUS BILANS EQUIPEMENTS

- Pôle Korsec : pages 74 à 115
- Pôle Fonderie-Vieille : pages 116 à 132
- Pôle Canebière-Feuillants : pages 133 à 148
- Pôle Mazagran : pages 149 à 165
- Pôle Nationale Providence : pages 166 à 200
- Pôle Flammarion : pages 201 à 226
- Pôle Folies Bergère : pages 227 à 246
- Pôle Nadar Pouillon : pages 247 à 263
- Pôle Abadie-Hôtel Dieu : pages 264 à 276
- Pôle Opéra : pages 277 à 289
- Pôles Noailles : pages 290 à 338
- Place Jean-Jaurès : pages 339 à 358

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°T1600914CO
Titulaire de la CPA :	SOLEAM
Concédant :	Métropole Aix Marseille Provence
Convention publique d'aménagement (CPA) :	Convention n°11/0136 notifiée le 28/01/2011 (Approuvée par DCM n° 10/1142/SOSP du 6/12/2010)

Par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015, la Concession OGCV a été transférée à l'EPCI compétent soit, à compter du 1er janvier 2016, la Métropole d'Aix- Marseille- Provence ; ceci a été constaté par l'avenant n°6

Durée initiale *(article 4)*:	10 ans révisable à compter du 28/01/2011 avec échéance ferme au 31/12/2017
Prorogation :	5 ans avec échéance au 31/12/2025 (avenant n° 8 notifié le 9/04/2018)

Mode de rémunération :

- **Forfaitaire** sur les budgets études, foncier et relogement, commercialisation et animation
- **Proportionnelle :** 8% sur le budget travaux, hors frais financiers
- **Sur objectifs** : en fonction des résultats atteints en matière de commercialisation et des travaux de ravalement réalisés par les propriétaires
- **De liquidation** : forfait égal à 0,5 % de la demie-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant

2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

Superficie :	1 000 hectares (périmètre de cohérence) 35 pôles de projets
Vocation :	Mixte (Habitat – Activités/ Commerces – parkings, équipements et espaces publics)

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Objectifs quantitatifs révisés :

- *Dépenses :*

Acquisitions

D'immeubles :	51 000 m2 soit 204 immeubles (32 164 m2 identifiés)
De logements diffus :	6 052 m2 soit 120 logements (4 728 m2 identifiés)
De locaux diffus :	22 642 m2 (ensemble des m2 identifiés)
De parcelles :	8 610 m2 (4 193 m2 identifiés)
Evictions commerciales :	53 évictions dont 25 programmées

Relogements

Temporaires :	230 ménages dont 105 programmés sur les pôles actifs
Définitifs :	210 ménages dont 165 programmés sur les pôles actifs

Travaux :

De réhabilitation complète de logements :	équivalent de 114 logements traités
De construction de places de parking :	250 places
De construction d'équipements publics :	9 552 m2
D'aménagement d'espaces publics :	50 650 m2

- *Recettes* :

Cessions

De surfaces à réhabiliter (libre) :	25 084 m2 soit 100 immeubles
De surfaces à réhabiliter (social) :	8 525 m2 soit 21 immeubles
De charges foncières logements neufs (libre) :	27 370 m2
De charges foncières logements neufs (social) :	11 586 m2
De logements restructurés :	6 294 m2 soit 114 logements

Soit un total de 78 859 m2 représentant environ 1490 logements

De surfaces pour activités et commerces :	7 234 m2
De places de parking :	250 places

PROCEDURES OPERATIONNELLES MISES EN OEUVRE (DUP, ZAC, ...)

Délivrés :

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec : arrêté préfectoral du 21/09/2018

Dossiers déposés en Préfecture :

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence
3 DUP ORI : 78 immeubles pôles Opéra Coutellerie Fonderie Korsec Mazagran
DUP logements sociaux Noailles 9 et 111 Jean Roque

Dossiers en cours d'élaboration:

DUP ZAC Flammarion

Dossiers suspendus :

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud (accords en cours)

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Dernier bilan :	CRAC à fin 2017 approuvé le 13/12/2018
Budget d'origine :	235,3 Millions € TTC
Budget prévu au présent CRAC :	235,3 Millions € TTC
Participation à l'équilibre d'origine :	95,75 Millions € TTC
Participations à l'équilibre prévues au présent CRAC :	
- Ville de Marseille ex concédante	15,14 Millions € TTC
- Métropole concédante	46,21 Millions € TTC
Participation en nature d'origine (foncier) :	4 Millions € TTC
Participation en nature au présent CRAC (Ville de Marseille) :	3,743 Millions € TTC
Participation Ville au présent CRAC : (équipements à vocation municipale et ravalements)	16,429 Millions € TTC
Participation aménagements publics AMP au présent CRAC :	46,77 Millions € TTC
Convention d'avance :	n°11/0674 notifiée le 8/06/2011 (DCM n° 11/0288/SOSP du 4/04/2011) 2 000 000 € remboursable au 26/01/2021 Avenant n°1 à la convention d'avance Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°1	approbation du CRAC au 31/12/2011 (DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012)
Avenant n°2	approbation du CRAC au 31/12/2012 (DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013)
Avenant n°3	approbation du CRAC au 31/12/2013 (DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014)
Avenant n°4	Intégration 17ème et 18ème axe de ravalement (DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015)
Avenant n°5	approbation du CRAC au 31/12/2014 (DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015)
Avenant n°6 exécutoire	avenant tripartite de transfert à la Métropole à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO
Avenant n°7	approbation du CRAC au 31/12/2015 (Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°8	approbation du CRAC au 31/12/2016 (Délibération URB 002-3276/17/CM)
Avenant n°9	approbation du CRAC au 31/12/2017 (Délibération URB 049-5180/18/CM)

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération

L'opération « Grand Centre-Ville » se développe sur un périmètre de **1000 hectares** environ avec **35 pôles d'intervention ciblés** et préalablement définis, ainsi que **18 axes de ravalement obligatoire.**

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissement, en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.
Cette opération s'appuie sur un investissement majeur en matière d'habitat, d'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, de tourisme et de vie étudiante. Elle se décline à l'intérieur du périmètre de cohérence et sur des pôles et axes d'intervention prioritaires**.**
Il s'agit, en effet, d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant, chacun, un pôle de projet) de manière coordonnée et multithématique. L'objectif initial a été de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

La Ville de Marseille à l'origine de l'opération avait ainsi repéré un certain nombre d'îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitaient l'intervention prioritaire de la puissance publique, compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants.
Le principe d'intervention par pôle implique des études urbaines et de programmation, des diagnostics d'experts, des propositions et simulations pour aider à retenir le meilleur parti au rapport coût/avantage. Il exige aussi l'utilisation d'une palette d'outils et de procédures allant de la démolition/reconstruction à la réhabilitation du patrimoine privé par les propriétaires traditionnels eux-mêmes.

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention visent la maîtrise et le traitement d'environ 88 000 m2 (à partir d'immeubles , de logements, de locaux et de parcelles à construire) .
Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre-Ville » doit permettre, sur la période 2011-2025, le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

Les objectifs initiaux ont fait l'objet d'une actualisation lors du Comité de pilotage de l'OGCV du 8 juillet 2015. Il a ainsi été demandé de porter l'effort opérationnel en termes de moyens et de priorités autour des trois secteurs suivants :

- **Auphan/Pyat/Bas Industrieux/ Butte St Mauront,** situés à l'articulation du projet de rénovation urbaine St Mauront et de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée ; l'objectif étant d'assurer la couture entre ces opérations majeures et de bénéficier de leur dynamique
- **Flammarion,** où a été mis en évidence l'opportunité d'une opération d'aménagement concertée sur des grands tènements constitués de friches pour créer une offre de logements de qualité et des équipements
- **l'Hyper Centre,** en stimulant l'investissement privé, l'activité et l'emploi par la requalification de l'espace public, laquelle constitue un signe fort et un catalyseur

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Le bilan d'étape prévu à mi opération (2011 à 2016) a permis de mettre en évidence une intervention sur 15 des 25 pôles de projet prioritaires définis, Noailles étant composé de 5 sous opérations, dont deux sont dédiées à des équipements à vocation municipale

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
AXE DE RAVALEMENT	652 397	723 296
POLE KORSEC	28 726 242	31 044 225
FONDERIE VIEILLE	1 423 795	1 555 771
POLE FEUILLANTS	8 427 398	8 721 066
POLE MAZAGRAN	5 540 945	6 296 767
POLE PROVIDENCE	9 174 747	10 642 303
POLE FLAMMARION	38 644 182	44 653 750
POLE FOLIES BERGERES	4 544 339	5 034 381
POLE NADAR	2 825 831	2 932 806
POLE ABADIE HOTEL DIEU	973 115	974 495
POLE OPERA	3 329 433	3 995 321
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	15 839 422	17 203 605
POLE VENTRE LIEUTAUD	3 667 768	4 401 323
POLE ARC PALUD	2 150 199	2 578 695
PLACE JEAN JAURES	22 048 708	26 458 449
TOTAL	147 968 521	167 216 253

Ces opérations actives représentent 70,5% du budget total HT de l'opération Grand Centre-Ville.

Au-delà des pôles actifs, différentes études pré opérationnelles (diagnostics urbains, études de capacité et de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc…) ont été réalisées sur les secteurs Auphan, Butte St Mauront, Consolat -Libération, Chape et Belle de Mai (sur ce dernier pôle, les études ont été diligentées par la DAH-Métropole).
Pour ces pôles, une stratégie d'intervention visant notamment à la production de logements est en cours de définition par la Métropole sur la base des premières études de capacité et des bilans élaborés.
Il est à souligner que des acquisitions d'opportunité ont déjà été effectuées à la demande du concédant sur le pôle Auphan, et qu'il a été maîtrisé, par adjudication, des immeubles très dégradés sur le pôle Butte St Mauront.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE COUTELLERIE	2 805	2 805
POLE NAU	27 383	27 383
POLE TROIS ROIS	29 845	29 845
POLE OLIVIER FERRARI	17 770	17 770
POLE BONS ENFANTS	38 297	38 297
POLE CURIOL	28 783	28 783
POLE AUPHAN	1 074 163	1 134 146
POLE FONGATE	715	715
CONSOLAT LIBERATION	17 281	17 281
POLE CHAPE	11 909	11 909
POLE BUTTE ST MAURONT	832 562	899 978
TOTAL	2 081 513	2 208 912

Par ailleurs, une OPAH RU à volet renouvellement urbain est en cours depuis le 25 janvier 2016 sur 5 des pôles prioritaires. Son avancement est détaillé en page 63.

Enfin, les évènements dramatiques de la rue d'Aubagne ont accéléré les acquisitions d'immeubles sur l'hyper centre :

- Exercice systématique du Droit de Préemption Urbain
- Mise en œuvre de DUP de Restauration Immobilière ou de Logement Social
- Souhait des propriétaires de se dessaisir d'un bien qu'ils ne peuvent entretenir voire mettre en sécurité

Le présent CRAC est présenté sous la forme :

- **De 10 bilans** (les axes de ravalement ayant été transférés fin 2017 vers un mandat Ville spécifique) ; chacun des bilans est composé d'une note de conjoncture incluant l'ensemble des éléments financiers (Budget/ Ecarts et Trésorerie de l'opération concernée)

- **De 13 sous bilans spécifiques aux équipements :** fiches d'ouvrage propres aux équipements réalisés au sein des pôles :
  *5 fiches espaces publics Métropole *hors la Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Place du Lycée dans le pole MAZAGRAN* et
  *8 fiches équipements à vocation municipale *hors le traitement du passage des folies bergères et Aménagements connexes à requalification jardin des Récolettes (Nadar).*

ESPACES PUBLICS MÉTROPOLE :

1 : Flammarion (Voiries et Espaces Publics)
2 : Place de la Fare
3 : Place Jean-Jaures
4 : Rue St Pierre
5 : Place de la Providence

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE :

1: City Stade et terrain multi sports (Korsec)
2 : Centre Municipal d'Animation (Nationale-Providence)
3 : Groupe scolaire Flammarion et équipement de proximité
4 : Opéra (3-5 rue Molière)
5 : 5 rue Maurice Korsec (Locaux sportifs)
6 : Parvis 3 rue Maurice Korsec
7 : Equipement jeunes Arc Palud (Noailles)
8 : Equipement intergénérationnel Domaine Ventre (Noailles)

- **Il est joint un bilan consolidé** donnant une vision globale de l'opération dans son ensemble (pôles validés et reste à réaliser ; 9 pôles n'ont pas été étudiés à ce jour dont National Chapitre, Athènes, Sembat, Chapitre sud qui ont été différés, le traitement de ces derniers étant étroitement lié au projet de transformation de la Gare St Charles, dans un contexte de requalification urbaine d'ensemble, de restructuration des infrastructures et de création d'équipements.

2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2018

	OBJECTIFS INITIAUX	PROGRAMMATION AU 31/12/2018	ENGAGEMENTS AU 31/12/2018	REALISATION AU 31/12/2018
PRODUCTION LOGEMENTS NOUVEAUX	1400 LOGEMENTS	1 189	184	31
PRODUCTION LOCAUX D'ACTIVITÉ	11 600 m2	11 674	6 368	4 927
PRODUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	9 000 m2	9 552	5 083	786
AMELIORATION LOGEMENTS	2000 LOGEMENTS	132	51	14
CREATION ET AMELIORATION ESPACES PUBLICS	47 000 m2	50 650	34 500	2 370
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	230	105	41	27
RELOGEMENTS DÉFINITIFS	210	165	0	13

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 13 237 906 € à comparer à 8 795 832 € payées soit un écart de -4 442 074€ qui s'explique par :

a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/Etudes Arc Palud	-32 490	-12 174	-20 316
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-34 833	-1 206	-33 627
B : 120/Etudes Opéra	-18 765	-7 850	-10 915
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-153 366	-59 815	-93 551
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-136 237	-130 225	-6 012
B : 120/Solde Etudes Préalables	-57 745		-57 745
B : 121/Etudes City Stade	-1 820		-1 820
B : 121/Etudes Cma Providence	-14 195	-2 754	-11 441
B : 121/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-27 893		-27 893
B : 122/Etudes Place de la Providence	-21 133	-3 480	-17 653
B : 122/Etudes Place Fare/Petites Maries	-3 600		-3 600
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsec	-9 720	-28 536	18 816
BUDGET ETUDES	**-511 797**	**-246 040**	**-265 757**

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2018 le développement des expertises et études pré-opérationnelles sur les pôles de projet faisant l'objet des sous- bilans ; ces prestations sont donc détaillées sur les notes de conjoncture correspondantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */201-Etudes Place Fare/Petites Maries	-38 548	-38 548	**100%**
B : */201-Etudes Réalisation Jardin	-28 344	-28 344	**100%**
B : */201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	**93%**
B : */201-Etudes Saint Pierre	-36 000	-600	**2%**
B : */200-Etudes 5 Maurice Korsec	-103 639	-49 968	**48%**
B : */200-Etudes Arc Palud	-61 169	-46 762	**76%**
B : */200-Etudes City Stade	-19 027	-19 027	**100%**
B : */200-Etudes Cma Providence	-71 094	-59 654	**84%**
B : */200-Etudes Domaine Ventre	-84 201	-71 850	**85%**
B : */200-Etudes Feuillant	-22 029	-22 028	**100%**
B : */200-Etudes Fonderie Vieille	-73 299	-47 140	**64%**
B : */200-Etudes Groupe scolaire Flammarion	-24 000	0	**0%**
B : */200-Etudes Mazagran	-86 355	-41 835	**48%**
B : */200-Etudes Opéra	-85 032	-9 792	**12%**
B : */200-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-12 000	0	**0%**
B : */200-Etudes Place Jean Jaures	-302 155	-249 350	**83%**
B : */200-Etudes Place de la Providence	-71 684	-35 912	**50%**
B : */200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 598 702	-1 127 679	**71%**
B : */200-Solde Etudes Préalables	-837 390	-41 103	**5%**
TOTAL ETUDES PREALABLES	**-3 585 477**	**-1 918 301**	**54%**
B : */500-Etudes	-933 617	-260 941	28%
B : */501-Tirages	-6 757	-5 820	86%
TOTAL ETUDES OPAH	**-940 374**	**-266 761**	**28%**
TOTAL ETUDES	**-4 525 851**	**-2 185 062**	**48%**

b. Le budget foncier

➢ **Acquisitions immeubles :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 200/Acquisitions Immeubles	-3 805 333	-1 614 100	-2 191 233

En 2018, SOLEAM a acquis 2 001m2 pour 1 614 100 € TTC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */100-Acquisitions Immeubles	-25 101 790	-9 908 683	39%
B : */100-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000	0	0%
B : */100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	1	0	0%
B : */100-Solde Acquisitions Immeubles	-22 682 076	0	0%
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	**-48 173 865**	**-9 908 683**	**21%**

A fin 2018, la SOLEAM a acquis 17 306 m2 sur 32 164 m2 identifiés sur les pôles avec bilans (soit 7 785m2 identifiés de plus par rapport à l'année précédente), pour un montant de 9,908 M€ TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE AUPHAN	4 Industrieux		EPF PACA	137 534	262	0	21/12/2012
FONDERIE VIEILLE	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	0	155	0	20/06/2013
POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	surface habitable	VDM	2 500 000	2 899	1 311	16/10/2013
POLE KORSEC	74 longue des capucins		ex lots 25/27	0	145	0	25/06/2014
POLE KORSEC	36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/06/2014
POLE KORSEC	6 Pressense		R+4	305 000	520	586	25/06/2014
POLE KORSEC	3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins		VDM	1 020 000	7 574	135	25/06/2014
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines			100 000	333	0	09/07/2014
POLE FEUILLANTS	67 rue Borde		Transfert op186	400 000	160	0	17/07/2014
POLE FEUILLANTS	23 rue Sénac		+ 25 000 € de frais d'agence	470 000	408	0	12/11/2014
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-lot 1 et 2	803b 0102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909	30/11/2016
POLE KORSEC	24 Petites Maries	801B106	MERCIER	430 000	503	855	28/02/2017
POLE KORSEC	70 rue longue des capucins	801B112	SCIRE ET GENTA	260 000	415	627	28/02/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 193	Groupe PPLV	1 850 000	935	0	30/10/2017
POLE MAZAGRAN	13 rue Curiol	806 A 155	MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	291 000	300	970	28/11/2017
POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000	289	641	30/01/2018
POLE MAZAGRAN	15 rue Curiol		MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	287 100	300	956	28/02/2018
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Toussaint 13003 Marseille	813 E 161	SCI Rue des Bons Enfants	156 000	196	796	28/06/2018
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Danton 13003 Marseille	813 H 39	SCI Rue des bons enfants	146 000	241	606	28/06/2018
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	455	06/08/2018
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Place Halle DELACROIX	803 A 258	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	1 000	30/09/2018
POLE KORSEC	2b Traverse des Petites Maries	801 B 233 (cadastre: 4	TEXIER	140 000	80	1 750	21/12/2018
	Total 1a-Acq immeubles			**9 907 634**	**17 306**		

➢ Acquisitions logements diffus :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-1 014 200	-314 000	-700 200

En 2018, SOLEAM a acquis 413m2 pour 314 000 € TTC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */110-Acquisitions Logements Diffus	-5 291 091	-2 820 042	53%
B : */110-Solde Acquisitions Logements Diffus	-2 383 300	0	0%
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS	**-7 674 391**	**-2 820 042**	**37%**

A fin 2018, la SOLEAM a acquis pour 2 279 m2 sur 4 728 m2 identifiés sur les pôles avec bilans (soit 589m2 identifiés de plus par rapport à l'année précédente), pour un montant de 2,82 M€ TTC.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NADAR	22 Tapis vert lot 18	801D290	SOLEAM :acquisition de GMBP Groupement des marchands de biens provencaux	38 500	33	1 184	28/02/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	1 000	18/04/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lot 14	803B 174	lot 14	24 000	34	0	30/04/2017
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian 13003 Lot n° 2	813C40	Merouani	54 000	102	529	30/04/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017
POLE KORSEC	3 Pressense-R+4	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	800	19/12/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11		SAADOUN	170 000	233	729	29/03/2018
POLE KORSEC	44 rue d'Aix - lot n°3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	821	10/07/2018
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Provence	50 000	80	622	28/09/2018
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 11	801D290	ANDURAND	39 000	33	1 183	30/11/2018
	Total 1c-Acq logements diffus			**2 820 041**	**2 279**		

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ **Acquisitions locaux diffus :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-550 076	-376 642	-173 434
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-30 000		-30 000
BUDGET ACQ LOCAUX	**-580 076**	**-376 642**	**-203 434**

En 2018, SOLEAM a acquis 472m2 pour 376 642 € TTC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */120-Acquisitions Locaux Diffus	-13 823 132	-4 791 509	35%
B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	-4 936 843	-2 386 530	48%
B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	-1 047 781	0	0%
B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-742 000	-192 000	26%
B : */120-Solde Acquisitions Locaux Diffus	-59 510	0	0%
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	**-20 609 266**	**-7 370 039**	**36%**

A fin 2018, la SOLEAM a acquis pour 8 688 m2 sur 22 642 m2 prévus sur les pôles avec bilans (soit 370 m2 identifiés de plus par rapport à l'année précédente), pour un montant de 7,370 M€ TTC.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE AUPHAN	11 Auphan-Lot 1-3-4-11-12		EPF PACA	236 818	373	635	21/12/2012
POLE VENTRE LIEUTAUD	14-16 Moustier - Lots 6-8		Mr&mme Ferrara	133 000	78	1 705	29/11/2013
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu		vdm	45 000	46	978	25/06/2014
POLE NADAR	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1		ancien propriétaire SCI PARTIMMO	65 000	40	1 625	30/04/2015
POLE FOLIES BERGERES	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	GDC D 93,94,95	SOLEAM	385 000	510	755	30/09/2015
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 103	1 590	10	159	20/08/2015
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 104	30 000	69	435	21/12/2015
POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier -lots 3,4,6		Sci Melan	59 000	30	1 967	29/07/2016
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 caves(38,77m2) LOTS1-2	803B237	AUX ENCHERES	49 000	136	360	08/03/2017
POLE FLAMMARION	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	8,17E+06	EPF	1 225 204	1 519	807	31/03/2017
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	8,17E+06	EPF	798 316	989	807	31/03/2017
POLE KORSEC	3 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUYAL	80 000	49	1 633	19/12/2017
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62 4 367 M2	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 506 665	1 723	874	19/12/2017
POLE FLAMMARION	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 312 335	2 644	875	19/12/2017
POLE FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	85 978	98	877	28/09/2018
POLE NADAR	22 Tapis Vert tous les locaux-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE-Copropriétaires	150 700	188	802	30/09/2018
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	56 022	64	875	30/09/2018
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian 13003 Lot 1- Carrosserie	813C40	EPF PACA	81 618	122	669	31/10/2018
	Total 1b-Acq locaux diffus			**7 301 246**	**8 688**		

➢ **Acquisitions parcelles :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-142 000	-102 000	-40 000

En 2018, SOLEAM a acquis 127m2 pour 102 000 € TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */130-Acquisitions de Parcelles	-846 813	-442 001	52%
B : */130-Solde Acquisitions de Parcelles	-2 266 600	0	0%
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	**-3 113 413**	**-442 001**	**14%**

A fin 2018, la SOLEAM a acquis pour 1 209 m2 sur 4 193 m2 prévus sur les pôles actifs pour un montant total de **0,442 M€ TTC**.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE ABADIE HOTEL DIEU	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu		vdm	40 000	46	0	25/06/2014
CMA PROVIDENCE	801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014
POLE FOLIES BERGERES	Passage Folies bergères	808 D 114	anciennement ANF et à présent SOLEAM	1	649	0	21/11/2016
CMA PROVIDENCE	Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	803	31/05/2018
	Total 1d-Acq parcelles			**442 001**	**1 209**		

- **Evictions commerciales :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-120 000	-70 000	-50 000

En 2018, SOLEAM a résilié un bail commercial au RDC du 12 rue de l'Académie pour 70 000 € TTC .

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-2 722 028	-136 740	5%
B : */140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	100%
B : */140-Solde Indemnités d' Evictions Commerciales	-3 000 839	0	0%
TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES	**-5 783 867**	**-197 740**	**3%**

A fin 2018, la SOLEAM a acquis 4 fonds de commerces sur les 25 programmés pour un montant total de **0,197 M€ TTC**.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	36 Petites Maries		Avitex	25 000	1	0	25/06/2014
POLE KORSEC	74 Longue des Capucins		Atelier Capucins	41 740	1	0	18/04/2013
POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier		Sarl l'Artisan Bijoutier	61 000	1	0	29/07/2016
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-RDC	803 B 174	SARL SIFA	70 000	1	102	29/03/2018
	Total 1e-Evictions commerciales			**197 740**	**4**		

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ **Frais sur acquisitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions	-313 170	-165 056	-148 114
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		9 000	-9 000
B : 260/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-1 440	-1 582	142
B : 260/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	3 971	98	3 873
BUDGET FS ACQ	**-310 639**	**-157 540**	**-153 099**

Un montant de 2 476 742€ a été versé en acquisitions soit 6,3% de frais d'acquisitions.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-3 361 077	-894 710	27%
B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-10 440	-360	3%
B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion	-299 170	-54 340	18%
B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	-117 637	0	0%
B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-69 197	-17 418	25%
B : */150-Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 903 393	-14 911	1%
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	**-6 760 914**	**-981 739**	**15%**

➢ **Gestion du patrimoine :**

Ce poste comprend les dépenses pour la sauvegarde, la mise en sécurité et l'entretien courant des biens acquis :

- travaux d'urgence et/ ou d'entretien
- murages ; neutralisations ; débroussaillage ; protections diverses : clôtures etc
- appels de fonds courants
- honoraires et frais de gestion
- assurances
- taxes foncières
- charges d'eau, électricité, gaz etc

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 240/Gestion du Patrimoine	-288 701	-427 365	138 664
B : 240/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-26 739	-7 315	-19 424
B : 240/Solde Gestion du Patrimoine	-100 808	-99 446	-1 362
BUDGET GESTION DU PATRIMOINE	**-416 248**	**-534 126**	**117 878**

Il a été acquis 3 013m2 en 2018 sur 29 482m2 acquis depuis l'origine.
Il apparaît un ratio de 177€/m2 TTC de cout de gestion pour l'année 2018 qui s'explique par l'état dégradé des biens qui nécessitent des mises en sécurité importantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-2 695 044	-1 062 121	39%
B : */Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-79 594	-27 841	35%
B : */Gestion/160-Solde Gestion du Patrimoine	-3 459 727	-99 445	3%
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	**-6 234 365**	**-1 189 407**	**19%**

Il apparaît un ratio de 40€/m2 TTC de cout de gestion depuis le début de l'opération, qui se rapproche du ratio utilisé pour déterminer le budget prévisionnel soit 50€ HT.

- **Relogements temporaires :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 270/Relogements Temporaires	-101 722	-72 128	-29 594

En 2018, 23 ménages ont été relogés de manière temporaire (inclus frais de garde meuble):
-Butte st Mauront ->9 Toussaint 5 ménages
-Pôle Korsec ->39 Dominicaines (7),3 Pressense (6) et 20 Petites Maries (5)= 18 ménages

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */Gestion/170-Relogements Temporaires	-1 054 054	-91 466	9%
B : */Gestion/170-Solde Relogements Temporaires	-861 803	0	0%
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	**-1 915 857**	**-91 466**	**5%**

A fin 2018 : = 27 relogements provisoires ont été effectués dans le cadre de l'opération GCV pour un total de dépenses de 91,4 K€

- **Relogements définitifs :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 280/Relogements Définitifs	-25 200	-2 686	-22 514

En 2018, 1 ménage du 39 rue des Dominicaines a été relogé de manière définitive.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */Gestion/180-Relogements Définitifs	-691 786	-8 681	1%
B : */Gestion/180-Solde Relogements Définitifs	-189 300	0	0%
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	**-881 086**	**-8 681**	**1%**

A fin 2018, le pôle Action sociale de la SOLEAM a relogé 19 ménages qui ont par ailleurs fait l'objet d'un accompagnement et d'un suivi.
A fin 2018 : = 13 relogements définitifs ont été mis en œuvre sur l'opération pour un total de dépenses de 8,6 K€.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

c. Le budget travaux

➢ **Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols**

Ce poste recouvre la démolition et mise en état des sols, les diagnostics réglementaires avant démolition et préalablement aux cessions, les études et travaux de dépose de réseaux des concessionnaires, les diagnostics et travaux de dépollution, les diagnostics et sondages archéologiques, les référés préventifs ou constats préalables.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-296 427	-116 968	-179 459
B : 310/Place Jean Jaures	-150 037	-29 636	-120 401
B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-11 615	-6 684	-4 931
B : 311/Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	-192 684	-265 326	72 642
B : 311/Place Fare	-318	-148	-170
B : 312/5 Maurice Korsec		-5 314	5 314
BUDGET TVX PREPARATOIRES	**-651 081**	**-424 076**	**-227 005**

Tous pôles confondus : l'avancement des cessions étant moins rapide que prévu du fait des arbitrages en cours par le concédant sur la destination des biens, les travaux préparatoires ont été partiellement décalés.
Sur l'opération d'aménagement de la place Jean Jaurès, les difficultés de démarrage des travaux ont provoqué des retards.
En revanche, les travaux de VRD du passage des folies bergères ont avancé plus rapidement que prévus : notification du marché en mai 2018 pour un montant de 515K€ HT .

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-2 332 756	-199 264	9%
B : */310-Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 370 599	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec	-509 718	-5 315	1%
B : */310-Tvx Préparatoires Arc Palud	-24 000	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires Butte St Mauront	-5 542	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires City Stade	-47 518	-47 518	100%
B : */310-Tvx Préparatoires Cma Providence	-285 964	-16 375	6%
B : */310-Tvx Préparatoires Esp Pub Flammarion	-950 455	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires Feuillant	-41 949	-41 949	100%
B : */310-Tvx Préparatoires Fonderie	-494 918	-494 919	100%
B : */310-Tvx Préparatoires Gs Flammarion	-149 520	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires Mazagran	-227 044	-6 502	3%
B : */310-Tvx Préparatoires Opéra	-31 242	-30 830	99%
B : */310-Tvx Préparatoires Place Fare	-50 722	-50 722	100%
B : */310-Tvx Préparatoires Place Jean Jaures	-332 829	-82 554	25%
B : */310-Tvx Préparatoires Place Providence	-218 484	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires Pole Korsec	-1 574 434	-1 141 442	72%
B : */310-Tvx Préparatoires Pole Nadar	-16 560	0	0%
B : */310-Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-32 395	-26 385	81%
B : */311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	-517 794	-254 326	49%
B : */311-Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-952 800	0	0%
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	**-10 167 243**	**-2 398 101**	**24%**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ **Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-441 717	-316 975	-124 742

Les travaux du 6 rue de Pressensé, dont le démarrage a commencé en mars 2018 pour un montant de 645K€ HT, ont connu un avancement moins rapide que prévu.
Par ailleurs, des interventions de mise en sécurité ont porté sur les immeubles 3 rue de Pressensé et 70 rue Longue des capucins.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */320-Solde Tvx de Réhabiliation Complète de Logements	-870 827	0	0%
B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères	-1 539 000	0	0%
B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète Logement et locaux Pole Noailles	-1 739 000	0	0%
B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-167 349	0	0%
B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant	-1 732 181	-1 730 771	100%
B : */320-Tvx de Réhabilitation Pole Korsec	-2 462 750	-384 539	16%
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	**-8 511 107**	**-2 115 310**	**25%**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

➢ **Travaux d'équipements publics :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 440/Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-44 184		-44 184
B : 441/City Stade	-9 505		-9 505
B : 442/Terrain Multisport	-96 000		-96 000
BUDGET TVX DEQT VDM	**-149 689**		**-149 689**
B : 450/Place Jean Jaures	-852 764	-1 176 958	324 194
B : 451/Place Fare	-356 531	-324 305	-32 226
B : 451/Tvx Saint Pierre	-54 000		-54 000
B : 452/Remplacement Bornes	-30 000		-30 000
BUDGET ESP PUBLICS AMP	**-1 293 295**	**-1 501 263**	**207 968**

Les travaux d'équipements VDM ont été décalés sur 2019.
La facturation des avances sur les marchés de travaux liés à l'espace public a généré un avancement plus important.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */350-Solde Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 274 987	0	0%
B : */350-Tvx Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-360 000	0	0%
B : */350-Tvx Place Fare	-1 244 996	-1 220 257	98%
B : */350-Tvx Place Jean Jaures	-19 472 976	-1 176 958	6%
B : */350-Tvx Place Providence	-2 365 500	0	0%
B : */350-Tvx Saint Pierre	-420 000	0	0%
B : */350-Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion	-4 212 746	0	0%
B : */350-Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 755 600	0	0%
B : */351-Tvx Remplacement Bornes	-54 000	0	0%
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	**-31 160 805**	**-2 397 215**	**8%**
B : */360-Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 482 146	0	0%
B : */360-Travaux Opéra	-2 688 419	0	0%
B : */360-Tvx Arc Palud	-1 416 000	0	0%
B : */360-Tvx City Stade	-456 317	-456 317	100%
B : */360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-2 131 200	0	0%
B : */360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes	-77 760	0	0%
B : */360-Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200	0	0%
B : */360-Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-1 858 200	0	0%
B : */360-Tvx Parvis 3 M. Korsec	-283 200	0	0%
B : */360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-138 495	0	0%
B : */360-Tvx de Construction Cma Providence	-1 184 400	0	0%
B : */361-Tvx Démolition-15 Thubaneau	-84 960	0	0%
B : */361-Tvx Terrain Multisport	-12 216	0	0%
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	**-18 444 513**	**-456 317**	**2%**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

- **Honoraires techniques :**

Ce poste recouvre les dépenses de maîtrise d'œuvre (BET et architectes), de rémunération des Assistants à maîtrise d'ouvrage, des contrôleurs techniques, des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé et des OPC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 460/Honoraires Techniques	-109 793	-80 705	-29 088
B : 460/Honoraires Techniques Opéra	-6 072	-6 072	
B : 461/Arc Palud	-13 704		-13 704
B : 461/City Stade	-1 560	-1 080	-480
B : 461/Hn Tvx réhab Locaux Folies Bergères		-8 348	8 348
B : 461/Honoraires Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-8 789	-9 366	577
B : 461/MOE Domaine Ventre, SPS, Ct....		-12 335	12 335
B : 461/Place de la Providence	-93 024		-93 024
B : 461/Place Jean Jaures	-472 761	-715 377	242 616
B : 461/Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 896		-4 896
B : 462/Aménagement du Jardin Recolettes	-2 304		-2 304
B : 462/Hn St Pierre	-4 590		-4 590
B : 462/Honoraires Terrain	-14 400	-2 058	-12 342
B : 462/Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-18 229	-8 954	-9 275
B : 462/Place Fare	-22 072	-14 976	-7 096
B : 463/5 Maurice Korsec	-67 437	-2 160	-65 277
B : 463/Honoraires Remplacement Bornes	-5 400	-3 600	-1 800
BUDGET HONORAIRES TECHNIQUES	**-845 031**	**-865 031**	**20 000**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

RAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */400-Hn Arc Palud	-172 548	0	0%
B : */400-Hn City Stade	-68 157	-67 678	99%
B : */400-Hn Cma Providence	-360 052	-4 260	1%
B : */400-Hn Domaine Ventre	-357 909	-12 335	3%
B : */400-Hn Esp Pub Flammarion	-619 584	0	0%
B : */400-Hn Fonderie Vieille	-40 632	-37 032	91%
B : */400-Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-355 214	-2 160	1%
B : */400-Hn Opéra	-443 322	-6 072	1%
B : */400-Hn Parvis 3 M. Korsec	-33 984	0	0%
B : */400-Hn Place Fare	-116 554	-108 864	93%
B : */400-Hn Place Jean Jaures	-2 289 543	-1 407 197	61%
B : */400-Hn Place de la Providence	-310 078	0	0%
B : */400-Hn St Pierre	-50 400	0	0%
B : */400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	-189 588	-20 414	11%
B : */400-Hn sur Tvx Prepa Gs Flammarion	-17 942	0	0%
B : */400-Honoraires Techniques	-686 005	-178 484	26%
B : */400-Honoraires Techniques Korsec	-610 854	-210 373	34%
B : */400-Solde Honoraires Techniques	-572 358	0	0%
B : */401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-15 773	-10 478	66%
B : */401-Hn Gs Flammarion	-530 496	0	0%
B : */401-Hn Remplacement Bornes	-9 480	-3 600	38%
B : */401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	-7 776	-2 880	37%
B : */401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-43 200	0	0%
B : */401-Hn Terrain Multisport	-4 446	-2 058	46%
B : */401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-142 373	-24 624	17%
B : */402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-33 607	-26 629	79%
B : */403-Hn Démoliton 15 Thubaneau	-11 894	0	0%
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	**-8 093 769**	**-2 125 138**	**26%**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

- **Divers et imprévus :**

Ce poste comprend des expertises, des référés préventifs, des frais d'avocats dans le cadre d'assignations, des constats d'affichage d'autorisations de travaux.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-128 744	-10 875	-117 869
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-156 613	-166 573	9 960
BUDGET DIVERS	**-285 357**	**-177 448**	**-107 909**

Une provision pour aléas trop importante pour l'année 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */340-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 226 635	-60 147	5%
B : */340-Divers et Imprévus Esp Pub Flammarion (Expertises, Contentieux)	-284 624	0	0%
B : */340-Divers et Imprévus Gs Flammarion (Expertises, Contentieux)	-203 422	0	0%
B : */340-Divers et Imprévus Place Fare (Expertises, Contentieux)	-4 530	-3 260	72%
B : */340-Divers et Imprévus Place Jean Jaures (Expertises, Contentieux)	-316 875	-196 444	62%
B : */340-Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-732 881	0	0%
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	**-2 768 967**	**-259 851**	**9%**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

d. Le budget Dépenses annexes

➢ **Actions de communication et de concertation :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-351 868	-103 977	-247 891
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-108 000		-108 000
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-3 126		-3 126
BUDGET ACTIONS DE COMM	**-462 994**	**-103 977**	**-359 017**

Les prévisions de dépenses prévoyaient un montant important de communication sur la place Providence ; toutefois le projet étant mis en suspens, les actions n'ont pas été lancées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */A110-Actions de Communication et de Concertation	-1 047 803	-542 919	52%
B : */A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-4 069	-4 069	100%
B : */A110-Solde Actions de Communication et de Concertation	-626 009	0	0%
B : */A111-Actions de Communication Place de la Providence	-108 000	0	0%
B : */A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-15 150	-12 024	79%
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	**-1 801 031**	**-559 012**	**31%**

Les dépenses réalisées au niveau des pôles opérationnels sont détaillées dans les sous CRAC.

➢ **Assistance informatique :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-31 879	-17 040	-14 839
B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-10 972		-10 972
BUDGET ASS INFOR	**-42 851**	**-17 040**	**-25 811**

Les provisions ont été surestimées.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-200 428	-102 179	51%
B : */A120-Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-181 311	2	0%
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	**-381 739**	**-102 177**	**27%**

Les dépenses réalisées au niveau des pôles opérationnels sont détaillées dans les sous CRAC.

- **Frais de consultation et d'appels d'offres**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-113 623	-38 562	-75 061
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-54 068	-19 974	-34 094
BUDGET FRAIS DE CONSULT	**-167 691**	**-58 536**	**-109 155**

L'écart résulte du décalage dans le lancement de certains projet (place providence, ventre Lieutaud).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-529 821	-264 250	50%
B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-7 760	0	0%
B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Gs Flammarion	-9 600	0	0%
B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence	-4 500	0	0%
B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-30 898	-23 698	77%
B : */A210-Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-34 794	-1	0%
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	**-617 373**	**-287 949**	**47%**

Les dépenses réalisées au niveau des pôles opérationnels sont détaillées dans les sous CRAC.

e. Le budget Rémunération

- **Rémunération de base annuelle :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-1 197 643	-1 402 000	204 357
B : A300/Solde Rémunération Forfaitaire	-204 355		-204 355
BUDGET REM FORF	**-1 401 998**	**-1 402 000**	**2**
B : A301/Rémunération d'Opah	**-170 000**	**-170 000**	

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation d'OPAH.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Le montant de la rémunération forfaitaire 2018 s'établit sur une assiette de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2018, d'un montant de 37 478 €, a été inférieure au seuil déclencheur de l'application du coefficient pondérateur soit 157 200€.

L'avenant N°2 notifié le 24 octobre 2013, précise en effet les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et notamment la pondération de la rémunération de base. Dans le cas où la rémunération sur atteinte des objectifs est inférieure à 157 200€, soit 10% de la rémunération de base annuelle, alors la rémunération de base n'est pas minorée et représente 100% du forfait annuel.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */A300-Rémunération Forfaitaire	-15 808 049	-11 655 313	74%
B : */A300-Solde Rémunération Forfaitaire	-4 718 075	4	0%
B : */A301-Rémunération d'Opah	-850 000	-510 006	60%
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	**-21 376 124**	**-12 165 315**	**57%**

- **Rémunération sur dépenses :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux	-83 995	-99 252	15 257
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-72	-72	
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-25 240	-26 977	1 737
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-6 202		-6 202
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-1 259		-1 259
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-2 443	-2 460	17
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-806	-1 293	487
B : A311/Rém. sur Tvx Bornes	-2 360		-2 360
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Ber	-2 946	-775	-2 171
B : A311/Rémunération Terrain		-108	108
B : A313/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)		-252	252
BUDGET REM SUR DEPENSES	**-125 322**	**-131 189**	**5 867**

Ajustement en fonction de l'avancement des travaux

- **Rémunération sur objectifs :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A330/Rémunération sur Atteinte Objectifs	-81 470	-37 478	-43 992

En 2018, il était prévu :

- Pôle Korsec: prévision de cession de 826m2 concernant l'immeuble 24 rue Petites Maries et 15/17 rue Fare soit 24 780€
- Pôle Feuillants: cession de 690m2 à 13 Habitat concernant le 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (étages) soit 20 700€
- Pôle Providence: cession de 333m2 concernant le 36 Dominicaines soit 9 990€

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

-Seule la signature d'un compromis avec 13 Habitat sur le pôle Feuillants a été concrétisée et a généré 11 478 € de rémunération.
-Par ailleurs, un solde de rémunération 2017 sur les axes de ravalement a été encaissé.
-L'appel à projet lancé sur le pôle Korsec n'a pas pu aboutir du fait de la démolition de l'immeuble 15 rue de la Fare, imposée par le Tribunal suite à la prise d'un arrêté de péril imminent.
- L'éviction du fonds de commerce de l'hôtel meublé du 36 Dominicaines n'a pas abouti dans le délai prévu.

➢ **Rémunération de liquidation :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : A340/Solde Rémunération de Liquidation	-764		-764

RAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	**-5 600 056**	**-557 111**	**10%**
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	**-2 803 230**	**-540 557**	**19%**
TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION	**-623 185**	**0**	**0%**

f. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */A400-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-11 410	-2 909	25%
B : */A401-Intérêts Court Terme	-828 964	-8 226	1%
B : */A402-Intérêts sur Emprunts	-633 966	-185 013	29%
TOTAL FRAIS FINANCIERS	**-1 474 340**	**-196 148**	**13%**

g. Le budget reste à programmer

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : */331-Reste à Programmer	**-2 896 524**	**0**	**0%**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 11 188 882 € à comparer à 7 535 898 € payées soit un écart de -3 652 984€.

a. Les cessions

➢ **A réhabiliter :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 248 034		-1 248 034

Il était prévu les cessions du 24 rue des Petites maries, 15/17 rue de la Fare et 36 rue des Dominicaines. L'appel à projet lancé sur les 2 premières adresses a été déclaré sans suite compte tenu de la démolition imposée du 15 rue de la Fare suite à l'arrêté de péril.
La procédure d'éviction du 36 rue des Dominicaines n'a pu aboutir à fin 2018, décalant la cession de manière prévisionnelle en 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	15 699 270	2 910 000	
A : */110-Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	16 579 837	0	
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	**32 279 107**	**2 910 000**	**9%**

➢ **A réhabiliter social:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	5 660 604	26 483	0%

➢ **Logements restructurés :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 150/Cessions Logements Restructurés	1 656 000		-1 656 000

Il était prévu les cessions du 23 Rome et 23 Sénac. Un compromis a été signé le 30 juin 2018 avec une réitération en mai 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */150-Cessions Logements Restructurés	6 729 499	0	0%
A : */150-Solde Cessions Logements Restructurés	8 121 701	0	0%
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES	**14 851 200**	**0**	**0%**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ **Surfaces pour activités/commerces :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	60 129		-60 129
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune	129 592	129 592	
BUDGET CESS ACT/COMM	**189 721**	**129 592**	**-60 129**

Il était prévu la cession du 70 rue d'Aubagne occupé. Il a été décidé de retenir l'option d'une vente libre à la place. De ce fait, la résiliation du bail a été effectuée début 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	4 576 887	90 000	2%
A : */160-Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	916 998	0	0%
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES	**5 493 885**	**90 000**	**2%**

➢ **Cessions Equipements :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */161-Arc Palud Equipement Jeune	2 570 974	129 592	5%
A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 401 323	609 276	14%
A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 032 555	0	0%
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	**11 004 852**	**738 868**	**7%**

b. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 310/Anru	1 054 312	68 000	-986 312
A : 311/Agence de l'Eau	92 733		-92 733
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	354 552	112 774	-241 778
A : 312/Solde Opah	187 000		-187 000
BUDGET SUBVENTIONS	**1 688 597**	**180 774**	**-1 507 823**

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre-Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)
En particulier, des subventions sont fléchées sur :

ANRU

- Le pôle Abadie : création de logements sociaux (avance de 37K€ perçue ; solde demandé fin 2017 pour 110,571 K€)
- Le pôle Korsec :
  - Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 19% ; un acompte de 876K€ a été demandé)

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

A ce jour l'ANRU a validé les demandes de solde pour Abadie et d'acompte pour Korsec sans toutefois verser les fonds. Ce blocage est conditionné par des contraintes administratives internes (avenant de clôture à signer entre les différents partenaires).

- Les pôles de Noailles : 12K€ ont été perçus sur 2017 ; le solde de la subvention soit 68K€ relative aux études sur les îlots dégradés de centre-ville a été perçu en février 2018

ANRU+CD13

- Le pôle Korsec :
  - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière a été réglée par l'ANRU à hauteur de 13% ; un acompte de 113K€ a été demandé et payé). Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€ et le solde de l'ANRU soit 241K€

AGENCE DE L'EAU

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Il avait été imaginé pouvoir demander un acompte de 96K€ en 2018 qui a été décalé et la convention a été prorogée jusqu'au 6 février 2020.

OPAH

Les subventions pour l'animation de l'OPAH représentent 60% du coût de l'équipe opérationnelle et proviennent de l'ANAH (50%). Cette subvention sera versée directement à la Métropole.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */310-Anru	227 643	117 072	51%
A : */310-Anru Curetage	1 700 871	314 869	19%
A : */311-Place Fare (Anru+cd13)	469 260	175 342	37%
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	**2 397 774**	**607 283**	**25%**
A : */311-Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%
A : */314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	4 307 000	0	0%
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	**4 770 666**	**139 100**	**3%**
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**7 168 440**	**746 383**	**10%**

c. Les Participations équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 430/Axes de Ravalement	135 920	135 919	-1
A : 430/Ilot des Recolettes	8 467		-8 467
A : 430/Passage des Folies Bergères	7 307		-7 307
A : 431/Terrain Multisport	119 232		-119 232
BUDGET PART EQT VDM	**270 926**	**135 919**	**-135 007**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Seule la participation liée au pôle « ravalement » a été perçue en 2018 ; sur le pôle « Folies Bergères » un appel de fonds a été fait mais sera payé en 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théatre Francais	2 050 416	0	0%
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	14 930 855	0	0%
A : */441-Place Fare	1 156 971	1 437 520	124%
A : */441-Place Jean Jaures	22 010 861	5 536 969	25%
A : */441-Place Providence	3 350 610	0	0%
A : */441-Rue Saint Pierre	620 587	0	0%
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456	0	0%
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	72 260	0	0%
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole	2 146 961	0	0%
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**46 774 977**	**6 974 489**	**15%**

d. Les Participations du concédant

➢ **Participations Equilibre :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM	**15 139 999**	**15 140 000**	**100%**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP	**46 208 624**	**14 500 000**	**31%**
TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM	**3 743 500**	**3 743 500**	**100%**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**46 774 977**	**6 974 489**	**15%**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	**111 867 100**	**40 357 989**	**36%**

➢ **Participations Equipements :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 441/Place Fare	1 302 313	1 302 313	
A : 441/Place Jean Jaures	4 425 833	5 410 811	984 978
A : 441/Place Providence	111 696		-111 696
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	121 926		-121 926
A : 442/Remplacement Bornes	38 232		-38 232
BUDGET PART EQT AMP	**6 000 000**	**6 713 124**	**713 124**

Les participations liées au pôle « Fare » et « Jean-Jaurès » ont été appelées en 2017-2018 et perçues en 2018 ; sur les autres pôles les travaux n'ont pas été encore lancés.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théatre Francais	2 050 416	0	0%
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	14 930 855	0	0%
A : */441-Place Fare	1 156 971	1 437 520	124%
A : */441-Place Jean Jaures	22 010 861	5 536 969	25%
A : */441-Place Providence	3 350 610	0	0%
A : */441-Rue Saint Pierre	620 587	0	0%
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456	0	0%
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	72 260	0	0%
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole	2 146 961	0	0%
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**46 774 977**	**6 974 489**	**15%**

e. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 510/Produits de Gestion Locative	79 477	242 338	162 861
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	6 737	1 122	-5 615
A : 520/Produits Divers		83	83
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	49 390	132 946	83 556
BUDGET DIVERS	**135 604**	**376 489**	**240 885**

-Produits de gestion locative :

- Pole KORSEC : 75K€ de loyers ont été encaissés
- Pole FEUILLANT : 53K€ de loyers ont été encaissés
- Pole NOAILLES : 95K€ de loyers ont été encaissés
- Pole NATIONALE-PROVIDENCE : 16K€ de loyers ont été encaissés

Les prévisions tenaient compte des loyers de logement et pas des baux commerciaux.

-Produits divers : Remboursements par Copros « curage sur folies bergères » plus importants que prévus.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : */510-Produits de Gestion Locative	1 894 952	466 653	25%
A : */510-Solde Produits de Gestion Locative	106 302	-1	0%
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	**2 001 254**	**466 652**	**23%**
A : */520-Produits Divers	25 374	25 376	100%
A : */520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	359 954	156 001	43%
A : */520-Solde Produits Divers	120 060	0	0%
TOTAL PRODUITS DIVERS	**505 388**	**181 377**	**36%**
A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers	**51 584**	**51 584**	**100%**
TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES	**2 558 226**	**699 613**	**27%**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2019 ET LES SUIVANTES

1) LES DEPENSES

a. Les études

Il est prévu en 2018 et 2019 un total de dépenses de 1M€ d'€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique. Il s'agit notamment de :

- marchés transverses de prestations de géomètre, investigations réseaux, études de pollution, géomètres, diagnostics règlementaires etc
- marchés liés à l'animation de l'OPAH RU : diagnostics techniques et scenarii de réhabilitation du bâti, bilans énergétiques ; dans le cadre de demande de financements THIRORI : études de faisabilité et montage dossiers d'éligibilité, études de calibrage

Par ailleurs, il est prévu jusqu'à la fin de la concession un budget complémentaire de 1,2 M€, en vue de l'enclenchement des pôles de projet restant à valider (10), après réalisation d'études complémentaires aux faisabilités déjà effectuées, ou pour la réalisation d'études urbaines sur les pôles de projet non encore investigués (9).

b. Le budget foncier

- **Acquisitions immeubles :**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 Académie immeuble	803B0104	Succession JALIFIE	150 000	423	355	31/01/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins/Mme. Alyette Bout de Marnhac	385 000	320	1 203	28/02/2019
POLE KORSEC	45/47 rue des Petites Maries	801 B52	SCI LE SOLEIL	291 500	360	810	30/03/2019
POLE NADAR	15 Thubaneau		VDM	0	118	885	01/07/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Acquisition d'opportunité projetée 1			360 000	300	1 200	01/10/2019
POLE KORSEC	39 rue Pressense		CD13	2 000 325	2 235	895	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 rue Jean Roque	B0175	SCI LES EMBIEZ	250 000	237	1 055	31/12/2019
POLE OPERA	3 et 5 rue Molière	B0 150 et B0 149	CONVENTION DE MISE A DISPO	1	899	0	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Acquisition d'opportunité projetée 2			360 000	300	1 200	01/02/2020
POLE KORSEC	44 rue d'Aix		Copropriété	352 000	352	1 000	01/09/2020
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois			566 400	472	1 200	01/10/2020
POLE KORSEC	6 rue Bernard Dubois		Copropriété	228 000	228	1 000	01/10/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Rue VACON			363 600	303	1 200	31/10/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6 Rue VACON			272 400	227	1 200	31/12/2020
POLE ARC PALUD	44 rue Aubagne		VDM	390 000	315	1 238	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 rue Aubagne/ 3 Halles Delacroix	A0249	MARTIN DE DE VIVIES	1 200 000	1 000	1 200	31/12/2020
POLE MAZAGRAN	35 Mazagran			326 400	272	1 200	31/12/2020
POLE MAZAGRAN	120 La Canebière			613 200	511	1 200	01/01/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Acquisition d'opportunité projetée 3			360 000	300	1 200	01/02/2021
POLE NADAR	20 Tapis Vert			134 400	112	1 200	01/06/2021
POLE NADAR	18 Tapis Vert			144 000	120	1 200	01/06/2021
POLE KORSEC	7 rue Pressensé			523 380	366	1 430	04/09/2021
POLE KORSEC	52 rue d'Aix		Copropriété	606 000	606	1 000	04/09/2021
POLE KORSEC	30 Petites Maries		TRABELSKI	212 000	265	800	04/09/2021
POLE MAZAGRAN	17 Mazagran			117 600	98	1 200	31/12/2021
POLE MAZAGRAN	98 La Canebière			181 200	151	1 200	31/12/2021
POLE MAZAGRAN	15 Théatre Francais			415 200	346	1 200	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	801C 230- 42 rue du baignoir		SCI SABRINA	242 000	273	0	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	801C 256- 29 rue Nationale		Consorts LAMATA	120 000	56	0	31/12/2021
POLE KORSEC	27 rue de la Fare			312 000	312	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	34 rue des Petites Maries			322 000	322	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	44 rue Bernard Dubois		SCI LE MOULIN VELTEN	155 000	155	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	46 rue Bernard Dubois		SCI LE MOULIN VELTEN	220 000	220	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	9 rue Presssensé			352 000	352	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	63 rue Longue des Capucins			85 002	83	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	58 rue d'Aix			237 000	237	1 000	01/01/2022
POLE KORSEC	9 rue de la Fare			188 000	188	1 000	01/01/2022
FONDERIE VIEILLE	4 rue Saint Pons			227 500	175	1 300	01/06/2022
FONDERIE VIEILLE	11 Impasse Fonderie Vieille			274 000	215	1 274	01/06/2022
CMA PROVIDENCE	Achat coque brute CMA			1 644 667	1 034	0	31/12/2023

TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES A VENIR			**15 181 775**	**14 858**		**1 022**

L'objectif global de **51 000 m2** prévu sur ce poste est maintenu.

Il est prévu de 2019 à 2023 l'acquisition sur les pôles existants de 14 858 m2 soit environ 40 immeubles

De 2024 à 2025, il reste donc à identifier un prévisionnel de 18 836 m2 qu'il est prévu d'acquérir au prix moyen de 1 204€/m2 pour un montant de 22 682 076€.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ Acquisitions logements diffus :

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud - lot n°2	803B267	SCI INTELLEGENCI	45 000	77	584	23/01/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 6	803 B266	GARELLO	12 000	24	500	31/01/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud - lots étages	803B267	Agostinin-Donzelot-Guio-sci la palud	89 600	224	400	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8 Halle DELACROIX		MARSEILLE HABITAT	346 800	289	1 200	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)		SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	897	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	30 rue Musée-etg	A0196	VDM	307 200	263	1 200	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 8 à 11	803 B266	SCI CYA	30 000	57	517	31/12/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 21			50 400	42	1 200	31/12/2019
POLE NADAR	22 rue Tapis Vert lot 25+28			84 000	70	1 200	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 1	803 B266	MARCINI	1 000	2	500	01/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 115/116/118/119/120	288 000	300	960	31/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 117	48 600	36	1 350	31/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 111	75 250	55	1 368	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	803 B266	SCI RIO DE JERU	62 000	131	473	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	14 Académie-étages 5 lots			516 000	430	1 200	01/02/2021
POLE NADAR	22 Tapis Vert tous les logts		Copropriétaires	445 200	371	1 200	31/12/2021

TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS A VENIR			**2 471 050**	**2 449**		**1 009**

L'objectif global de 5 640 m2 à fin 2017 est modifié pour tenir compte des prix pratiqués à ce jour et du volume d'acquisition à la hausse dans l'objectif du traitement de l'habitat dégradé.
Il passe à **6 052m2.**

Il est prévu de 2019 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 2 449 m2 soit environ 44 logements sur les pôles existants.

Il est prévu de 2022 à 2025 l'acquisition de 1 324 m2 restant à identifier, au prix moyen de 1 800€ HT /m2 soit un montant de 2 383 300€

➢ Acquisitions locaux diffus :

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud locaux	803B267	SCI l'Enseigne	20 800	104	200	23/01/2019
POLE NADAR	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 000	83	723	26/02/2019
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 101/102/109	123 000	93	914	25/05/2019
POLE VENTRE LIEUTAUD	14, Rue Moustier		VDM yc maison R+2 sur même parcelle 248 (occupée anciennement par Malbrancke)	495 000	730	678	30/06/2019
POLE VENTRE LIEUTAUD	Parcelle 251 coeur ilot		SCI DODO-Malbranque	25 000	30	0	30/06/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque-RDC			54 000	54	1 000	31/12/2019
POLE FOLIES BERGERES	2 Phocéens - lot 7	GDC D 95	VDM (ex Tho Ka)	75 000	76	987	31/12/2019
POLE NADAR	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 2			117 000	72	1 625	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8 Halle DELACROIX			95 076	79	1 200	31/12/2019
POLE VENTRE LIEUTAUD	14, Rue Moustier -conciergerie		M. MERMET	30 000	12	2 500	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	30 rue Musée	A0196	VDM	72 000	60	1 200	31/12/2019
POLE FLAMMARION	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	817 178	470	1 737	31/12/2019
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	818 E 6	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	674 955	1 023	660	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Locaux déchets			70 000	82	854	01/03/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	4 rue Académie	B00098	VDM	200 400	167	1 200	01/03/2020
POLE ARC PALUD	13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc		Marseille Habitat	105 000	82	1 288	30/03/2020
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	8,17E+06	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	439 785	666	660	01/06/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		Propriétaire BURRI-Caves-lot 106	25 000	59	424	31/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		lot 105	10 000	36	278	31/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		SCI ANNAEL-lot 110	30 000	52	577	31/12/2020
POLE FOLIES BERGERES	Locaux 8/10/12/14 rue Montbrion	GDC D 96,97,98,99	SCI Carnot	445 000	513	867	31/12/2020
POLE FLAMMARION	91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	817E14-15	VDM	2 852 219	2 110	1 300	31/12/2020
ECOLE FLAMMARION	91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	817E14-15	VDM	1 047 781	890	1 300	31/12/2020
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	532 455	307	1 737	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	14 Académie-rdc			84 000	70	1 200	01/02/2021
CMA PROVIDENCE	801C 230- 42 rue du baignoir		SCI SABRINA	258 500	539	436	31/03/2021
CMA PROVIDENCE	5 Fare -local Hamman - détachement C59		PALAMOUDIAN	80 000	80	1 000	31/03/2021
POLE NADAR	22 Tapis Vert tous les locaux		Copropriétaires	285 000	380	750	01/06/2021
POLE FOLIES BERGERES	Local 4 rue des Phocéens-lot 3	GDC D 94	SCI THO KHA	52 500	35	1 500	31/12/2021
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	8,17E+06	DAVIMMO ET SOCADIMMO	2 421 927	3 027	800	31/12/2021
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	8,17E+06	DAVIMMO ET SOCADIMMO	1 578 073	1 973	800	31/12/2021

TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX A VENIR			**13 176 649**	**13 954**	**944**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

L'objectif global passe de 22 272 m2 à **22 642 m2** à fin 2018.

Il est prévu de 2019 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 13 954 m2.

Il est prévu de 2022 à 2025 une provision de 59 510€ HT qui a été maintenue pour rester à budget constant.
Celle-ci pourra être utilisée en complément de prix et non en variation de m2.

- **Acquisitions parcelles :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	Déclassé 20 A Petites Maries		METROPOLE AMP	4 200	14	300	31/12/2019
POLE KORSEC	57 Dominicaines			100 000	112	893	31/12/2019
POLE KORSEC	20A Petites Maries		METROPOLE AMP	19 200	64	300	31/12/2019
POLE FLAMMARION	143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	286M2+21M2+8M2 +5M2	COPRO	43 512	320	136	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	801 C 244 - 27 rue Nationale		SCI SABRINA	60 300	67	900	31/12/2021
ECOLE FLAMMARION	97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	817 E 156-12	ETAT	177 600	153	1 161	31/12/2021
PLACE PROVIDENCE	801 C 190- Place René Sarvil à déclasser			0	231	0	01/01/2022
PLACE PROVIDENCE	801 C 174- Parking providence à déclasser			0	2 023	0	02/01/2022

TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES A VENIR			**404 812**	**2 984**	**3 690**	

L'objectif global de **8 610 m2** à fin 2018 est maintenu.

Il est prévu de 2019 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 2 984 m2 soit environ 8 parcelles sur les pôles existants.
Il est prévu de 2022 à 2025 l'acquisition de 4 417 m2, au prix moyen de 513 € HT /m2, soit un montant de 2 266 600€

- **Evictions commerciales :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	3 Pressense-RDC		cafe+coiffeur	125 000	2	0	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 place Halle DELACROIX		4 locaux	250 000	4	0	31/12/2019
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 Dominicaines		CHOUIA	50 000	1	0	31/12/2019
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -1er secteur	8,17E+06	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	480 752	1	0	30/06/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		Telecom	50 000	1	0	31/12/2020
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins		Boulangerie	60 000	1	0	31/12/2020
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	28Bis rue Bénédit -1er secteur		SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	313 248	0	0	31/12/2020
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	143 Bd camille flammarion-3ème secteur		AUTOCARISTE	177 533	0	0	31/12/2020
POLE FLAMMARION	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	272 467	1	0	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6 Rue VACON			80 000	1	0	31/12/2020
POLE MAZAGRAN	98 La Canebière+35 Mazagran		SCI DES 5	180 000	2	0	31/12/2021
POLE NADAR	22 Tapis Vert tous les locaux		Copropriétaires	316 288	2	0	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	5 Fare - détachement C59		PALAMOUDIAN	40 000	1	0	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	42 Baignoir		SCI SABRINA	130 000	1	0	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	801C 256- 29 rue Nationale		Consorts LAMATA	60 000	1	0	31/12/2021

TOTAL EVICTIONS A VENIR			**2 585 288**	**19**	**0**

Au total, il est prévu 53 évictions commerciales sur la durée de l'opération.

Il est prévu de 2019 à 2021 l'éviction de 19 fonds de commerces sur les pôles existants.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Il est prévu de 2022 à 2025 l'éviction de 30 fonds de commerces, au prix moyen de 100 000€ fonds.

- **Frais sur acquisitions :**

Il reste à programmer :
-22 682 076 € d'acquisitions d'immeubles
-2 383 300 € d'acquisitions de logements
-59 510 € d'acquisitions de locaux
-2 266 600 € d'acquisitions de parcelles
-3 000 839 € d'évictions commerciales
Soit au total 30 392 325€ à 8% =2 431 386€ budgété et réparti de 2021 à 2024

- **Relogements temporaires :**

Un total de l'ordre de 230 relogements temporaires est prévu sur la durée de l'opération.
105 sont programmés sur les pôles existants :
-49 sur KORSEC
-21 sur NOAILLES
-1 sur FONDERIE
-1 sur FEUILLANT
-15 sur MAZAGRAN
-3 sur NATIONALE
-2 sur FOLIES BERGERES
-8 sur NADAR
-5 sur BUTTE ST MAURONT

98 relogements sont à identifier entre 2020 à 2024 (estimatif de 7 300 € HT /ménage).

- **Relogements définitifs :**

210 relogements définitifs sont prévus sur la durée de l'opération. 165 sont déjà programmés sur les pôles existants :
-100 sur KORSEC
-27 sur NOAILLES
-5 sur FONDERIE
-7 sur MAZAGRAN
-10 sur PROVIDENCE
-2 sur FOLIES BERGERES
-8 sur NADAR

32 relogements sont à identifier sur 2020 à 2024 à 4 930 € HT/ménage.

- **Gestion du patrimoine** :

Au total, il est prévu d'acquérir sur les pôles 59 534m2 de bâti et 4 193m2 de non bâti.
Il est envisagé d'acquérir :
-18 836m2 d'immeubles
-1 324m2 de logements
Soit 20 160m2 de bâtis et 4 417m2 de non bâtis.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Les prévisions ont été réajustées sur les années à venir en fonction du prévisionnel des acquisitions sur chaque poste et de l'avancement opérationnel prévu soit :

- 79 694 m2 de surfaces bâties à un prix moyen de 60 € TTC/m2 soit 4 820 426€ TTC.
- 8 610 m2 de surfaces non bâties à un prix moyen de 50€ TTC/m2 soit 430 500€ TTC.

c. Le Budget Travaux

➢ **Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols**

Il est prévu sur les pôles actifs entre 2019 et 2025 : 6,5 M€

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Il est prévu entre 2020 et 2025, un montant de 1,3 M€ notamment pour faire face aux nouvelles opérations à développer sur les secteurs Chape et Auphan.

➢ **Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :**

Il est prévu *sur les pôles actifs* entre 2019 et 2025 : 5,5 M€ pour la production de 1 687 m2 de logements et le solde pour la réalisation de 1 530 m2 de locaux

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Il est prévu entre 2020 et 2025 : 0,8 M€ représentant la production de 640 m2 de logements ; seront privilégiés sur ce solde la réalisation de travaux de structure et sur parties communes ; le prix moyen affecté est de l'ordre de 1 250€/m2 utile.
Ce solde ne nous semble pas suffisant au regard du volume des acquisitions, de l'état du bâti et des besoins en relogement. Il sera vraisemblablement nécessaire d'augmenter ce budget dans un prochain CRAC.

➢ **Travaux de construction de places de parking :**

Le gabarit de 250 places est maintenu à titre de provisions de 2022 à 2024. Toutefois, ni les emprises ni la programmation ne sont arrêtées à ce jour.

➢ **Travaux d'équipements publics :**

- **Travaux de construction d'équipements publics : 18,444 M€**

Il est prévu entre 2019 et 2021 :

- Pôle Korsec :

- Terrain multi-sport pour 12K€
- Parvis 3 Maurice Korsec pour 283K€
- Travaux de restructuration lourde du 5 Maurice KORSEC pour 1,8M€

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- Pôle Folies Bergère : Travaux d'aménagement du passage supportés en partie par la Ville au titre des équipements publics, inclus le mobilier urbain et l'éclairage soit 139K€

- Pôle Nadar :

- Travaux d'aménagement du passage vers le cœur d'îlot des Récollettes via le local sis au 38 rue des Récollettes et travaux connexes soit 78K€
- Travaux de démolition du 15 thubaneau soit 85K€ (provision en cas d'accord de l'UDAP).

- Pôle Arc Palud : équipement jeunes pour 1,4M€
- Pôle Ventre : équipement intergénérationnel pour 2,1M€
- Pôle Flammarion : réalisation de 8 classes pour 2 763m2 soit 6,6M€
- Pôle Opéra: réalisation d'un équipement pour l'Opéra 2,7M€
- Pôle Nationale-Providence: réalisation d'un centre municipal d'animation pour 1,1M€

Il est prévu entre 2022 et 2023 :

Provision pour un équipement de proximité (au niveau de la parcelle abritant la bastide au nord-est du site de la future ZAC Flammarion) **d'environ 600m2 à 2 333€ HT/m2 soit 1,4M€.**
Cette prévision semble insuffisante au regard des ratios pratiqués pour ce type d'équipement.

- **Travaux d'aménagement d'espaces publics : 28,7 M€**

- Pôle Korsec : travaux de VRD et de requalification de la place Fare/ Petites Maries incluant le remplacement des bornes pour 78K€.

- Pôles Noailles : Provision pour réalisation des bornes dans le cadre de la mise en œuvre d'une semi piétonisation pour 360 K€ ou travaux d'identification des portes d'entrée au quartier si réalisation semi piétonisation par la Métropole

- Pôle Flammarion : réalisation des espaces publics pour 4,2M€

- Place Jean Jaurès : réalisation de la place pour 18,2M€ et extension des aménagements à la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 frères Barthélémy à la demande de la Métropole pour 420K€

- Pôle Mazagran : requalification des voies pour 1,7M€

- Place de la Providence : provision pour réalisation de la place pour 2,3M€

Il est prévu entre 2022 et 2025 :

Provision de 1,2M€ pour ajustement et complément éventuel des interventions sur les pôles.

- **Honoraires techniques :**

Il est prévu entre 2019 et 2025 sur les pôles existants : 5,3M€

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Il est prévu entre 2020 et 2025 : 3,9M€ de reste sur travaux soit à 12% = 468K€.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Solde Travaux préparatoires : 1,1M€ HT
Solde Travaux de réhabilitation : 0,725M€ HT
Solde Travaux de Construction : 0,9M€ HT
Solde Travaux d'espaces publics : 1 M€ HT

- **Divers et imprévus :**

Il est prévu entre 2019 et 2025 sur les pôles existants : 5,4M€

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Un ratio moyen de l'ordre de 2 à 5% est appliqué suivant la complexité des interventions mises en œuvre sur les pôles de projet.

Il est prévu entre 2020 et 2025 : 0,6M€ provision complémentaire

d. Le Budget Dépenses Annexes

- **Actions de communication et de concertation :**

Il est prévu entre 2019 et 2023 sur les pôles existants : 0,6M€, pour des actions de communication et de concertation, en fonction de l'avancement des projets. Ceci est détaillé dans les sous CRAC, et concerne en particulier les pôles de Noailles, la place Jean-Jaurès, Folies bergères et le pôle Flammarion.

Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,6M€ à développer sur les pôles non encore opérationnels soit environ 100K€ TTC moyen par an.

- **Assistance informatique :**

Il est prévu entre 2019 et 2023 sur les pôles existants : 0.1M€, *qui inclut en particulier l'*assistance et la maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map, ainsi que le développement éventuel de certains modules.

Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,180M€ soit environ 30K€TTC/an

- **Frais de consultation et d'appels d'offres**

Il est prévu entre 2019 et 2023 sur les pôles existants : 300K€ ; ce montant intègre les consultations et appels d'offres prévus sur les sous pôles (se référer aux notes de conjoncture des sous CRAC relatifs aux 17 pôles en phase opérationnelle).

Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 35K€ pour des actions sur les pôles non encore validés par un bilan, soit environ 6K€TTC/an. Il faudra certainement réévaluer cette enveloppe dans un prochain CRAC ;

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

e. Le Budget Rémunération

➢ **Rémunération de base annuelle :**

Il est prévu entre 2019 et 2023 sur les pôles existants : 4M€
Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation (campagnes de ravalement, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Il est prévu entre 2020 et 2025 sur les pôles à venir : 4M€

- **OPAH RU** (170 000 € TTC en année pleine) : animation d'une OPAH RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Métropole à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Il était prévu de solliciter l'ANAH, qui est l'un des deux financeurs, à l'effet d'obtenir le versement de leur part d'une subvention correspondant à 50% du montant du coût annuel de l'équipe ; la part de subvention du Conseil Départemental soit 10% du montant du coût annuel de l'équipe sera quant à elle versée directement à la Métropole. Il s'avère que cela ne sera pas possible au regard des règles de la comptabilité publique. Cette subvention sera versée directement à la Métropole.
Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier (article 2.1.5), de relogement (article 2.1.6), de commercialisation (article 2.1.9) et d'animation (article 2.1.10), il est prévu pour le concessionnaire une rémunération de base annuelle de 1 572 000 €.

En 2019 :
Sur cette base-là soit 1 402 000€, la rémunération forfaitaire annuelle ne sera pas pondérée en 2019 car la prévision de rémunération sur objectifs est inférieure à 10% de la rémunération annuelle (40K€).
En 2020 :
Sur cette base-là soit 1 402 000€, est retranchée 10% du montant soit 1 244 800€ de rémunération annuelle En effet, la rémunération forfaitaire annuelle est pondérée à 90 % de son montant lorsque la rémunération sur objectifs est supérieure à 10% de la rémunération annuelle.

Il est prévu entre 2021 et 2025 une enveloppe de 6,224M€ soit environ 1 244 800€/an afin de tenir compte de la prolongation de la concession et des tâches restantes à effectuer.
L'avenant N°8 notifié le 2 Avril 2018 acte la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2025 et précise le montant de la rémunération forfaitaire supplémentaire de l'aménageur dans le cadre de cette prorogation soit 1 244 800 €/an.
Il est prévu que cette rémunération au forfait soit imputée mensuellement au compte de l'opération par acompte d'1/12.

➢ **Rémunération sur dépenses :**

Il est prévu dans le bilan de l'opération une rémunération proportionnelle au titre de la mission suivi des travaux.

Pour l'année 2019, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus représente 965 920€ ; elle s'est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec , Ventre Lieutaud, place Jean-Jaurès.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Sur les pôles existants, 4,3 M€ de rémunération sont à prévoir de 2020 à 2025.

Pour les années à venir, le solde de la rémunération sur dépenses travaux représente 0,7M€ ; cette prévision a été établie sur la base d'une assiette de dépenses de 9,2M€, à développer sur les pôles qui ne font pas à l'heure actuelle l'objet d'un sous CRAC spécifique.

- **Rémunération sur objectifs :**

	Programmés en m2	REM/OBJ	A TROUVER	REM/OBJ	OBJECTIF FINAL en m2	**TOTAL REMUNERATION**	MODE DE REMUNERATION
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	13 638	409 140	11 446	343 380	25 084	**752 520**	30 €
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	8 525	255 750	0		8 525	**255 750**	30 €
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	17 329	346 580	10 041	200 820	27 370	**547 400**	20 €
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	4 423	88 460	7 163	143 260	11 586	**231 720**	20 €
A : 150/Cessions Logements Restructurés	2 982	89 460	3 312	99 360	6 294	**188 820**	30 €
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	5 909	177 270	1 325	39 750	7 234	**217 020**	30 €
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	0	0	250	250 000	250	**250 000**	1 000 €
AXES DE RAVALEMENT	180	360 000			180	**360 000**	2 000 €
	52 806	1 726 660	33 537	1 076 570	86 273	2 803 230	

En 2019, la rémunération sur objectifs s'établit comme suit au niveau des pôles suivants :
-Pole KORSEC : prévision d'un compromis de 2 235 m2 sur le 39 rue de Pressense en réhabilité, d'un compromis au 70 rue Longue des capucins pour 415m2 en réhabilité social et un compromis sur le 6 rue de Pressense pour 410m2 en restructuré.
Enfin la cession du projet 7/9 rue Maurice Korsec en libre pour 675m2 suite à l'appel à projet lancé en 2018.
-Pole FEUILLANTS : prévision de la réitération du CV avec 13 Habitat sur le 23 rue de Rome/23 rue Sénac pour 765 m2 en restructuré.
-Pole MAZAGRAN: prévision d'un compromis de 600 m2 sur le 13-15 rue Curiol en réhabilité
-Pole NATIONALE : prévision d'un compromis de 333 m2 sur le 36 rue des Dominicaines en réhabilité
-Pole NADAR : prévision de cession de 83 m2 sur le 35 rue Vincent Scotto en activité/commerces.

f. Le Budget Frais financiers

Il est prévu en 2019 la mise en place de 2 emprunts pour un montant global de 10M€ sur une durée de 6 ans et se décompose ainsi :
-Arkea : taux fixe de 0,98% avec un différé d'un an (frais de dossier 5 000€)=> déblocage 30/6/19
-CEPAC : taux fixe de 0,84% avec un remboursement in fine (frais de dossier 3 500€)=> déblocage fin 2019

g. Reste à programmer

Le **RESTE A PROGRAMMER** de 3,8M€, qui correspond aux dépenses non encore affectées, passe à 2,8 M€ par l'augmentation des postes « travaux d'équipements et d'aménagements ».

Cette enveloppe pourrait permettre de compléter les interventions sur les pôles de projet ciblés comme prioritaires, y compris le renforcement éventuel de certains des pôles actifs dont les dépenses ont été identifiées dans les sous CRAC présentés.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

2) LES RECETTES

a. Les cessions

➢ A réhabiliter :

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **25 084 m2 ;** 4 696 m2 ont déjà été cédés et **8 942 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	36 Petites Maries		CAILLOT	230 000	366	0	25/06/2014
POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	surface habitable	AGIR	2 650 000	4 330	0	04/12/2015
POLE MAZAGRAN	13 et 15 rue Curiol			780 000	600	1 300	01/12/2019
POLE KORSEC	24 Petites Maries		13 Habitat? ou lauréat appel à projets	591 500	455	1 300	31/12/2019
POLE KORSEC	39 rue Pressense		Syndicat Pharmaciens pour CFA et licence PRO préparateurs	2 000 325	2 235	895	31/12/2019
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines			283 050	333	850	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque			552 500	425	1 300	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	30 rue Musée-étages	A0196		341 900	263	1 300	31/12/2020
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	280 500	330	850	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 193	Groupe PPLV	1 021 500	681	1 500	30/10/2021
POLE MAZAGRAN	98 La Canebière			98 150	151	650	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Rue VACON -etage			312 000	240	1 300	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6 Rue VACON-étages			256 100	197	1 300	31/12/2022
POLE KORSEC	30 Petites Maries R+4			556 500	265	1 300	31/12/2022
POLE MAZAGRAN	120 La Canebière			664 300	511	1 300	31/12/2022
POLE KORSEC	44 rue Bernard Dubois			186 000	155	1 200	01/01/2023
POLE KORSEC	46 rue Bernard Dubois			286 000	220	1 300	01/01/2023
POLE KORSEC	27 rue de la Fare			374 400	312	1 200	01/06/2023
POLE KORSEC	9 rue Pressensé			422 400	352	1 200	01/09/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 rue Aubagne/ 3 Halles Delacroix : étages	A0249		1 075 100	827	1 300	31/12/2023
FONDERIE VIEILLE	4 rue Saint Pons			227 500	175	1 300	01/06/2024
FONDERIE VIEILLE	11 impasse Fonderie vieille			279 500	215	1 300	01/06/2024
	Total Cess de surface à réhabiliter			**13 469 225**	**13 638**	**988**	

Il reste à définir un solde à vendre de **11 446 m2** sur la période 2022 à 2025 (échéance de l'Opération) qu'il est prévu de commercialiser à 1 220 €HT/m2 moyen soit un montant de 13 969 532 € HT entre 2022 et 2025.

➢ Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession passe à **8 525 m2** au lieu de 5 275m2 ; 309 m2 ont déjà été cédés et **8 216 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7/9 montée st esprit		NLP	25 103	309	81	24/05/2016
POLE KORSEC	70 rue Longue des capucins	801B112		269 750	415	650	31/10/2019
POLE KORSEC	45/47rue des Petites Maries			232 050	357	650	01/12/2020
POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines			187 200	288	650	30/12/2020
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Danton 13003 Marseille	813 H 39		156 650	241	650	31/12/2020
POLE KORSEC	2b Traverse des Petites Maries			124 800	192	650	01/02/2021
POLE KORSEC	Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries			585 000	900	650	31/08/2021
POLE KORSEC	6 rue Bernard Dubois			148 200	228	650	01/10/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 rue Jean Roque	B0175		154 050	237	650	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8 Halle DELACROIX			187 850	289	650	31/12/2021
POLE KORSEC	44 rue d'Aix			228 800	352	650	01/01/2022
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois			306 800	472	650	01/06/2022
POLE NADAR	22 Tapis Vert cession logements			355 550	547	650	31/12/2022
POLE MAZAGRAN	17 Mazagran		Logts et bureau	63 700	98	650	31/12/2022
POLE MAZAGRAN	15 Théâtre Français		Logts et bureau	224 900	346	650	31/12/2022
POLE MAZAGRAN	35 rue Mazagran			176 800	272	650	31/12/2022
POLE NADAR	18 rue Tapis Vert			58 500	90	650	31/12/2022
POLE NADAR	20 rue Tapis Vert			55 250	85	650	31/12/2022
POLE KORSEC	58 rue d'Aix			154 050	237	650	01/01/2023
POLE KORSEC	34 rue des Petites Maries			209 300	322	650	01/02/2023
POLE KORSEC	9 rue de la Fare			122 200	188	650	01/04/2023
POLE KORSEC	63 rue Longue des Capucins			53 950	83	650	01/09/2023
POLE KORSEC	52 rue d'Aix			393 900	606	650	15/09/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-Etages	803b 0102		156 000	240	650	30/11/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	14 Académie - Etages et fond de cour			279 500	430	650	30/11/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 Académie-Etages	B0104		217 750	335	650	31/12/2023
POLE KORSEC	7 rue Pressensé			237 900	366	650	31/12/2023
	Total Cess de surface à réhabiliter social			**5 365 503**	**8 525**	**629**	

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 5 365 503 € HT au prix moyen de 629 €HT/m2 dans la période 2019/2023.

L'ensemble des biens dans ce segment a été identifié.

- **Cession de logements restructurés :**

L'objectif actualisé de cession passe à **6 294 m2** au lieu de **4 794 m2** ; **2 982 m2** ont à ce jour été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 5 735 800 € HT

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE FEUILLANTS	23 Sénac		13 Habitat	816 000	503	1 622	30/06/2018
POLE FEUILLANTS	23 Rome		13 Habitat	564 000	262	2 153	30/06/2018
POLE KORSEC	6 Pressense R+4		13 Habitat?	820 000	410	2 000	31/10/2019
POLE KORSEC	6 Pressense RDC		13 Habitat	110 000	110	1 000	31/12/2019
POLE KORSEC	3 Pressense-R+4			540 000	270	2 000	31/12/2020
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Toussaint 13003 Marseille	813 E 161		294 000	196	1 500	31/12/2020
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian 13003 Lot n° 2	813C40	Merouani	153 000	102	1 500	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne			640 000	320	2 000	01/06/2021
POLE FEUILLANTS	67 Borde			400 000	160	2 500	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Places Halle DELACROIX			1 130 000	565	2 000	31/12/2024
POLE FEUILLANTS	46 Baignoir			268 800	84	3 200	01/10/2025
	Total Cess logements restructurés			**5 735 800**	**2 982**	**1 923**	

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Sur les pôles en cours de définition, **3 312 m2** restent à rechercher pour une cession prévisionnelle à 2 042 €HT/m2 moyen soit 6 762 000 € HT entre 2022 et 2025. Prix qui nous semble plus adapté au marché actuel et à une cession à des bailleurs publics.
A ce jour, le budget « travaux de réhabilitation » ne tient pas compte de ces immeubles supplémentaires à traiter.

➢ Cession pour activités et commerces :

L'objectif de cession reste stable soit **7 234 m2** ; à ce jour 630 m2 ont été cédés et **5 278 m2** identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
FONDERIE VIEILLE	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille		COMITE CATHOLIQUE	75 000	487	0	06/05/2014
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7/9 montée st esprit-Copie		NLP	0	143	0	24/05/2016
POLE NADAR	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 009	83	723	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Rue VACON -RDC			75 600	63	1 200	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque-RDC			54 000	54	1 000	31/12/2020
POLE KORSEC	3 Pressense- RDC			63 000	63	1 000	31/12/2020
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian 13003 Lot n°1	813C40		146 916	122	1 200	31/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-Copie	803 A 193		831 000	277	3 000	30/10/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne			96 000	96	1 000	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8 Halle DELACROIX			95 076	79	1 200	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	Centre Municipal d'animation-ilots des bains			155 100	1 034	150	31/01/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 3 créche 60 berceaux-1er secteur partie Est	8,17E+06	ex syndicat et ex EPF	136 800	456	300	22/12/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Ouest	8,17E+06	SOCADIMMO	327 600	819	400	28/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 Académie-RDC	B0104		128 400	128	1 000	31/12/2022
POLE NADAR	22 Tapis Vert cession locaux			152 000	380	400	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Places Halle DELACROIX-RDC			139 000	139	1 000	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6 Rue VACON-RDC			36 000	30	1 200	31/12/2022
POLE NADAR	18 Tapis Vert			12 000	30	400	31/12/2022
POLE NADAR	20 Tapis Vert			11 200	28	400	31/12/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-RDC	803b 0102		90 000	90	1 000	30/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	16 Aubagne -RDC			207 600	173	1 200	31/12/2023
POLE FOLIES BERGERES	2 Phocéens - Lot 7	GDC D 95	SOLEAM	91 200	76	1 200	31/12/2024
POLE FOLIES BERGERES	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	GDC D 93,94,95	SOLEAM	612 000	510	1 200	31/12/2024
POLE FOLIES BERGERES	Local 4 Phocéens - lot 3	GDC D 94	SOLEAM	42 000	35	1 200	31/12/2024
POLE FOLIES BERGERES	Locaux 8/10/12/14 Montbrion	GDC D 96,97,98,99	SOLEAM	615 600	513	1 200	31/12/2024
	Total Cess de surface pour activités/commerces			**4 253 101**	**5 908**	**720**	

Il reste à réaliser **1 326 m2** à un prix moyen de 581 €HT/m2 entre 2022 et 2025 pour un montant de 770 082 € HT.

➢ Cession de charges foncières pour logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **27 370 m2** ; 17 329 m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 9 697 650 € HT.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	Projet 7/9 Maurice KORSEC		en 2018	168 750	675	250	31/12/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud	803B267		243 000	400	600	31/12/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud- étages	803 B266		180 000	300	600	31/12/2021
CMA PROVIDENCE	ilots des bains			466 500	1 555	300	31/01/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	817 E06	ex syndicat et ex EPF	2 118 600	3 531	600	22/12/2022
POLE FLAMMARION	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er sceteur partie Est	367M2+162M2	75%	1 929 600	3 216	600	22/12/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	817 E06	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO	3 131 400	5 219	600	28/12/2022
POLE FLAMMARION	91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur partie Sud	803B267	VDM	1 459 800	2 433	600	26/11/2023
	Total Cess logements neufs libre			**9 697 650**	**17 329**	**560**	

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Il est encore prévu de vendre **10 041 m2** à 332€HT/m2 soit 3 336 350€ HT entre 2022 et 2025.

- **Cession de charges foncières pour logements neufs en social :**

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **11 586 m2** ; **4 423 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 942 680 € HT.

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE KORSEC	57 Dominicaines		13 Habitat ?	65 100	434	150	31/03/2020
POLE FLAMMARION	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	817 E 62-49 4 367M2+162M2	25%	235 840	1 072	220	22/12/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	8,17E+06	ex syndicat et ex EPF	258 940	1 177	220	22/12/2022
POLE FLAMMARION	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	8,17E+06	SOCADIMMO	382 800	1 740	220	28/12/2023
	Total Cess logements neuf social			**942 680**	**4 423**	**213**	

Il est encore prévu de vendre **7 163 m2** à 222€HT/m2 soit 1 588 880€ HT entre 2022 et 2025.

- **Cession biens de retour :**

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	30 rue Musée	A0196		72 000,00	60	1 200,00	30/06/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	4 rue Académie	B00098		200 400,00	167	1 200,00	30/06/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	Locaux déchets			98 400,00	82	1 200,00	31/12/2025
POLE NADAR	38 rue des Recolettes			182 000,00	112	1 625,00	31/12/2025
	Total Cessions biens de retour Concédant			**552 800**	**421**	**1 313**	

Ces biens représentent les locaux suivants, situés dans :
Les pôles Noailles :

- 2 locaux dédiés à la collecte de déchets
- 1 local dit Espace Logistique de Livraison (EPL), dans le cadre de la proposition de mise en place d'une nouvelle organisation des livraisons

Le pôle Nadar :

- Le local du gardien ou de l'association gestionnaire du jardin

L'objectif actualisé de cession est de **421 m2** au lieu de 459 m2.

- **Cession de places de parking :**

- 250 places sont prévues en cession en 2024 et 2025, dans l'hypothèse d'un démarrage prévisionnel des travaux en 2020 sur des sites restant toutefois à valider.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

b. Les subventions

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre-Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)
En particulier, des subventions sont fléchées sur :

ANRU

- Le pôle Abadie : création de logements sociaux (avance de 37K€ perçue ; solde demandé fin 2017 pour 110,571 K€ et validé par l'instructeur). Cette subvention pourrait être remise en cause par l'ANRU dans le cas du non-respect de ses engagements par le bailleur social.
- Le pôle Korsec :
  - Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 19% ; un acompte de 876K€ a été demandé ; il reste à recouvrir le solde soit environ 510K€)
  - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière a été réglée par l'ANRU à hauteur de 13% ; un acompte de 113K€ a été demandé et le solde soit 241K€ sera demandé en 2019). Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€.

AGENCE DE L'EAU

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Son solde a été étalé entre 2019 et 2021, alors que le prévisionnel travaux est postérieur. Une nouvelle demande de prorogation sera à solliciter.

CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial)

Il a été sollicité deux subventions sur le pôle MAZAGRAN pour un montant de 480K€ et JEAN JAURES pour un montant de 3 827K€.

c. Participations à l'équilibre :

- **Nouveau concédant (AMP)**

Il est prévu de demander le solde de la participation à hauteur de 5,9M€ sur les pôles existants et 25,7M€ sur les pôles à valider.

d. Participations aux équipements publics Ville :

La participation de la Ville est ciblée sur les équipements publics à vocation municipale.
Il est prévu d'encaisser 16,429 M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession.

Equipements :

- <u>Pôle Korsec :</u>
  - City stade
  - Parvis 3 Maurice Korsec

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- Immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci étant ciblé pour l'accueil de locaux sportifs complémentaires (boxe , danse) et les bureaux et vestiaires du city stade
- Aménagement d'un terrain multi sports

❖ Pôles de Noailles :
- Equipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
- Equipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne

❖ Pôle Nationale Providence :
- Equipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier (hors bâtiment, qui sera construit en VEFA, aménagé par SOLEAM puis cédé à la VdM)

❖ Pôle Nadar Pouillon :
- Démolition 15 thubaneau et Aménagement passage 38 recolettes

❖ Pôle Folies Bergères :
- Réfection des réseaux et mise en valeur du passage

❖ Pôle Flammarion :
- Groupe scolaire de 8 classes
- Provision pour un équipement de proximité au nord-est du site

❖ Pôle Opéra :
- Equipement destiné à desserrer le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés au 3-5 Molière et qui sera cédé à la VDM

e. Participations aux équipements publics Métropole :

La participation de la Métropole aux équipements publics est établie conformément à ses domaines de compétence. Son investissement couvre donc le coût des aménagements des espaces publics de l'Opération Grand Centre Ville. Dans la perspective de récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2018 la totalité du coût des ouvrages soit les études préalables, les frais d'appels d'offres, l'acquisition des terrains d'assiette, les travaux et honoraires techniques et la rémunération de l'aménageur.

L'objectif est de 50 650 m2 réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre	28 350 m2

Il est prévu d'encaisser 39,8 M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession. Les investissements prévus sont les suivants :

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

- Pôle Korsec :
  - Remplacement des bornes suite aux dégradations
- Pôle Flammarion:
  - Réalisation des voiries et des espaces publics
- Pôle Mazagran
  - Requalification de la place du Lycée et des rues Mazagran, du Théâtre français et Guy Mocquet
- Pôles de la Plaine:
  - Requalification de la place Jean -Jaurès ; extension des aménagements vers rue St Pierre jusqu'au carrefour des Trois Frères Barthélémy
- Pôle Nationale Providence:
  - Aménagement de la place
- Pôle Noailles :
  - Provision pour mise en place de bornes dans le cadre d'une semi piétonisation d'une partie du secteur ou, si celle-ci est réalisée par la Métropole après validation du schéma directeur des espaces publics du centre-ville, report du budget sur l'aménagement de portes d'accès au Quartier, sur la base des propositions de l'étude urbaine
- Autres projets : *solde de 1,7M€ à affecter à un nouvel ouvrage potentiel*

f. Recettes annexes :

Produits de gestion locative :
Il est prévu des recettes de gestion locative de 1,5 M€ TTC de 2019 à 2025.
Sur les pôles restant à définir, il y a un solde de 100 K€ TTC qui pourra être plus important.

Produits divers :

Il est prévu des recettes diverses (remboursement des copropriétaires pour la réfection des réseaux du pôle « Folies Bergères » de 203K€ TTC en 2019.
Sur les pôles restant à définir, il y a un solde de 120K€ TTC.

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 :

1) LES DEPENSES

a. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
B : */201-Etudes Place Fare/Petites Maries	-35 955	-32 177	**-3 778**	-25 200	-38 548	**13 348**
B : */201-Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-23 640	**0**	-28 344	-28 344	**0**
B : */201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-25 717	**0**	-30 809	-30 809	**0**
B : */201-Etudes Saint Pierre	0	-30 000	**30 000**		-36 000	**36 000**
B : */200-Etudes 5 Maurice Korsec	-18 240	-87 401	**69 161**	-20 304	-103 639	**83 335**
B : */200-Etudes Arc Palud	-55 898	-50 974	**-4 924**	-67 078	-61 169	**-5 909**
B : */200-Etudes City Stade	-17 676	-15 856	**-1 820**	-20 847	-19 027	**-1 820**
B : */200-Etudes Cma Providence	-59 272	-59 272	**0**	-71 094	-71 094	**0**
B : */200-Etudes Domaine Ventre	-87 923	-70 193	**-17 730**	-105 478	-84 201	**-21 277**
B : */200-Etudes Feuillant	-18 385	-18 385	**0**		-22 029	**22 029**
B : */200-Etudes Fonderie Vieille	-54 283	-61 193	**6 910**		-73 299	**73 299**
B : */200-Etudes Groupe scolaire Flammarion	0	-20 000	**20 000**		-24 000	**24 000**
B : */200-Etudes Mazagran	-55 669	-72 382	**16 713**		-86 355	**86 355**
B : */200-Etudes Opéra	-30 000	-70 865	**40 865**	-35 994	-85 032	**49 038**
B : */200-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-10 000	-10 000	**0**	-12 000	-12 000	**0**
B : */200-Etudes Place Jean Jaures	-286 250	-253 090	**-33 160**	-343 500	-302 155	**-41 345**
B : */200-Etudes Place de la Providence	-59 792	-59 792	**0**	-71 684	-71 684	**0**
B : */200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 267 013	-1 345 525	**78 512**	-1 681 318	-1 598 702	**-82 616**
B : */200-Solde Etudes Préalables	-1 224 226	-690 407	**-533 819**	-1 504 756	-837 390	**-667 366**
TOTAL ETUDES PREALABLES	**-3 329 939**	**-2 996 869**	**-333 070**	**-4 018 406**	**-3 585 477**	**-432 929**
B : */500-Etudes	-445 967	-778 037	**332 070**	-535 161	-933 617	**398 456**
B : */501-Tirages	-4 632	-5 632	**1 000**	-5 558	-6 757	**1 199**
TOTAL ETUDES OPAH	**-450 599**	**-783 669**	**333 070**	**-540 719**	**-940 374**	**399 655**
TOTAL ETUDES	**-3 780 538**	**-3 780 538**	**0**	**-4 559 125**	**-4 525 851**	**-33 274**

Ecart de budget à la marge (+ 0,08%)
L'engagé correspond à des études en cours notamment au niveau de marchés transverses (géomètres, études pré opérationnelles, de capacité et de faisabilité)

Le solde disponible (soit 1,2 M€ HT) permettra d'une part de déployer des études préalables sur les pôles à investiguer plus finement avant le lancement d'études de maîtrise d'œuvre, d'autre part de réaliser les études urbaines au niveau de pôles non encore étudiés.

b. Le budget foncier

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	**-48 771 484**	**-47 771 484**	**-1 000 000**	**-49 173 866**	**-48 173 866**	**-1 000 000**
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS	**-7 674 391**	**-7 674 391**	**0**	**-7 674 391**	**-7 674 391**	**0**
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	**-20 540 474**	**-20 540 474**	**0**	**-20 606 943**	**-20 609 266**	**2 323**
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	**-3 113 413**	**-3 113 413**	**0**	**-3 113 413**	**-3 113 413**	**0**
TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES	**-5 783 867**	**-5 783 867**	**0**	**-5 783 867**	**-5 783 867**	**0**
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	**-5 964 852**	**-5 725 555**	**-239 297**	**-7 058 360**	**-6 760 914**	**-297 446**
TOTAL BUDGET FONCIER	**-91 848 481**	**-90 609 184**	**-1 239 297**	**-93 410 840**	**-92 115 717**	**-1 295 123**
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	**-5 250 926**	**-5 250 927**	**1**	**-6 248 915**	**-6 234 365**	**-14 550**
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	**-1 632 552**	**-1 632 552**	**0**	**-1 946 609**	**-1 915 857**	**-30 752**
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	**-736 033**	**-736 034**	**1**	**-882 332**	**-881 086**	**-1 246**
TOTAL BUDGET GESTION FONCIER	**-7 619 511**	**-7 619 513**	**2**	**-9 077 856**	**-9 031 308**	**-46 548**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Le budget Foncier reste globalement stable (-0,3%,). La variation à la baisse est liée essentiellement à la diminution des frais d'acquisitions qui a été ajusté en fonction du réalisé.
Les autres écarts en TTC résultent de certaines charges non assujetties à la TVA .

L'objectif est de maîtriser les surfaces nécessaires à la production de 1 400 logements nouveaux ou restructurés, dans le cadre de la requalification d'îlots urbains complets, et d'atteindre un gabarit significatif pour déclencher un effet d'entrainement auprès des propriétaires privés.

- **Acquisitions immeubles :** total à acquérir stabilisé à **51 000m2**, conforme à l'objectif au 31/12/17.
- **Acquisition logements diffus :** total à acquérir porté à **6 052m2** au lieu de **5 640m2** (Valeur 31/12/17) pour tenir compte d'une valeur moyenne inférieure au prévisionnel.
- **Acquisitions locaux diffus :** total à acquérir porté à **22 642 m2** au lieu des **22 272 m2** (Valeur 31/12/17) pour tenir compte des acquisitions programmées :10 Gouzian/35 vincent Scotto/41 Palud/13-15 rue de l'arc.
- **Acquisitions parcelles :** total à acquérir stabilisé à **8 610m2** conforme à l'objectif au 31/12/17.
- **Evictions commerciales :** 53 évictions sont prévues en lieu et place des 54 évictions à fin 2017
- **Relogements temporaires : l**e nombre de ménages à reloger de manière temporaire reste à 230.
- **Relogements définitifs :** le nombre de ménages à reloger de manière définitive reste à 210.

Ces deux postes présentent un nombre de ménages sensiblement équivalent, l'objectif étant d'éviter plusieurs relogements temporaires successifs et de tendre vers du relogement définitif hormis lorsque les situations revêtent un caractère d'urgence.

c. Le budget travaux

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	-8 454 054	-8 454 054	0	-10 125 774	-10 167 243	41 469
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	-7 127 066	-7 127 065	-1	-8 538 349	-8 511 107	-27 242
B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking	-4 250 000	-4 250 000	0	-5 100 000	-5 100 002	2
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	-2 344 305	-2 329 541	-14 764	-2 797 532	-2 768 967	-28 565
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	-24 103 338	-25 966 162	1 862 824	-28 924 000	-31 160 805	2 236 805
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	-14 522 791	-15 143 542	620 751	-17 426 982	-18 444 513	1 017 531
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	-6 238 987	-6 754 464	515 477	-7 481 245	-8 093 769	612 524
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-67 040 541	-70 024 828	2 984 287	-80 393 882	-84 246 406	3 852 524

- **Travaux préparatoires à cession, Travaux de réhabilitation de logements et locaux et divers/imprévus :**

Les variations constatées sur les pôles actifs sont expliquées sur les pôles correspondants, l'écart sur le TTC s'explique par des ajustements de TVA.

- **Travaux de construction d'équipements publics :**

L'écart à la hausse est lié :
-Arc Palud : ajustement non significatif

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

-5 M. Korsec : précision approchée au stade de la programmation
-Ajustement de la provision pour un équipement sportif complémentaire sur le pôle KORSEC
-Opéra : achat du foncier à l'€ symbolique (convention de mise à disposition abandonnée) et prise en compte du montant des travaux estimé au stade de la programmation.

Le solde des travaux de construction correspond à une provision pour la réalisation d'un équipement municipal de proximité sur le pôle Flammarion au niveau de la parcelle abritant la bastide au nord-est du site.

➢ **Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs :**

L'écart à la hausse est lié :
- au recalage des travaux sur la place Jean-Jaurès, lié pour partie aux obligations de sécurisation du chantier (pose d'un mur et gardiennage renforcé) et à la prise en compte de l'évacuation en filière adaptée de terres polluées.
- à l'ajustement du projet d'aménagement de la rue st Pierre jusqu'au carrefour des 3 frères Barthélémy
- à l'ajustement du prix pour le remplacement des bornes de protection sur la place de la Fare
- à l'ajustement du prix sur les travaux de l'espace public Flammarion compensé par une provision.

➢ **Honoraires techniques :**

Variation à la hausse notamment pour tenir compte des Travaux non affectés (3,9M€) ;dans la mesure où l'affectation sur les pôles actifs a été plus importante que prévue.

d. Le budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-1 499 352	-1 499 352	0	-1 806 924	-1 801 031	-5 893
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-317 888	-317 888	0	-381 656	-381 739	83
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-516 809	-516 808	-1	-618 491	-617 373	-1 118
TOTAL TVA NON RECUPERABLE	-583 840	-618 154	34 314	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 917 889	-2 952 202	34 313	-2 807 071	-2 800 143	-6 928

Les budgets dépenses annexes sont globalement maintenues malgré des variations sur la TVA .

e. Le budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	-21 252 910	-21 376 124	123 214	-21 252 912	-21 376 124	123 212
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 363 716	-5 600 056	236 340	-5 363 716	-5 600 056	236 340
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-2 674 203	-2 803 231	129 028	-2 674 203	-2 803 230	129 027
TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION	-590 068	-619 967	29 899	-590 068	-619 967	29 899
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 880 897	-30 399 378	518 481	-29 880 899	-30 399 377	518 478

➢ **Rémunération de base annuelle**

Ce poste intègre la rémunération complémentaire sur les 5 années de prorogation de l'opération, à hauteur de 6,224 M d'€, auxquels sont à rajouter deux années intégrant une rémunération pondérée

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

(1,402 Md'€) en 2019 et 2020, dans l'hypothèse d'une rémunération sur atteinte des objectifs supérieure au seuil déclenchant la pondération de 10%.

- **Rémunération sur atteinte des objectifs**

PM : le calcul de la rémunération sur objectifs s'établit par poste suivant le prix unitaire ci-dessous :

AU M2 CESSION CHARGES FONCIERES LIBRE OU SOCIAL	20 €
A LA PLACE DE PARKING CEDE	1 000 €
AU M2 IMMEUBLE A REHABILITER CEDE	30 €
AU M2 LOGEMENT RESTRUCTURE CEDE	30 €
AU M2 ACTIVITES/COMMERCES CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	2 000 €

L'objectif a été revu à la hausse sur les cessions à réhabiliter social et ventes de logements restructurés.
En effet, il a été pris en compte :
-le lancement de différentes procédures de DUP
-les besoins de relogement de l'opération.

- **Rémunération sur dépenses travaux**

Variation liée à l'ajustement des postes de travaux et d'honoraires :

- ajustement des budgets Construction et Aménagement au regard des nouvelles données sur les projets (+3,2 M d'€)

- **Rémunération de liquidation**

Variation liée à l'ajustement des dépenses et des recettes.

f. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
TOTAL FRAIS FINANCIERS	-2 652 280	-1 474 340	-1 177 940	-2 652 280	-1 474 340	-1 177 940

g. Reste à programmer

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
B : */331-Reste à Programmer	-3 789 520	-2 896 526	-892 994	-3 789 520	-2 896 524	-892 996

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

2) LES RECETTES

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	**29 526 556**	**27 438 756**	**-2 087 800**	**34 829 967**	**32 279 107**	**-2 550 860**
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	**3 277 703**	**5 365 503**	**2 087 800**	**3 457 977**	**5 660 604**	**2 202 627**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES	**13 034 000**	**13 034 000**	**0**	**15 640 800**	**15 640 800**	**0**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES SOCIAL	**2 531 560**	**2 531 560**	**0**	**2 884 752**	**2 910 623**	**25 871**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES	**12 497 800**	**12 497 800**	**0**	**14 997 360**	**14 851 200**	**-146 160**
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES	**5 023 183**	**5 023 183**	**0**	**5 498 883**	**5 493 885**	**-4 998**
A : */161-Arc Palud Equipement Jeune	2 140 656	2 142 478	**1 822**	2 568 788	2 570 974	**2 186**
A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 587 982	3 667 769	**79 787**	4 305 578	4 401 323	**95 745**
A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 344 691	3 360 462	**15 771**	4 013 629	4 032 555	**18 926**
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	**9 073 329**	**9 170 709**	**97 380**	**10 887 995**	**11 004 852**	**116 857**
A : */170-Solde Cessions Places de Parking	**4 500 000**	**4 500 000**	**0**	**5 400 000**	**5 400 000**	**0**
TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR	**598 400**	**552 800**	**-45 600**	**681 680**	**626 960**	**-54 720**
TOTAL BUDGET CESSIONS	**80 062 531**	**80 114 311**	**51 780**	**94 279 414**	**93 868 031**	**-411 383**

Le budget cessions reste globalement stable.

➢ Cession de surfaces à réhabiliter :

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **25 084 m2.**

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 1 082 € HT/m2 au lieu de 1 177€/m2 au CRAC 2017.

➢ Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession est de **8 525 m2** au lieu de 5 275m2.
Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 629 € HT/m2
Une partie des cessions à réhabiliter a été affectée en social pour tenir compte des DUP et des besoins en relogement.

➢ Cession charges foncières logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **27 370 m2**.
De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 476 € HT.

➢ Cession charges foncières logements neufs social :

L'objectif actualisé de cession est maintenu à **11 586 m2**.
De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 219 € HT au lieu de 207€/m2 au CRAC 2017.

L'écart de prix s'explique par la baisse du prix moyen pour les surfaces de plancher cédées sur le 57 dominicaines, qui est passé de 180€/m2 à 150€/m2, compte tenu des contraintes importantes liées aux dispositifs de confortement des immeubles mitoyens.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ Cession de logements restructurés :

L'objectif actualisé de cession est de **6 294** m**2** au lieu de 4 794 m2**.**
De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 1 987 € HT/m2 au lieu de 2 607 € HT/m2.
Ceci s'explique par l'ajustement des surfaces au 23 Sénac (loi carrez) et des prix moyens utilisés sur le secteur St Mauront (environ 1 500€HT/m2 au lieu de 2 850€HT).

➢ Cession de surfaces pour activités/ commerces :

L'objectif de cession est inchangé à **7 234 m2.**
De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 715 € HT/m2 au lieu de 695€ HT/m2 au CRAC 2017.
Certains prix seront ajustés en fonction de l'état du marché immobilier au moment des cessions.

➢ Cession d'équipements Ville de Marseille:

Trois équipements à vocation Municipale sont intégrés dans la participation aux équipements publics VDM au CRAC 2018, diminués du montant des subventions ANRU à percevoir.
Son montant a été adapté en fonction de l'ajustement des fiches d'ouvrage, notamment avec l'augmentation des honoraires (15% au lieu de 12%) sur le pôle VENTRE LIEUTAUD

➢ Cession biens de retour :

L'objectif actualisé de cession est **421 m2 au** lieu de 459m2 soit 38 m2 de plus que prévu au prix moyen de 1 313€ HT/m2 (au lieu de 1 304€HT/m2 au CRAC 2017). En effet, l'ensemble des locaux commerciaux au 8 place des halles Delacroix est affecté en cessions activités/commerces .

➢ Cession places de parking :

Cette ligne de budget ne varie pas.
Il est prévu de céder la place de stationnement au prix de 18 000€ HT.

b. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
A : */310-Anru	227 643	227 643	**0**	227 643	227 643	**0**
A : */310-Anru Curetage	1 700 871	1 700 871	**0**	1 700 871	1 700 871	**0**
A : */311-Place Fare (Anru+cd13)	469 260	469 260	**0**	469 260	469 260	**0**
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	**2 397 774**	**2 397 774**	**0**	**2 397 774**	**2 397 774**	**0**
A : */311-Agence de l'Eau	463 666	463 666	**0**	463 666	463 666	**0**
A : */312-Solde Opah	425 000	0	**-425 000**	425 000	0	**-425 000**
A : */314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territoria	0	3 589 167	**3 589 167**		4 307 000	**4 307 000**
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	**888 666**	**4 052 833**	**3 164 167**	**888 666**	**4 770 666**	**3 882 000**
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**3 286 440**	**6 450 607**	**3 164 167**	**3 286 440**	**7 168 440**	**3 882 000**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

➢ Subventions OPAH:

Le coût de l'équipe qui anime l'OPAH RU multi sites dont la convention a été signée le 11 janvier 2016 par les différents partenaires financeurs représente une charge pour l'aménageur de 170 000 € TTC en année pleine.
Il était prévu que l'ANAH et le Conseil Départemental prennent en charge à hauteur respective de 50% et de 10% ce coût de fonctionnement à partir de 2017 dans l'OGCV ; cependant il a été décidé en 2018 que ces Subventions seraient versées directement à la Métropole.

➢ Subventions ANRU et autres:

RAS

➢ Subventions CRET :

Un **Contrat Régional d'Equilibre Territorial** a été délibéré le 14 décembre 2017 pour la période 2018-2020 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la Région Provence Alpes Côte d'Azur. L'objectif est l'accompagnement par la Région de la Métropole dans sa stratégie d'aménagement et de développement pour organiser au mieux les priorités locales et régionales.

Des subventions ont ainsi été réservées sur les pôles suivants et intégrées au bilan 2018:
-**Jean-Jaurès** pour l'aménagement de la place : montant de 3,827 Millions d'Euros
-**Mazagran** pour l'aménagement des espaces publics : montant de 0,4 Million d'Euros

En accord avec la Métropole et la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Soleam va dès 2018, établir une première demande auprès de la Région concernant le projet de la place Jean-Jaurès afin de permettre le versement de la subvention au bilan de la concession Grand Centre-Ville. La demande relative au Pôle Mazagran sera déposée en 2019.

c. Les participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
A : */430-Axes de Ravalement	354 494	354 494	**0**	425 393	425 393	**0**
A : */430-City Stade (Korsec)	564 052	543 976	**-20 076**	676 863	652 771	**-24 092**
A : */430-Ecole Flammarion	8 592 506	8 260 324	**-332 182**	10 311 007	9 912 389	**-398 618**
A : */430-Ilot des Recolettes	254 051	170 608	**-83 443**	304 861	204 730	**-100 131**
A : */430-Opéra (3-5 Molière)	2 250 000	3 329 434	**1 079 434**	2 700 000	3 995 321	**1 295 321**
A : */430-Passage des Folies Bergères	182 682	183 932	**1 250**	219 219	220 719	**1 500**
A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 804 731	2 625 286	**-179 445**	3 365 677	3 150 344	**-215 333**
A : */431-Terrain Multisport	99 360	14 996	**-84 364**	119 232	17 995	**-101 237**
A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec	118 663	302 504	**183 841**	142 395	363 005	**220 610**
A : */432-Solde des Participations aux Équipements Publics	1 897 519	990 000	**-907 519**	2 277 023	1 482 146	**-794 877**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	**17 118 058**	**16 775 554**	**-342 504**	**20 541 670**	**20 424 813**	**-116 857**

La participation de la Ville, ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements, prend en compte la variation sur l'équipement « Opéra » et son affectation en cessions d'équipements. La Ville a validé le programme, ce qui conduit à une augmentation des travaux et à l'achat du bien à 1€ avant démarrage.
Le projet d'équipement de proximité sur le pôle Flammarion a été revu à la baisse : seule la prise en charge des travaux est prévue. Si la réalisation de cet équipement vient à être confirmée, un avenant d'augmentation de budget devra être voté.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Il est donc nécessaire d'avenanter la convention de financement tripartie entre la Ville de Marseille, la Métropole concédant et la SOLEAM concessionnaire, à hauteur de son montant soit 16,4 M€ au CRAC au 31/12/18.

d. Les participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
A : */411-Pole Auphan	459 404	345 833	**-113 571**	459 404	345 833	**-113 571**
A : */411-Pole Butte St Mauront	52 496	322 794	**270 298**	52 496	322 794	**270 298**
A : */411-Pole Chape	11 909	11 909	**0**	11 909	11 909	**0**
A : */411-Pole Consolat Libération	17 281	17 281	**0**	17 281	17 281	**0**
A : */411-Pole Flammarion	8 534 550	7 496 433	**-1 038 117**	8 534 550	7 496 433	**-1 038 117**
A : */411-Pole Folies Bergères	25 801	394 601	**368 800**	25 801	394 601	**368 800**
A : */411-Pole Fonderie Vieille	17 232	40 508	**23 276**	17 232	40 508	**23 276**
A : */411-Pole Korsec	290 919	3 830 344	**3 539 425**	290 919	3 830 344	**3 539 425**
A : */411-Pole Mazagran	0	687 855	**687 855**	0	687 855	**687 855**
A : */411-Pole Noailles	4 342 235	5 987 270	**1 645 035**	4 342 235	5 987 270	**1 645 035**
A : */411-Pole Providence	1 327 398	1 331 238	**3 840**	1 327 398	1 331 238	**3 840**
A : */411-Solde Participations à l'Équilibre Métropole	30 481 520	25 742 559	**-4 738 961**	30 481 520	25 742 558	**-4 738 962**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP	**45 560 745**	**46 208 625**	**647 880**	**45 560 745**	**46 208 624**	**647 879**
TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM	**3 743 500**	**3 743 500**	**0**	**3 743 500**	**3 743 500**	**0**
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet,	1 425 000	1 708 680	**283 680**	1 710 000	2 050 416	**340 416**
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 064 651	12 442 379	**377 728**	14 477 581	14 930 855	**453 274**
A : */441-Place Fare	984 356	964 143	**-20 213**	1 181 227	1 156 971	**-24 256**
A : */441-Place Jean Jaures	19 122 411	18 342 385	**-780 026**	24 212 437	22 010 861	**-2 201 576**
A : */441-Place Providence	2 792 391	2 792 175	**-216**	3 350 869	3 350 610	**-259**
A : */441-Rue Saint Pierre	1 054 620	517 156	**-537 464**		620 587	**620 587**
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	362 880	**0**	435 456	435 456	**0**
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	31 860	60 217	**28 357**	38 232	72 260	**34 028**
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics	1 788 862	1 789 134	**272**	2 146 634	2 146 961	**327**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**39 627 031**	**38 979 149**	**-647 882**	**47 552 436**	**46 774 977**	**-777 459**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	**104 071 276**	**104 071 273**	**-3**	**111 996 681**	**111 867 100**	**-129 581**

➢ Participations à l'équilibre de la Métropole :

La Métropole Aix Marseille Provence est devenue le 1er janvier 2016 le concédant de l'Opération Grand Centre-Ville. C'est donc l'EPCI qui à présent assure par le versement à l'opération de cette participation l'équilibre du bilan. Il est prévu une augmentation de celle-ci à concurrence d'une baisse de la participation HT aux équipements qui s'explique comme suit.

➢ Participations aux équipements publics Métropole :

Compte tenu de l'attribution de 3,5M€ HT par la Région de subventions sur les équipements MAZAGRAN et JEAN JAURES et malgré l'évolution du cout des travaux, le montant de la participation TTC aux équipements AMP diminue.
Il a été jugé prudent de maintenir le montant total des participations HT du Concédant ; toutefois il reste un impact sur le cout TTC affectés aux équipements.

La répartition entre les participations équipement et équilibre varie comme suit :
Métropole équilibre AMP : 45 560 745€ TTC=> 46 208 627 € TTC
Métropole équipement AMP : 47 552 436€ TTC=> 46 774 977 € TTC

Le montant global est de 108 123 600 € TTC et diminue de 129 581€ TTC .

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

e. Recettes annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	1 867 852	1 867 853	1	1 981 341	2 001 254	19 913
TOTAL PRODUITS DIVERS	425 319	425 319	0	505 407	505 388	-19
A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers	51 583	51 583	0	51 583	51 584	1
TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES	2 344 754	2 344 755	1	2 538 331	2 558 226	19 895

- Produits de gestion locative :

Ce budget intègre la location des immeubles et logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération, ainsi que celle des locaux en pied d'immeubles sur des pôles tels que Noailles .

- Produits divers : RAS

- Produits financiers : RAS

f. RESTE A PROGRAMMER

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
A : */190-Reste à Programmer	2 646 598		-2 646 598	2 646 598	0	-2 646 598

Ce poste représentait 2 646 598 € et correspondait aux recettes nécessaires à l'équilibre de l'opération, sur des pôles restant à réaliser. Cette recette ne semble plus nécessaire compte tenu des subventions CRET attribuées, la maintenir ferait augmenter le bilan global de l'opération.

g. TVA Résiduelle

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TVA RESIDUELLE				-8 717 653	-8 396 942	-320 711

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

VI. ANNEXES

▪ **BILAN Prévisionnel au 31/12/18 :** (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18 Budget actualisé
TOTAL ETUDES PREALABLES	-2 996 869	-588 608	-3 585 477
TOTAL ETUDES OPAH	-783 669	-156 705	-940 374
TOTAL ETUDES	-3 780 538	-745 313	-4 525 851
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	-47 771 484	-402 382	-48 173 866
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS	-7 674 391	1	-7 674 390
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	-20 540 474	-68 792	-20 609 266
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	-3 113 413	0	-3 113 413
TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES	-5 783 867	0	-5 783 867
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	-5 725 555	-1 035 357	-6 760 912
TOTAL BUDGET FONCIER	-90 609 184	-1 506 530	-92 115 714
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	-5 250 927	-983 438	-6 234 365
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 632 552	-283 305	-1 915 857
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-736 034	-145 052	-881 086
TOTAL BUDGET GESTION FONCIER	-7 619 513	-1 411 795	-9 031 308
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	-8 454 054	-1 713 189	-10 167 243
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	-7 127 065	-1 384 042	-8 511 107
B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking	-4 250 000	-850 002	-5 100 002
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	-2 329 541	-439 427	-2 768 968
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	-25 966 162	-5 194 642	-31 160 804
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	-15 143 542	-3 300 971	-18 444 513
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	-6 754 464	-1 339 304	-8 093 768
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-70 024 828	-14 221 577	-84 246 405
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-1 499 352	-301 679	-1 801 031
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-317 877	-63 862	-381 739
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-516 808	-100 565	-617 373
TOTAL TVA NON RECUPERABLE	-618 154	618 154	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 952 191	152 048	-2 800 143
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	-21 376 124	0	-21 376 124
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 600 056	0	-5 600 056
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-2 803 232	0	-2 803 230
TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION	-619 967	0	-619 967
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-30 399 379	0	-30 399 377
TOTAL FRAIS FINANCIERS	-1 474 340	0	-1 474 340
B : */331-Reste à Programmer	-2 896 524		-2 896 524
TOTAL DEPENSES	-209 756 497	-17 733 167	-227 489 662

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18 Budget actualisé
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	27 438 756	4 840 351	32 279 107
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	5 365 503	295 101	5 660 604
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES	13 034 000	2 606 800	15 640 800
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES SOCIAL	2 531 560	379 063	2 910 623
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES	12 497 800	2 353 400	14 851 200
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES	5 023 183	470 702	5 493 885
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	9 170 709	1 834 143	11 004 852
TOTAL CESSIONS PLACE DE PARKING	4 500 000	900 000	5 400 000
TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR	552 800	74 160	626 960
TOTAL BUDGET CESSIONS	80 114 311	13 753 720	93 868 031
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	2 397 774	0	2 397 774
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	4 052 833	717 833	4 770 666
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	6 450 607	717 833	7 168 440
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM	15 139 999	0	15 139 999
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP	46 208 625	-1	46 208 624
TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM	3 743 500	0	3 743 500
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	38 979 149	7 795 828	46 774 977
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	104 071 273	7 795 827	111 867 100
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	16 775 554	3 649 259	20 424 813
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	1 867 853	133 401	2 001 254
TOTAL PRODUITS DIVERS	425 319	80 069	505 388
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	51 583	1	51 584
TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES	2 344 755	213 471	2 558 226
A : */190-Reste à Programmer		0	0
TOTAL RECETTES	209 756 500	26 130 110	235 886 610
TVA RESIDUELLE			-8 396 942

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

-Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 31-déc
TOTAL ETUDES PREALABLES	-3 585 477	-1 918 301	-570 724	-139 478	-131 730	-319 742	-268 339	-237 169	6
TOTAL ETUDES OPAH	-940 374	-266 761	-386 511	-287 102	0	0	0	0	0
TOTAL ETUDES	-4 525 851	-2 185 062	-957 235	-426 580	-131 730	-319 742	-268 339	-237 169	6
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	-48 173 866	-9 908 683	-3 776 825	-4 058 800	-11 229 675	-9 593 198	-9 606 697	0	12
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS	-7 674 390	-2 820 042	-1 065 000	-474 849	-1 725 636	-794 436	-794 436	0	9
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	-20 609 266	-7 370 039	-1 972 493	-4 088 799	-3 594 156	-1 194 588	-1 194 588	-1 194 603	0
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	-3 113 413	-442 001	-201 460	-26 640	-825 684	-782 172	-782 172	-26 640	-26 644
TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES	-5 783 867	-197 740	-425 000	-1 434 000	-1 726 572	-1 000 284	-1 000 284	0	13
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	-6 760 912	-981 739	-604 820	-1 186 773	-1 829 006	-1 037 516	-1 121 070	0	12
TOTAL BUDGET FONCIER	-92 115 714	-21 720 244	-8 045 598	-11 269 861	-20 930 729	-14 402 194	-14 499 247	-1 221 243	-26 598
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	-6 234 365	-1 189 407	-537 016	-332 442	-1 484 542	-1 431 703	-1 227 034	-32 202	-19
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 915 857	-91 466	-227 339	-265 144	-528 056	-511 281	-292 574	0	3
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-881 086	-8 681	-41 256	-139 778	-180 186	-287 454	-223 719	0	-12
TOTAL BUDGET GESTION FONCIER	-9 031 308	-1 289 554	-805 611	-737 364	-2 192 784	-2 230 438	-1 743 327	-32 202	-28
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	-10 167 243	-2 398 101	-1 098 473	-2 227 665	-1 612 076	-1 560 704	-1 213 169	-57 043	-12
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	-8 511 107	-2 115 310	-1 414 492	-3 787 630	-613 127	-290 280	-290 281	0	13
B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking	-5 100 002	0	0	0	0	-1 700 004	-1 700 004	-1 700 004	10
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	-2 768 968	-259 851	-186 573	-537 553	-586 662	-482 366	-483 611	-232 356	4
B : */350-Solde Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 274 987	0	0	0	-424 992	-424 992	-424 992	0	-11
B : */350-Tvx Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	-360 000	0	0	-360 000	0	0	0	0	0
B : */350-Tvx Place Fare	-1 244 996	-1 220 257	-24 739	0	0	0	0	0	0
B : */350-Tvx Place Jean Jaures	-19 472 975	-1 176 958	-6 964 441	-7 973 415	-3 358 161	0	0	0	0
B : */350-Tvx Place Providence	-2 365 500	0	0	0	0	-689 941	-1 182 756	-492 803	0
B : */350-Tvx Saint Pierre	-420 000	0	0	-378 000	-42 000	0	0	0	0
B : */350-Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion	-4 212 746	0	0	0	0	-634 545	-1 904 790	-1 673 411	0
B : */350-Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 755 600	0	-1 404 480	-351 120	0	0	0	0	0
B : */351-Tvx Remplacement Bornes	-54 000	0	-54 000	0	0	0	0	0	0
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	-31 160 804	-2 397 215	-8 447 660	-9 062 535	-3 825 153	-1 749 478	-3 512 538	-2 166 214	-11
B : */360-Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 482 146	0	0	0	0	0	-1 482 146	0	0
B : */360-Travaux Opéra	-2 688 419	0	0	-336 054	-2 016 317	-336 054	6	0	0
B : */360-Tvx Arc Palud	-1 416 000	0	0	-660 800	-755 200	0	0	0	0
B : */360-Tvx City Stade	-456 317	-456 317	0	0	0	0	0	0	0
B : */360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-2 131 200	0	-244 714	-1 741 368	-145 114	-4	0	0	0
B : */360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes	-77 760	0	0	-77 760	0	0	0	0	0
B : */360-Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200	0	0	0	0	0	-552 600	-3 315 600	-2 763 000
B : */360-Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-1 858 200	0	0	-1 114 920	-743 280	0	0	0	0
B : */360-Tvx Parvis 3 M. Korsec	-283 200	0	0	0	-283 200	0	0	0	0
B : */360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-138 495	0	0	-138 495	0	0	0	0	0
B : */360-Tvx de Construction Cma Providence	-1 184 400	0	0	0	0	0	0	-789 600	-394 800
B : */361-Tvx Démolition-15 Thubaneau	-84 960	0	0	-84 960	0	0	0	0	0
B : */361-Tvx Terrain Multisport	-12 216	0	-12 216	0	0	0	0	0	0
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	-18 444 513	-456 317	-256 930	-4 154 357	-3 943 111	-336 058	-2 034 740	-4 105 200	-3 157 800
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	-8 093 768	-2 125 138	-1 076 936	-1 673 149	-1 268 799	-709 367	-519 227	-568 674	-152 478
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-84 246 405	-9 751 932	-12 481 064	-21 442 889	-11 848 928	-6 828 257	-9 753 570	-8 829 491	-3 310 274
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-1 801 031	-559 012	-176 380	-305 854	-215 430	-175 362	-179 606	-189 392	5
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-381 739	-102 177	-32 704	-36 460	-66 211	-63 576	-57 553	-23 040	-18
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-617 373	-287 949	-76 042	-149 639	-58 192	-18 402	-23 302	-3 868	21
TOTAL TVA NON RECUPERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 800 143	-949 138	-285 126	-491 953	-339 833	-257 340	-260 461	-216 300	8
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	-21 376 124	-12 165 315	-1 572 000	-1 414 800	-1 244 800	-1 244 800	-1 244 800	-1 244 800	-1 244 809
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 600 056	-557 111	-965 851	-1 416 004	-856 037	-424 780	-522 769	-636 797	-220 707
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-2 803 230	-540 557	-103 304	-140 696	-388 361	-655 991	-646 584	-322 036	-5 701
TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION	-619 967	0	-3 760	-5 128	-86 301	-74 633	-78 405	-108 325	-263 415
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-30 399 377	-13 262 983	-2 644 915	-2 976 628	-2 575 499	-2 400 204	-2 492 558	-2 311 958	-1 734 632
TOTAL FRAIS FINANCIERS	-1 474 340	-196 148	-8 501	-49 000	-292 956	-302 730	-293 026	-283 226	-48 753
B : */331-Reste à Programmer	-2 896 524	0	0	0	0	0	-965 508	-965 508	-965 508
TOTAL DEPENSES	-227 489 662	-49 355 061	-25 228 050	-37 394 275	-38 312 459	-26 740 905	-30 276 036	-14 097 097	-6 085 779

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 31-déc
A : */110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	15 699 270	2 910 000	4 485 799	1 413 456	1 295 076	2 273 428	2 814 510	507 000	1
A : */110-Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	16 579 837	0	0	0	0	4 233 144	4 233 144	4 233 144	3 880 405
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	**32 279 107**	**2 910 000**	**4 485 799**	**1 413 456**	**1 295 076**	**6 506 572**	**7 047 654**	**4 740 144**	**3 880 406**
A : */120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	5 660 604	26 483	284 586	723 855	1 123 039	1 551 167	1 951 476	0	-2
A : */120-Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	**5 660 604**	**26 483**	**284 586**	**723 855**	**1 123 039**	**1 551 167**	**1 951 476**	**0**	**-2**
A : */130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	11 637 180	0	202 500	0	507 600	9 175 320	1 751 760	0	0
A : */130-Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	4 003 620	0	0	0	0	1 022 196	1 022 196	1 022 196	937 032
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES	**15 640 800**	**0**	**202 500**	**0**	**507 600**	**10 197 516**	**2 773 956**	**1 022 196**	**937 032**
A : */140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 003 967	0	0	78 120	0	521 993	403 854	0	0
A : */140-Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 906 656	0	0	0	0	486 804	486 804	486 804	446 244
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES SOCIAL	**2 910 623**	**0**	**0**	**78 120**	**0**	**1 008 797**	**890 658**	**486 804**	**446 244**
A : */150-Cessions Logements Restructurés	6 729 499	0	2 723 760	978 680	1 671 059	0	0	1 356 000	0
A : */150-Solde Cessions Logements Restructurés	8 121 701	0	0	0	0	2 073 624	2 073 624	2 073 624	1 900 829
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES	**14 851 200**	**0**	**2 723 760**	**978 680**	**1 671 059**	**2 073 624**	**2 073 624**	**3 429 624**	**1 900 829**
A : */160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	4 576 887	90 000	60 002	202 001	1 040 113	1 261 559	290 253	1 632 960	-1
A : */160-Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	916 998	0	0	0	0	234 132	234 132	234 132	214 602
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES	**5 493 885**	**90 000**	**60 002**	**202 001**	**1 040 113**	**1 495 691**	**524 385**	**1 867 092**	**214 601**
A : */161-Arc Palud Equipement Jeune	2 570 974	129 592	0	0	2 441 382	0	0	0	0
A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 401 323	609 276	0	0	3 792 047	0	0	0	0
A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 032 555	0	0	0	0	0	0	0	4 032 555
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	**11 004 852**	**738 868**	**0**	**0**	**6 233 429**	**0**	**0**	**0**	**4 032 555**
A : */170-Solde Cessions Places de Parking	**5 400 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 700 000**	**2 700 000**
A : */210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	444 960	0	0	0	0	0	0	0	444 960
A : */210-Cessions Ville Équipement Municipal	182 000	0	0	0	0	0	0	0	182 000
TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR	**626 960**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**626 960**
TOTAL BUDGET CESSIONS	**93 868 031**	**3 765 351**	**7 756 647**	**3 396 112**	**11 870 316**	**22 833 367**	**15 261 753**	**14 245 860**	**14 738 625**
A : */310-Anru	227 643	117 072	110 571	0	0	0	0	0	0
A : */310-Anru Curetage	1 700 871	314 869	1 386 002	0	0	0	0	0	0
A : */310-Solde Anru	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : */311-Place Fare (Anru+cd13)	469 260	175 342	293 918	0	0	0	0	0	0
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	**2 397 774**	**607 283**	**1 790 491**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
A : */311-Agence de l'Eau	463 666	139 100	92 733	115 917	115 917	0	0	-1	0
A : */312-Opah	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : */312-Solde Opah	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : */314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	4 307 000	0	240 000	1 388 100	1 148 100	1 530 800	0	0	0
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	**4 770 666**	**139 100**	**332 733**	**1 504 017**	**1 264 017**	**1 530 800**	**0**	**-1**	**0**
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**7 168 440**	**746 383**	**2 123 224**	**1 504 017**	**1 264 017**	**1 530 800**	**0**	**-1**	**0**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM	**15 139 999**	**15 140 000**	**-1**	**0**	**0**	**0**	**-1**	**0**	**1**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP	**46 208 624**	**14 500 000**	**553 426**	**0**	**3 373 005**	**8 217 603**	**6 572 568**	**6 572 567**	**6 419 455**
TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM	**3 743 500**	**3 743 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théatre Francais et de la	2 050 416	0	0	0	410 082	820 164	820 164	0	6
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	14 930 855	0	0	3 910 467	4 265 964	4 265 964	2 488 479	-19	0
A : */441-Place Fare	1 156 971	1 437 520	0	-280 549	0	0	0	0	0
A : */441-Place Jean Jaures	22 010 861	5 536 969	8 188 551	4 000 000	4 285 341	0	0	0	0
A : */441-Place Providence	3 350 610	0	0	0	1 228 557	1 340 244	781 809	0	0
A : */441-Rue Saint Pierre	620 587	0	0	620 587	0	0	0	0	0
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456	0	0	14 515	174 180	174 180	72 575	0	6
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	72 260	0	0	72 260	0	0	0	0	0
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole	2 146 961	0	0	0	0	0	0	2 146 961	0
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**46 774 977**	**6 974 489**	**8 188 551**	**8 337 280**	**10 364 124**	**6 600 552**	**4 163 027**	**2 146 942**	**12**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	**111 867 100**	**40 357 989**	**8 741 976**	**8 337 280**	**13 737 129**	**14 818 155**	**10 735 594**	**8 719 509**	**6 419 468**
A : */430-Axes de Ravalement	425 393	425 392	1	0	0	0	0	0	0
A : */430-City Stade (Korsec)	652 771	846 597	-193 826	0	0	0	0	0	0
A : */430-Ecole Flammarion	9 912 389	0	0	0	0	2 877 786	3 837 048	3 197 540	15
A : */430-Ilot des Recolettes	204 730	0	8 467	68 244	68 244	59 777	0	0	-2
A : */430-Opéra (3-5 Molière)	3 995 321	0	1 012 500	1 118 556	1 491 408	372 852	5	0	0
A : */430-Passage des Folies Bergères	220 719	0	94 992	104 223	0	21 503	0	0	1
A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 150 344	0	165 539	1 029 672	1 029 672	925 461	0	0	0
A : */431-Terrain Multisport	17 995	0	17 995	0	0	0	0	0	0
A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec	363 005	0	0	136 125	181 500	45 380	0	0	0
A : */432-Solde des Participations aux Équipements Publics Vdm	1 482 146	0	0	0	0	0	1 482 146	0	0
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	**20 424 813**	**1 271 989**	**1 105 668**	**2 456 820**	**2 770 824**	**4 302 759**	**5 319 199**	**3 197 540**	**14**
A : */510-Produits de Gestion Locative	1 894 952	466 653	243 081	287 568	340 519	332 449	197 621	14 772	12 289
A : */510-Solde Produits de Gestion Locative	106 302	-1	12 875	0	31 140	31 140	31 140	0	8
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	**2 001 254**	**466 652**	**255 956**	**287 568**	**371 659**	**363 589**	**228 761**	**14 772**	**12 297**
A : */520-Produits Divers	25 374	25 376	0	0	0	0	0	0	-2
A : */520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	359 954	156 001	203 955	0	0	0	0	0	-2
A : */520-Solde Produits Divers	120 060	0	0	0	30 015	40 020	40 020	10 005	0
TOTAL PRODUITS DIVERS	**505 388**	**181 377**	**203 955**	**0**	**30 015**	**40 020**	**40 020**	**10 005**	**-4**
A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers	**51 584**	**51 584**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES	**2 558 226**	**699 613**	**459 911**	**287 568**	**401 674**	**403 609**	**268 781**	**24 777**	**12 293**
A : */190-Reste à Programmer	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL RECETTES	**235 886 610**	**46 841 325**	**20 187 426**	**15 981 797**	**30 043 960**	**43 888 690**	**31 585 327**	**26 187 685**	**21 170 400**
C : */710-Emprunts Encaissements	12 000 000	2 000 000	10 000 000	0	0	0	0	0	0
C : */720-Avances Encaissements	2 000 000	2 000 000	0	0	0	0	0	0	0
D : */A610-Remboursement Emprunts	-12 000 000	-2 000 000	0	0	-980 591	-990 201	-999 905	-1 009 704	-6 019 599
D : */A620-Remboursement Avances	-2 000 000	0	0	0	0	0	0	0	-2 000 000
VARIATION TVA	-8 396 942	259 593	-25 432	-917 478	-2 220 738	-2 371 984	-1 961 278	-881 697	-277 928
TVA RESIDUELLE	**-8 396 942**	**2 259 593**	**9 974 568**	**-917 478**	**-3 201 329**	**-3 362 185**	**-2 961 183**	**-1 891 401**	**-8 297 527**
TRESORERIE	**0**	**-254 143**	**4 679 801**	**-17 650 155**	**-29 119 983**	**-15 334 383**	**-16 986 275**	**-6 787 088**	**0**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

-Tableau global des écarts HT/TTC (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL ETUDES PREALABLES	-3 329 939	-2 996 869	-333 070	-4 018 406	-3 585 477	-432 929
TOTAL ETUDES OPAH	-450 599	-783 669	333 070	-540 719	-940 374	399 655
TOTAL ETUDES	-3 780 538	-3 780 538	0	-4 559 125	-4 525 851	-33 274
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES	-48 771 484	-47 771 484	-1 000 000	-49 173 866	-48 173 866	-1 000 000
TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS	-7 674 391	-7 674 391	0	-7 674 391	-7 674 391	0
TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX	-20 540 474	-20 540 474	0	-20 606 943	-20 609 266	2 323
TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES	-3 113 413	-3 113 413	0	-3 113 413	-3 113 413	0
TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES	-5 783 867	-5 783 867	0	-5 783 867	-5 783 867	0
TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS	-5 964 852	-5 725 555	-239 297	-7 058 360	-6 760 914	-297 446
TOTAL BUDGET FONCIER	-91 848 481	-90 609 184	-1 239 297	-93 410 840	-92 115 717	-1 295 123
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	-5 250 926	-5 250 927	1	-6 248 915	-6 234 365	-14 550
TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 632 552	-1 632 552	0	-1 946 609	-1 915 857	-30 752
TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS	-736 033	-736 034	1	-882 332	-881 086	-1 246
TOTAL BUDGET GESTION FONCIER	-7 619 511	-7 619 513	2	-9 077 856	-9 031 308	-46 548
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES	-8 454 054	-8 454 054	0	-10 125 774	-10 167 243	41 469
TOTAL TRAVAUX REHABILITATION	-7 127 066	-7 127 065	-1	-8 538 349	-8 511 107	-27 242
B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking	-4 250 000	-4 250 000	0	-5 100 000	-5 100 002	2
TOTAL DIVERS ET IMPREVUS	-2 344 305	-2 329 541	-14 764	-2 797 532	-2 768 967	-28 565
TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS	-24 103 338	-25 966 162	1 862 824	-28 924 000	-31 160 805	2 236 805
TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION	-14 522 791	-15 143 542	620 751	-17 426 982	-18 444 513	1 017 531
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES	-6 238 987	-6 754 464	515 477	-7 481 245	-8 093 769	612 524
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-67 040 541	-70 024 828	2 984 287	-80 393 882	-84 246 406	3 852 524
TOTAL ACTION DE COMMUNICATION	-1 499 352	-1 499 352	0	-1 806 924	-1 801 031	-5 893
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-317 888	-317 876	-12	-381 656	-381 739	83
TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS	-516 809	-516 808	-1	-618 491	-617 373	-1 118
TOTAL TVA NON RECUPERABLE	-583 840	-618 154	34 314	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES	-2 917 889	-2 952 190	34 301	-2 807 071	-2 800 143	-6 928
TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE	-21 252 910	-21 376 124	123 214	-21 252 912	-21 376 124	123 212
TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 363 716	-5 600 056	236 340	-5 363 716	-5 600 056	236 340
TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-2 674 203	-2 803 231	129 028	-2 674 203	-2 803 230	129 027
TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION	-590 068	-619 967	29 899	-590 068	-619 967	29 899
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-29 880 897	-30 399 378	518 481	-29 880 899	-30 399 377	518 478
TOTAL FRAIS FINANCIERS	-2 652 280	-1 474 340	-1 177 940	-2 652 280	-1 474 340	-1 177 940
B : */331-Reste à Programmer	-3 789 520	-2 896 526	-892 994	-3 789 520	-2 896 524	-892 996
TOTAL DEPENSES	-209 529 657	-209 756 497	226 840	-226 571 473	-227 489 666	918 193

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/17 31/12/2017	HT au 31/12/18 31/12/2018	ECART HT	TTC 31/12/2017	TTC 31/12/2018	ECART TTC
TOTAL CESSIONS A REHABILITER	**29 526 556**	**27 438 756**	**-2 087 800**	**34 829 967**	**32 279 107**	**-2 550 860**
TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL	**3 277 703**	**5 365 503**	**2 087 800**	**3 457 977**	**5 660 604**	**2 202 627**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES	**13 034 000**	**13 034 000**	**0**	**15 640 800**	**15 640 800**	**0**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES SOCIAL	**2 531 560**	**2 531 560**	**0**	**2 884 752**	**2 910 623**	**25 871**
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES	**12 497 800**	**12 497 800**	**0**	**14 997 360**	**14 851 200**	**-146 160**
TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES	**5 023 183**	**5 023 183**	**0**	**5 498 883**	**5 493 885**	**-4 998**
A : */161-Arc Palud Equipement Jeune	2 140 656	2 142 478	**1 822**	2 568 788	2 570 974	**2 186**
A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 587 982	3 667 769	**79 787**	4 305 578	4 401 323	**95 745**
A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 344 691	3 360 462	**15 771**	4 013 629	4 032 555	**18 926**
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	**9 073 329**	**9 170 709**	**97 380**	**10 887 995**	**11 004 852**	**116 857**
A : */170-Solde Cessions Places de Parking	**4 500 000**	**4 500 000**	**0**	**5 400 000**	**5 400 000**	**0**
TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR	**598 400**	**552 800**	**-45 600**	**681 680**	**626 960**	**-54 720**
TOTAL BUDGET CESSIONS	**80 062 531**	**80 114 311**	**51 780**	**94 279 414**	**93 868 031**	**-411 383**
TOTAL SUBVENTIONS ANRU	**2 397 774**	**2 397 774**	**0**	**2 397 774**	**2 397 774**	**0**
TOTAL SUBVENTIONS AUTRES	**888 666**	**4 052 833**	**3 164 167**	**888 666**	**4 770 666**	**3 882 000**
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	**3 286 440**	**6 450 607**	**3 164 167**	**3 286 440**	**7 168 440**	**3 882 000**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM	**15 140 000**	**15 139 999**	**-1**	**15 140 000**	**15 139 999**	**-1**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP	**45 560 745**	**46 208 625**	**647 880**	**45 560 745**	**46 208 624**	**647 879**
TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM	**3 743 500**	**3 743 500**	**0**	**3 743 500**	**3 743 500**	**0**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**39 627 031**	**38 979 149**	**-647 882**	**47 552 436**	**46 774 977**	**-777 459**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT	**104 071 276**	**104 071 273**	**-3**	**111 996 681**	**111 867 100**	**-129 581**
A : */430-Axes de Ravalement	354 494	354 494	**0**	425 393	425 393	**0**
A : */430-City Stade (Korsec)	564 052	543 976	**-20 076**	676 863	652 771	**-24 092**
A : */430-Ecole Flammarion	8 592 506	8 260 324	**-332 182**	10 311 007	9 912 389	**-398 618**
A : */430-Ilot des Recolettes	254 051	170 608	**-83 443**	304 861	204 730	**-100 131**
A : */430-Opéra (3-5 Molière)	2 250 000	3 329 434	**1 079 434**	2 700 000	3 995 321	**1 295 321**
A : */430-Passage des Folies Bergères	182 682	183 932	**1 250**	219 219	220 719	**1 500**
A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 804 731	2 625 286	**-179 445**	3 365 677	3 150 344	**-215 333**
A : */431-Terrain Multisport	99 360	14 996	**-84 364**	119 232	17 995	**-101 237**
A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec	118 663	302 504	**183 841**	142 395	363 005	**220 610**
A : */432-Solde des Participations aux Équipements Publics	1 897 519	990 000	**-907 519**	2 277 023	1 482 146	**-794 877**
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	**17 118 058**	**16 775 554**	**-342 504**	**20 541 670**	**20 424 813**	**-116 857**
TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	**1 867 852**	**1 867 853**	**1**	**1 981 341**	**2 001 254**	**19 913**
TOTAL PRODUITS DIVERS	**425 319**	**425 319**	**0**	**505 407**	**505 388**	**-19**
A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers	**51 583**	**51 583**	**0**	**51 583**	**51 584**	**1**
TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES	**2 344 754**	**2 344 755**	**1**	**2 538 331**	**2 558 226**	**19 895**
A : */190-Reste à Programmer	**2 646 598**		**-2 646 598**	**2 646 598**	**0**	**-2 646 598**
TOTAL RECETTES	**209 529 657**	**209 756 500**	**226 843**	**235 289 134**	**235 886 610**	**597 476**
TVA RESIDUELLE				**-8 717 653**	**-8 396 942**	**-320 711**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

DETAIL DES BIENS ACQUIS DEPUIS L'ORIGINE
OGCV

OGCV

ACQUISITIONS / VENTES DEPUIS L'ORIGINE DE L'OP 602

ACQUISITIONS

N°	Adresse	Réf cadastrale	n° de lot	Etage	Vendeur	m2 imm	m2 Local	m2 Logements	m2 Terrain	prix Imm	prix Local	prix logements	prix terrain	PROP. PUB.	Eviction	Total	Date réglement	Date Acte
4	Industrieux	Q St Mauront 813 L 43	Maison	rdc+1	EPF	262				137 534 €						137 534 €	21/12/2012	20/12/2012
11	Auphan	Q St Mauront 813 L 53	1/3/4/11/12	les étages jusqu'au 2ème	EPF		374				236 818 €					236 818 €	21/12/2012	20/12/2012
3/5/7	Impasse Fonderie Vieille	809 A 312-313-314		les étages jusqu'au 4ème	VDM			155						0 €		0 €	20/06/2013	01/07/2013
74	Longue des capucins	801 B 110	1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23	les étages jusqu'au 2ème	VDM éviction Atelier des capucins			145							41 740 €			
7/9	Maurice KORSEC	801 B 96	Batiment industriel				1 123											
76/78	Longue des capucins	801 B 160	hangar		VDM		394					750 000 €		1 250 000 €		2 066 740 €		23/04/2015
5	Maurice KORSEC	801 B 95	immeuble		VDM			298										
7/9	Maurice KORSEC	801 B 95	immeuble		VDM			298										
3	Maurice KORSEC	801 B 163	Terrain		VDM				581									
36	Petites maries	801 B 100	immeuble	les étages jusqu'au 4ème	VDM éviction AVITEX			366							25 000 €			
36	Dominicaines	801 C 43			VDM			333						100 000 €		100 000 €		09/07/2014
23	Sénac	806 A 92		R+4	VDM	408								470 000 €		470 000 €		12/11/2014
6	Pressense	801 A 174		R+4	VDM	520								305 000 €		305 000 €	25/06/2014	18/12/2014
12	Académie	803 B 102	1 et 2	R+4	Consorts CHARPENTIER (éviciton SARL SIFA)	330				300 000 €					70 000 €	370 000 €	30/11/2016	16/12/2016
70	Longue des capucins	801 B 112		R+4	SCIRE ET GENTA	415				260 000 €						260 000 €	28/02/2017	06/04/2017
24	Petites maries	802 B 106		R+3	MERCIER	503				430 000 €						430 000 €	28/02/2017	12/04/2017
22	Longue des capucins	803 A 139		R+4	Groupe PPLV	935				1 850 000 €						1 850 000 €	30/10/2017	27/12/2017
9	Danton	813 H 39			SCI Rue des bons enfants	241				146 000 €						146 000 €	28/06/2018	01/10/2018
9	Toussaint	813 H 161			SCI Rue des Bons Enfants	196				156 000 €						156 000 €	28/06/2018	01/10/2018
39	Dominicaines	801 B 118			Consorts MOKDES	289				185 000 €						185 000 €	30/01/2018	19/06/2018
13	Curiol	806 A 155			djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	382				291 000 €						291 000 €	28/11/2017	23/07/2018
15	Curiol	806 A 156			djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	300				287 100 €						287 100 €	28/02/2018	23/07/2018
19	Nationale	801 C 26		R+4	TIMON DAVID Ep de Laleu	330				150 000 €						150 000 €	06/08/2018	20/09/2018
2	Place Halle delacroix	803 A 268		R+1	SCI VACON DELACROIX	550				550 000 €						550 000 €	30/09/2018	21/12/2018
2b	Traverse des petites maries	801 B 233		R+6	TEXIER	80				140 000 €						140 000 €	21/12/2018	18/02/2019
46/48	Canebière	803 A 134-135			VDM													
3	Feuillants	804 A 136			VDM	2 899								2 500 000 €		2 500 000 €	27/11/2015	02/12/2015
23/25	Longue des capucins	805 A 137-138			VDM													
67	Borde				Transfert op.186	160				400 000 €						400 000 €	17/07/2014	
14/16	Moustier	803 B 322			Mr et Mme FERRARA		80				133 000 €					133 000 €	29/11/2013	02/04/2014
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52			VDM		46				45 000 €					45 000 €	25/06/2014	25/06/2014
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52	1/5/6/7/8/9/10/11		PATIN/OLAGNOL			240				300 000 €				300 000 €	31/10/2013	17/12/2013
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52	LOT 2-Cave		VACALLUZO							850 €				850 €	25/06/2014	25/06/2014
9	Montée st esprit/2 Hotel Dieu				VDM				46				40 000 €			40 000 €	25/06/2014	25/06/2014
38/40	Rue des recolettes	801 D 281	Volume 1		SCI PARTIMMO		46				65 000 €					65 000 €	30/04/2015	11/06/2015
69	Longue des capucins	801 B 126	lot 103	R+3	VIRET		10				1 590 €					1 590 €	20/08/2015	20/08/2015
69	Longue des capucins	801 B 126	lot 104	R+3	VDM		69				30 000 €					30 000 €	02/12/2015	02/12/2015
69	Longue des capucins	801 B 126	lot 107-108				98					180 631 €				180 631 €	09/12/2015	03/06/2015
69	Longue des capucins	801 B 126	lot 112/113/-114				138					189 060 €				189 060 €	25/08/2014	25/08/2014
74	Longue des capucins	801 B 226	12 à 17		CAILLOT		120					240 000 €				240 000 €	25/08/2014	25/08/2014
2	Phocéens	808 D93	1/2/3/4		VDM													
4	Phocéens	808 D94	1 et 2		VDM		566				385 000 €					385 000 €	30/09/2015	22/12/2015
6	Phocéens	808 D95	1/2/3/4		VDM													
18	Moustier	803 B 246	3,4 et 6		SCI MELAN		30				59 000 €				61 000 €	120 000 €	29/07/2016	03/10/2016
30	Bénédit	817 E 4			EPF		2 508				2 023 520 €					2 023 520 €	31/03/2017	13/12/2016
70	Aubagne	803 B 237					136				49 000 €					49 000 €	08/03/2017	06/03/2017
3	Pressense	803 A 73	RDC		AMOUYAL		49				80 000 €					80 000 €	19/12/2017	15/02/2018
3	Pressense	803 A 73		R+4	AMOUYAL			251				210 000 €				210 000 €	19/12/2017	15/02/2018
135	Flammarion	817 E 62			FIAT		4 367				3 819 000 €					3 819 000 €	19/12/2017	07/03/2018
22	Tapis vert	801 D 290	9,14,15,16,17		SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE-Copropriétaires		188				150 700 €					150 700 €	30/09/2018	17/10/2018
22	Tapis vert	801 D 290	11		ANDURAND		33					39 000 €				39 000 €	30/11/2018	19/02/2019
22	Tapis vert	801 D 290	18		GMBP Groupement des marchands de biens provencaux		33					38 500 €				38 500 €	28/02/2017	05/04/2017
10	Gouzian	813 C 40	1		EPF		122				81 618 €					81 618 €	31/10/2018	03/04/2019
10	Gouzian	813 C 40	2		MEROUANI			102				54 000 €				54 000 €	30/04/2017	04/10/2017
135	Flammarion	817 E 49			M. ARCOSTANZO		98				142 000 €					142 000 €	28/09/2018	23/04/2019
23	Rome	803 A 264	3/4/5/6		VDM			216				230 000 €				230 000 €	16/06/2014	16/06/2014
23	Rome	803 A 264	2		VDM			66				97 500 €				97 500 €	27/10/2015	27/10/2015
46	Baignoir	801 C 38			VDM			84							46 000 €	46 000 €	04/11/2015	04/11/2015
14	Felix Piat	813 L 45	5					26				19 500 €				19 500 €	30/06/2014	04/07/2014
116	Felix Piat	813 L 45	9 et 10		VDM			44				40 000 €				40 000 €	29/04/2016	03/06/2016
43	Palud/1 domaine Ventre	803 B 266	21-22-23-24		SCI DOMOS			74				71 000 €				71 000 €	18/04/2017	20/04/2017
43	Palud/1 domaine Ventre	803 B 266	4 et 5		THI VANG NGUYEN			29				15 000 €				15 000 €	30/09/2017	06/12/2017
11	Jean roque	803 B 174	14		POIRIER			34				24 000 €				24 000 €	30/04/2017	05/05/2017
11	Jean roque	803 B 174	1,2,3,5,6,7,9 et 11		SAADOUN			233				170 000 €				170 000 €	29/03/2018	11/04/2018
11	Jean roque	803 B 174	4 et 8		AMP			80				50 000 €				50 000 €	28/09/2018	26/03/2019
44	Aix	801 A 69			Nagde SAFIK			67				55 000 €				55 000 €	10/07/2018	13/09/2018
	Passage Folies bergères	808 D 114			ANF				649				1 €			1 €	21/11/2016	21/11/2016
31	rue nationale	801 C 257			VDM				387				300 000 €			300 000 €	18/12/2014	18/12/2014
	Angle rue Fare et Nationale	801 C 266			VDM				127				102 000 €			102 000 €	31/05/2018	
						8 800	10 628	3 142	1 790	5 282 634€	7 301 246€	2 774 041€	442 001€	4 671 000€	197 740€	20 668 662€		

CESSIONS

N°	ADRESSE	REF. CAD	n° de lot	Nombre de logements crées	SURFACE A REHABILITER M2	SURFACE COMMERCES M2	SURFACE AUTRES M2	ACQUEREUR	PRIX A REHABILITER HT	PRIX COMMERCES HT	PRIX RESTRUCTURES HT	PRIX VENTE GARAGES	DATE SIGN. ACTE	DEMOLI
4	Industrieux	St Mauront 813 L 43	Maison											
11	Auphan	St Mauront 813 L 53	1/3/4/11/12											
3/5/7	Impasse Fonderie Vieille	809 A 312-313-314	0			487		COMITE CATHOLIQUE		75 000€			27/11/2014	
74	Longue des capucins	801 B 110	1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23											X
7/9	Maurice KORSEC	801 B 96	Batiment industriel											X
76/78	Longue des capucins	801 B 160	hangar											X
5	Maurice KORSEC	801 B 95	immeuble											EQT
7/9	Maurice KORSEC	801 B 95	immeuble											
3	Maurice KORSEC	801 B 163	Terrain											X
36	Petites maries	801 B 100	immeuble	6 logements	366			CAILLOT	230 000€				25/08/2014	
23	Sénac	806 A 92	0	6 logements			503	13 HABITAT			816 000€			
12	Académie	803 B 102	1 et 2											
70	Longue des capucins	801 B 112												
24	Petites maries	802 B 106												
22	Longue des capucins	803 A 139												
9	Danton	813 H 39												
9	Toussaint	813 H 161												
39	Dominicaines	801 B 118												
13	Curiol	806 A 155												
15	Curiol	806 A 156												
19	Nationale	801 C 26												
2	Place Halle delacroix	803 A 268												
2b	Traverse des petites maries	801 B 233												
46/48	Canebière	803 A 134-135	0											
3	Feuillants	804 A 136	0			4 330		AGIR		2 650 000			02/12/2015	
23/25	Longue des capucins	805 A 137-138	0											
67	Borde	0	0											
14/16	Moustier	803 B 322	0											
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52	0											
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52	1/5/6/7/8/9/10/11	8 logements	309			NLP	25 103€				24/05/2016	
7	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	809 B 52	LOT 2-Cave											
9	Montée st esprit/2 Hotel Dieu	0	0											
				25	675	4 817	765		255 103€	2 725 000€	1 380 000€	0€		

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

I. Le contexte et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville 65
A. Un cadre d'intervention global : la concession d'aménagement « Opération Grand Centre-Ville » 65
B. Le périmètre de l'OPAH-RU 65
C. Les objectifs qualitatifs 65
D. Les objectifs quantitatifs 66
E. Les enveloppes financières 66
II. Le dispositif opérationnel 66
A. Les actions menées en termes de communication et de partenariat 66
B. L'accompagnement des porteurs de projets 67
❖ Visites et diagnostics 67
❖ Avancement des projets de travaux 67
III. Le traitement des immeubles dégradés 68
A. Identification et stratégie de traitement 68
B. VOLET INCITATIF 69
❖ Dépôt de dossier de demande de subvention 69
❖ Accompagnement des copropriétés dégradées 69
C. VOLET COERCITIF 70
❖ Procédure 70
..... 70
❖ THIRORI : demande de financement 70
D. Avancement par pôle 71
IV. Les difficultés rencontrées 71
❖ Le choix de repousser les travaux 71
❖ Mise en œuvre de procédures de police 72
❖ Relation de confiance avec les gestionnaires et syndics 72
V. Perspectives 2018 72

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

I. Le contexte et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville

A. Un cadre d'intervention global : la concession d'aménagement « Opération Grand Centre-Ville »

Afin d'organiser la complémentarité entre l'intervention publique directe et l'initiative privée dans le cadre de la concession Grand Centre-Ville, il a été décidé de mettre en place des opérations programmées ciblées, de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 a ainsi défini le périmètre opérationnel et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville, premier jalon d'un dispositif qu'il est prévu de développer sur d'autres secteurs du Grand Centre-Ville.

La convention entre les différents financeurs a été signée le 25 janvier 2016 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 24 janvier 2021.

B. Le périmètre de l'OPAH-RU

Le périmètre d'OPAH-RU est constitué de cinq pôles :

- Opéra,
- Mazagran,
- Korsec-Velten,
- Coutellerie,
- Fonderie Vieille.

Ces pôles ont été retenus en fonction de l'avancée des projets de renouvellement urbain ou de la présence de projets structurants.

C. Les objectifs qualitatifs

Les objectifs retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise une réhabilitation pérenne des immeubles. Ce sont les suivants :

- réhabiliter durablement les immeubles et les logements ;
- contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- intervenir en faveur de l'attractivité du territoire et de la lutte contre la vacance ;
- assurer l'accompagnement social des familles ;
- accompagner les copropriétés ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- favoriser l'autonomie des personnes dans leur logement.

Ils répondent à la fois aux enjeux prioritaires de l'ANAH et aux besoins relevés par l'étude pré-opérationnelle pour le territoire.

L'accent a été mis sur la réhabilitation des parties communes et sur la lutte contre l'insalubrité en permettant à la Soleam en tant que concessionnaire de maîtriser les lots et/ou les immeubles des propriétaires privés défaillants, dans l'objectif d'aboutir à l'amélioration durable de ces biens. C'est ainsi qu'une étude de repérage et de classification des immeubles a été réalisée fin 2016 et a permis en 2017 d'identifier les immeubles relevant du volet Renouvellement Urbain et donc pouvant faire l'objet de procédures de restauration immobilière.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

D. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs sur cinq ans sont de deux ordres :

- Concernant les travaux sur parties communes : 83 immeubles à traiter dont 20 copropriétés dégradées ;
- Concernant la réhabilitation de logements : 132 logements dont 27 logements occupés par leur propriétaire et 105 logements locatifs.

E. Les enveloppes financières

L'OPAH-RU est financée par cinq partenaires :

- L'ANAH (Métropole délégataire) à hauteur de 3 073 000 € (primes incluses) ;
- La Ville de Marseille à hauteur de 2 000 000 € ;
- La Métropole Aix Marseille Provence sur fonds propres à hauteur de 219 000 € (primes de réduction de loyer, pour le bail à réhabilitation et Habiter Mieux) ;
- Le Département à hauteur de 220 950 € ;
- La Région à hauteur de 329 125 €.

Soit une enveloppe de 6 029 375 € pour cinq ans.

II. Le dispositif opérationnel

A. Les actions menées en termes de communication et de partenariat

Au total, depuis le lancement de l'OPAH-RU, différents mailings ont été adressés, correspondant à plus de 2 130 courriers.

En 2016 et 2017 les campagnes de communication visaient à identifier les interlocuteurs décisionnaires sur chacun des immeubles (propriétaires, syndics et gestionnaires). En 2018, l'équipe opérationnelle est rentrée en contact avec 96 % des syndics d'immeubles en copropriété et 60 % des propriétaires uniques.

Au cours de l'année 2018 les actions de communication ont été concentrées d'une part sur les propriétaires occupants peu mobilisés depuis le début de l'opération et d'autre part sur les immeubles identifiés en mauvais état et ciblés pour faire l'objet de procédures coercitives :

- Communication à destination des propriétaires occupants :
    - Envoi d'un courrier en juin 2018 à destination de 79 propriétaires occupants identifiés pour les informer de l'existence de subventions mobilisables sous conditions de ressources pour la rénovation de leur logement

- Communication autour des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) :
    - Envoi d'un courrier en février 2018 à destination des 860 propriétaires de biens sur les périmètres de l'OPAH pour les informer de l'organisation d'une concertation publique (courriers signés par M. Jean-Claude Gaudin, Maire de Marseille)
    - Organisation d'un petit déjeuner avec l'UNIS le 6 février 2018 pour présenter la procédure de l'Opération de Restauration Immobilière et rappeler les dispositifs de l'OPAH-RU. 6 gestionnaires de 4 agences y ont participé.
    - Envoi d'un courrier en novembre 2018 aux syndics et gestionnaires des immeubles ciblés par les ORI phases 1 et 2 soit 26 immeubles concernés (28 immeubles sont inscrits en ORI 1 et 2 mais 2 d'entre eux sont déjà propriété de la SOLEAM).

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

B. L'accompagnement des porteurs de projets

❖ Visites et diagnostics

Sur l'année 2018, la Soleam a conduit :

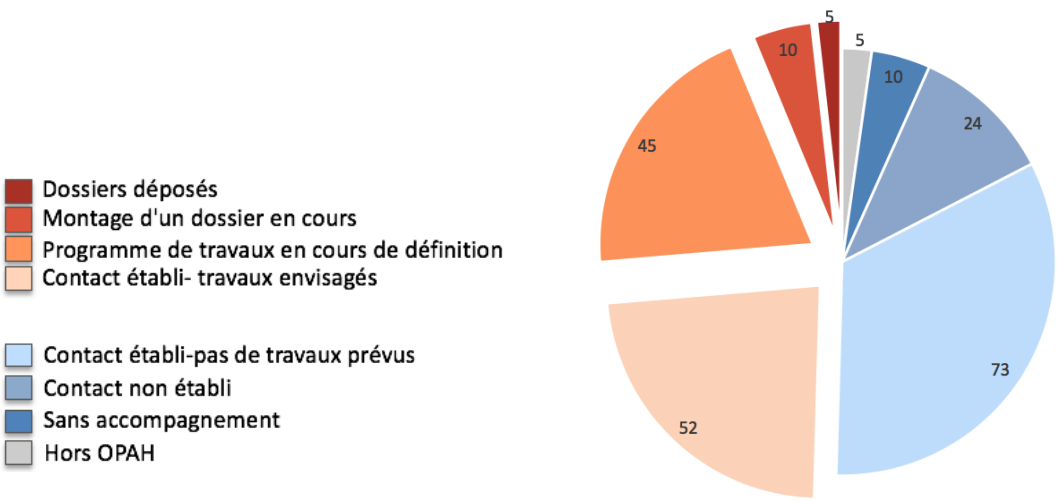
- **24 visites d'immeubles** *(88 depuis le lancement de l'opération)* :
  - 17 visites d'immeubles avec les propriétaires ou leurs gestionnaires. (*60 depuis le lancement de l'opération)*. Ce premier contact sur place permet de :
    - Connaître la vie de l'immeuble et son occupation ;
    - Identifier les besoins en travaux ;
    - Comprendre les attentes des propriétaires et leur capacité à engager des travaux ;
  - 7 visites techniques (*28 depuis le lancement de l'opération)* d'immeubles dégradés :
    - Diagnostic technique par URBANIS AMENAGEMENT
    - Évaluation énergétique des parties communes par le groupement INDDIGO/GERES ;

- **18 visites de logements** (75 depuis le *lancement de l'opération*) avec réalisation d'évaluations énergétiques par INDDIGO/GERES :
  - Établissement de 3 scenarios de travaux avec calcul des gains énergétiques
  - Réalisation d'un plan de financement

- **4 audits juridiques et financiers** (6 depuis le *lancement de l'opération*) produits par **SEMAPHORES**
  - Analyse multicritères : gestion du syndic, montants des impayés, comptabilité, présence aux assemblées générales etc.
  - Production d'un état des lieux global des difficultés rencontrées par la copropriété pour assumer un futur programme de travaux.
  - Appui et conseil au syndic.

❖ Avancement des projets de travaux

L'accompagnement des immeubles permet de caractériser l'avancement des démarches de travaux suivant la typologie suivante :



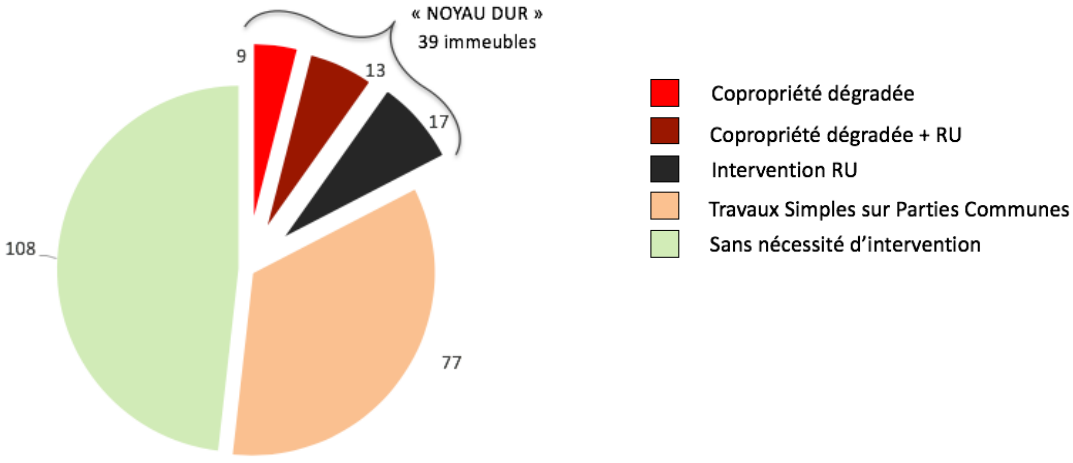
Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

III. Le traitement des immeubles dégradés

A. Identification et stratégie de traitement

Le croisement des données sur l'état du bâti avec celles recueillies auprès des syndics, gestionnaires et propriétaires concernant l'occupation, la gestion et l'état des finances permet d'établir pour chaque immeuble une stratégie de traitement selon la typologie suivante :

- **Immeubles sans nécessité d'intervention**
- **Travaux simples sur parties communes** : Immeubles à traiter de manière incitative via les subventions de la Ville de Marseille
- **Copropriétés dégradées** éligibles à des subventions majorées
- **Intervention Renouvellement Urbain** : Immeubles dégradés sur lesquels une action coercitive est nécessaire pour aboutir à la réalisation de travaux



Ainsi se dégage une liste 39 immeubles représentant le « noyau dur » associant un niveau de dégradation avancé à des difficultés pour la mise en œuvre des travaux nécessaires :

- 22 copropriétés dégradées
- 17 immeubles en propriétés uniques

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

B. VOLET INCITATIF

❖ Dépôt de dossiers de demande de subvention

Sur l'année 2018, l'équipe opérationnelle a déposé les dossiers suivants :

- **5 dossiers pour des travaux réalisés sur parties communes**
  pour 118 848,80 € de subventions accordées par la Ville de Marseille :

Adresse	Statut	Nature des Travaux	Montant HT	Subvention Ville
17, rue Molière	Propriété Unique	Pose d'un ascenseur	111 132 €	30 000 €
67, rue Francis Davso,	Copropriété	Réfection de façade sur cour et toiture	63 721,68 €	19 116,50 €
22, rue Sénac / 39, rue Mazagran,	Propriété Unique	Pose d'un ascenseur	93 390 €	28 017 €
73, rue Davso	Propriété Unique	Réfection toiture, façade sur cour et rénovation cage d'escalier	198 598 €	30 000 €
35, rue Mazagran	Copropriété	Réfection toiture, façade et travaux de structure au R+3	39 051 €	11 715,30 €
TOTAL 2018			505 892,68 €	118 848, 80 €

Pour rappel, 2 dossiers avaient été déposés en 2017 :

Adresse	Statut	Nature des Travaux	Cout Travaux HT	Subvention Ville
4, rue Sainte	Copropriété	Confortement des caves	7 354 €	2 206,20 €
61, rue Francis Davso,	Copropriété	Réfection de toiture	37 548 €	11 264,40 €
TOTAL 2017			44 902 €	13 470,60 €

- **3 dossiers pour des travaux réalisés sur des logements**
  représentant 84 041 € de subventions (Anah, Ville de Marseille, Département, Région et Métropole) :

Adresse	Statut	Nature des Travaux	Montant HT	Subventions et primes					
				Ville	Région	Département	AMP	Anah	TOTAL
90, La canebière	Propriétaire occupant Modeste	Réhabilitation du logement avec amélioration énergétique	5 600 €	375,30 €		1511 €	360 €	2 066 €	5 494,18 €
71, rue Francis Davso	Logement conventionné social	Rénovation d'un logement très dégradé de 68 m2	60 748,55 €	5072,57 €	2 305,71 €	6 000 €	3 114,4 €	55 796 €	78 082,66 €
	Logement conventionné social	Rénovation d'un logement très dégradé de 23,5 m2	27 139,83 €	2 529,32 €	1 264,66 €	2 000 €			
TOTAL			**93 488,38 €**	**7 977,19 €**	**3 570,37 €**	**9 511 €**	**3 474,4 €**	**57 862 €**	**82 394,96 €**

❖ Accompagnement des copropriétés dégradées

Dans la convention de l'opération, seules 9 copropriétés dégradées sont inscrites sur les 20 à traiter. A la fin 2018, la Soleam a identifié 13 autres copropriétés en difficulté dont l'inscription en « copropriété dégradée » devra être actée par un Comité technique prévu en 2019. Sur les 22 copropriétés ont été conduits :

- 14 diagnostics techniques ;
- 6 Audits flash (3 programmés en 2019).

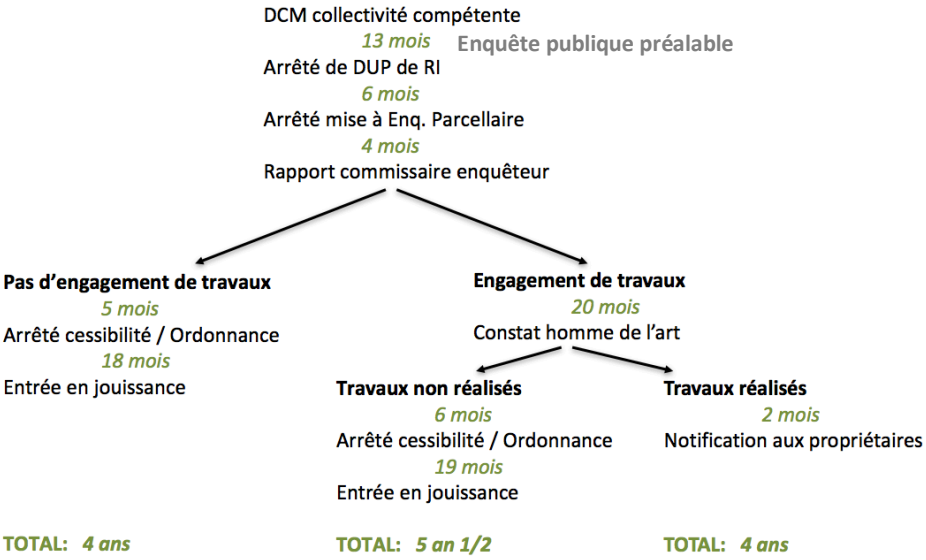
Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

C. VOLET COERCITIF

Pour certains des immeubles les plus dégradés, il apparait que le dispositif incitatif seul ne permet pas d'aboutir à la réalisation d'un programme de travaux pérenne. Ainsi, la stratégie retenue est d'associer au dispositif incitatif d'OPAH son volet renouvellement urbain permettant une action coercitive. Celle-ci se traduit par la définition des programmes de travaux déclarés d'utilité publique dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Une fois déclarés d'Utilité Publique, ces travaux seront à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

❖ Procédure

Les étapes de la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sont détaillées dans le planning indicatif ci-dessous



Il a été décidé d'élaborer plusieurs dossiers de DUP successifs pour intégrer l'ensemble des immeubles devant faire l'objet de procédures coercitives. Au cours l'année 2018 deux dossiers de DUP ORI ont été rédigés par la Soleam et fait l'objet de délibérations métropolitaines :

- **ORI 1** : dossier de DUP concernant 15 immeubles approuvé par le conseil métropolitain du 28 juin 2018. L'arrêté de DUP devrait être prononcé mi 2019 après la tenue d'une enquête publique.
- **ORI 2** : Dossier de DUP concernant 13 immeubles approuvé par le conseil métropolitain du 18 octobre 2018. L'arrêté de DUP devrait être prononcé fin 2019 après la tenue d'une enquête publique.

Un troisième dossier de DUP concernant une cinquantaine d'immeubles est en préparation pour une délibération métropolitaine début 2019

❖ THIRORI : demande de financement

Si l'objectif premier de l'Opération de Restauration immobilière est bien d'amener les propriétaires à réaliser par eux-mêmes les travaux, la Soleam pourra être amenée à devenir propriétaire de certains des immeubles concernés par voie d'expropriation, préemption ou négociation amiable.

Les immeubles dégradés maîtrisés par la Soleam ont vocation à être recyclés à travers des programmes de travaux lourds à préciser, selon des produits de sortie restant à affiner (accession à la propriété libre ou aidée, production de logements locatifs libres ou sociaux, …).

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Ces biens pourront être :

- Soit cédés après travaux complets de restauration,
- Soit cédés avec un cahier des charges de travaux à des opérateurs privés ou à des bailleurs sociaux, avec ou sans travaux préparatoires.

Ainsi, pour pouvoir financer le déficit foncier généré, la SOLEAM demandera, dans le cadre du bilan de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.
Pour ce faire, La SOLEAM est accompagnée du bureau d'étude Urbanis Aménagement qui lui apporte son expertise dans le montage du dossier THIRORI.

En septembre 2018, l'étude de faisabilité a été présentée à l'ANAH locale qui a validé cette première étape et convié la déléguée de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne de l'ANAH à une visite qui s'est tenue en décembre 2018. Après analyse, 17 immeubles ont été retenus pour être intégrés au dossier d'éligibilité qui sera examiné par la CNLHI en mars 2019.

D. Avancement par pôle

		Pôles					
		OPERA	MAZAGRAN	KORSEC VELTEN	COUTELLERIE	FONDERIE VIEILLE	
Immeubles		86	59	57	15	8	224
Volet Incitatif : dossiers subventionnés	Parties communes	5	2	-	-	-	7
	Logements	2 (PB)	1 (PO)	-	-	-	3
Volet Coercitif	DUP ORI 1	5	1	5	4	-	15
	DUP ORI 2	-	4	6	1	2	13

IV. Les difficultés rencontrées

❖ Le choix de repousser les travaux

Une situation fréquemment rencontrée, et pouvant expliquer en partie le faible nombre de dossiers de demande de subventions jusqu'à lors déposés, s'explique par la tendance générale, sur des immeubles présentant des besoins de réhabilitation, à repousser les travaux. Si certains propriétaires se montrent intéressés par le dispositif de l'OPAH-RU son existence jusqu'à début 2021 ne les incite pas à s'engager immédiatement dans un programme de travaux.

Il arrive également que la SOLEAM perde des dossiers éligibles aux subventions sur des immeubles concernés par des injonctions de ravalement sur la façade côté rue. Les ravalements imposés sont alors traités en priorité au détriment d'autres travaux sur parties communes. En outre, certains propriétaires sont informés des campagnes de ravalement de façades et souhaitent alors attendre que leur rue soit concernée par ce dispositif afin d'obtenir une subvention plus importante : 50% contrairement à 20% dans le cadre de l'OPAH-RU (30% si d'autres travaux sont prévus en parties communes).

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

❖ Mise en œuvre de procédures de police

Quand la Soleam constate une situation présentant un risque pour la santé et/ou la sécurité des personnes, un signalement est rédigé à l'attention des services municipaux (SSPH et ou SPGR) et est adressé à la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, service conducteur de l'OGCV à la Métropole, qui coordonne la transmission de ces alertes. Si à partir de 2017, des réunions communes SSPH/SPGR/Métropole/Soleam se sont tenues pour échanger au cas par cas sur la stratégie à adopter et les priorités d'action, la crise générée par le drame de la rue d'Aubagne a mis entre parenthèses ce processus partenarial.

En outre en 2018, la plupart des signalements rédigés n'ont pu, semble-t-il, donner lieu à des visites et la Soleam reste à ce jour dans l'incertitude quant aux délais de mise en œuvre des procédures de péril et d'insalubrité sur les immeubles concernés. De ce fait, des situations qui pourraient évoluer grâce aux procédures de police seront traités dans des délais plus long via la restauration immobilière.

❖ Relation de confiance avec les gestionnaires et syndics

Concernant les audits juridiques et financiers (Audit Flash), la SOLEAM peine à les faire réaliser par son prestataire SEMAPHORES. Les syndics ne lui transmettent pas l'ensemble des pièces nécessaires, et ce, malgré le fait que la copropriété soit en difficulté. En effet, l'étude des documents comptables peut être perçue par le gestionnaire comme une remise en cause de sa gestion. En dépit de la pédagogie adoptée par la SOLEAM auprès des gestionnaires, cette difficulté rencontrée depuis le lancement de l'opération reste présente.

Par ailleurs, sur plusieurs immeubles, plus de 5 gestionnaires différents se sont succédés au sein du même cabinet rendant impossible l'établissement d'une relation de confiance et la mise en œuvre d'une stratégie de redressement.

V. Perspectives 2019

Il est prévu en 2019 de :

- Continuer à accompagner les contacts bien établis avec les perspectives de dossiers suivants :
  - 5 dossiers « travaux simples sur parties communes »
  - 6 dossiers « copropriétés dégradées » portant à 7 le nombre de copropriétés dégradées dont la réhabilitation est enclenchée
  - 13 dossiers logements
    - 10 logements conventionnés correspondant à deux réhabilitations d'immeuble en totalité
    - 3 réhabilitations de logements occupés par leurs propriétaires.

- Poursuivre la mise en œuvre du volet RU de l'opération :
  - Rédaction d'un troisième dossier du DUP sur une cinquantaine d'immeubles, permettant avec les 3 ORI de cibler la totalité des immeubles dégradés sur les 5 pôles soit 75 immeubles
  - Suivi des procédures ORI 1 et 2 :
    - Organisation des enquêtes publiques
    - Préparation des listes de travaux à notifier
    - Lancement des enquêtes parcellaires
  - Animation renforcée auprès des immeubles ciblés en mobilisant notamment les syndics et gérants
  - Dépôt d'une demande d'éligibilité aux financement THIRORI auprès de l'ANAH.

Un travail au plus près des propriétaires et des copropriétés est en cours afin de les persuader de s'engager rapidement dans une démarche de réhabilitation, épaulés par l'équipe opérationnelle et pouvant bénéficier de subventions renforcées dès lors que leur démarche s'inscrira dans la durée de l'OPAH RU.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

Photos de travaux subventionnés :



Rénovation de cage d'escalier



Confortement de caves



Réfection complète de toiture





Rénovation d'un logement très dégradé avec création de deux logements conventionnés sociaux

Reçu au Contrôle de légalité le 23 janvier 2020

* *
*

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Korsec Velten

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 76

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 77

a. *L'avancement des acquisitions foncières :* 77
b. *L'avancement des travaux:* 78
c. *L'avancement des commercialisations* 79
d. *L'avancement des subventions* 79
e. *l'avancement des participations du concédant* 80

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 81

1) LES DEPENSES 81
a. *Les acquisitions foncières* 81
b. *Les Dossiers en phase « Etudes »* 82
c. *Les dossiers en phase « Travaux »* 83
d. *Le budget « Dépenses annexes»* 85
e. *La rémunération du « Concessionnaire»* 86

2) LES RECETTES 88
a. *Les cessions* 88
b. *Subventions* 88
c. *Budget Divers* 89
d. *Participations aux équipements VDM* 89
a. *Participations aux équipements AMP* 89

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 90

1) LES DEPENSES DU POLE KORSEC 90
a. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 90
b. *En ce qui concerne les études* 93
c. *En ce qui concerne les travaux* 94
d. *Les dépenses annexes* 95
e. *Rémunérations :* 95

2) LES DEPENSES DU POLE CITY STADE 96
3) LES DEPENSES DU POLE 5 M KORSEC 96
4) LES DEPENSES DU POLE PARVIS KORSEC 97
5) LES DEPENSES DU POLE PLACE FARE 98
6) LES RECETTES 98
a. *En ce qui concerne les prévisions de commercialisation* 98
b. *Locations :* 100
c. *Participations :* 100
d. *Subventions* 100

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 101

VI. ANNEXES 109

BILAN PREVISIONNEL POLE KORSEC 109
échéancier POLE KORSEC 110
Bilan et échéancier par fiche d'ouvrage : 5 m. KORSEC 111
Bilan et échéancier par fiche d'ouvrage : PARVIS 3 m. KORSEC 111
Bilan et échéancier par fiche d'ouvrage : CITY STADE 111
Bilan et échéancier par fiche d'ouvrage : AMENAGEMENT DE LA PLACE FARE 112
Ecart Année 2018 TTC-POLE KORSEC 113
Ecart Année 2018 TTC-POLE 5 M. KORSEC 114
Ecart Année 2018 TTC-POLE CITY STADE 114
Ecart Année 2018 TTC-POLE PLACE FARE 115

I. LE CONTEXTE

Les diverses interventions sur ce pôle ont pour objectif la **requalification globale** de ce secteur au travers d'approches et d'actions diverses et croisées :

- ***Requalifier l'îlot dégradé Korsec*** en permettant la production d'une offre de logements de qualité au droit de la dent creuse située au Nord de l'ancien couvent, rue Korsec, dans le cadre de la convention ANRU de la ZUS Centre Nord, couplée à la création d'équipements sportifs de proximité en coeur d'îlot, après démolition d'anciens bâtiments industriels, et au droit de l'ancien couvent (5 Maurice Korsec).
- ***Requalifier et revaloriser l'espace public*** (Place Fare/Petites Maries et parvis de la Maison de la Solidarité) pour favoriser la desserte piétonne du quartier et plus particulièrement l'accès aux équipements publics de proximité (Equipements Velten, Maison de la Musique, Maison de la Solidarité).
- ***Réhabiliter et réaménager les équipements de proximité*** présents dans le cœur d'îlot Velten (maitrise d'ouvrage ville de Marseille /DIRCA),
- ***Accompagner et inciter les propriétaires privées de cet îlot à réhabiliter leur patrimoine*** par la mise en œuvre d'une OPAH RU à volet copropriétés dégradés (maitrise d'ouvrage Soleam) s'inscrivant dans une requalification complète du périmètre.

Les projets réalisés :

- Curetage de l'îlot Korsec : travaux de démolition et Appel à Projets en vue de la reconstruction du front bâti rue Maurice Korsec
- Aménagement d'un city stade en cœur d'îlot Korsec (livré en septembre 2015) et d'une zone d'agrès.
- Aménagement d'un boulodrome,



- Requalification de la place Fare / Petites Maries (environ 2500m2)



- Aménagement d'un terrain multisport à caractère provisoire fin 2018/début 2019



Les projets en cours :

- Travaux de réhabilitation lourde de l'immeuble 6 Pressensé pour du relogement (livraison en avril 2019)

Les projets à venir :

- Restructuration d'un bâtiment à valeur patrimoniale sur l'îlot Korsec à destination d'équipements sportifs (locaux sportifs en liaison avec le city stade et locaux associatifs : salle de danse, salle de boxe, salle polyvalente)
- Appel à projet pour la réalisation de logements sociaux étudiants au 69 rue Longue des Capucins (DUP)
- Appel à projets pour des cessions d'immeubles à réhabiliter

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6021/100-Acquisitions Immeubles	**-9 220 607**	-2 570 000	28%
B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus	**-2 036 541**	-1 624 692	80%
B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-299 590**	-111 590	37%
B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles	**-123 400**		
B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-301 740**	-66 740	22%
B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-752 137**	-192 076	26%
B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-810 611**	-305 073	38%
B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-568 101**	-60 261	11%
B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-427 381**	-3 836	1%
1-Budget Foncier	**-14 540 108**	-4 934 268	34%

b. L'avancement des travaux:

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	**-99 621**	-27 271	27%
2-Travaux Préparatoires	**-2 527 234**	-1 141 442	45%
2-Travaux Réhabilitation	**-2 462 750**	-384 539	16%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-610 854**	-210 373	34%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-5 700 459**	**-1 763 625**	**31%**

- **5 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-508 847**	-5 315	1%
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-1 858 200**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-355 057**	-2 160	1%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 722 104**	**-7 475**	**0%**

- **PARVIS 3 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-283 200**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-33 984**		
2b-Budget Divers et imprévus	**-6 344**		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-323 528**		

- **CITY STADE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-47 518**	-47 518	100%
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-468 533**	-456 317	97%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-72 603**	-69 736	96%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-588 654**	**-573 571**	**97%**

- **AMENAGEMENT PLACE DE LA FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	**-4 530**	-3 260	72%
2-Travaux Préparatoires	**-50 722**	-50 722	100%
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-1 298 996**	-1 220 257	94%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-126 034**	-112 464	89%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 480 282**	**-1 386 703**	**94%**

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**5 530 550**	230 000	4%
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**3 432 864**		
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	**202 500**		
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	**78 120**		
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	**1 764 000**		
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**75 600**		
1-Ventes Charges Foncières	**11 083 634**	230 000	2%

d. L'avancement des subventions

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6021/310-Anru Curetage	**1 700 871**	314 869	19%
Ar30-Subventions	**1 700 871**	314 869	19%

- **AMENAGEMENT PLACE DE LA FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)	**469 260**	175 342	37%
Ar30-Subventions	**469 260**	175 342	37%

e. l'avancement des participations du concédant

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**6 350 699**	6 350 700	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**3 830 344**	290 920	8%
Ar42-Participations en Nature Vdm	**2 030 000**	2 030 000	100%
TOTAL PARTICIPATIONS KORSEC	**12 211 043**	**8 671 620**	**71%**

- Participation à l'équilibre VdM: la concession GCV a été transférée à la Métropole au 1er janvier 2016.
- Participation en nature : RAS protocole foncier du 23/04/2013

- **EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	**3 150 344**		
A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec	**363 005**		
A : 602113/430-City Stade (Korsec)	**652 771**	846 597	130%
A : 602113/431-Terrain Multisport	**17 995**		
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENT VDM	**4 184 115**	**846 597**	**20%**

- **EQUIPEMENTS AMP**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 602114/441-Place Fare	**1 156 971**	1 437 520	124%
A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare)	**72 260**		
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENT AMP	**1 229 231**	**1 437 520**	**117%**

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 3 562 602 € à comparer à 1 170 454€ payées (KORSEC hors équipements).
Le montant des dépenses prévues était de 86 025 € à comparer à 51 399€ payées (5 M. KORSEC).
Le montant des dépenses prévues était de 142 975 € à comparer à 3 318 € payées (City Stade).
Le montant des dépenses prévues était de 522 462 € à comparer à 408 521 € payées (Place Fare).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-2 159 683	-325 000	-1 834 683
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus		-55 000	55 000
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		-142 000
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-22 385	-69 973	47 588
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-79 239	-21 606	-57 633
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-44 322	-42 496	-1 826
B : 6021/280-Relogements Définitifs		-2 686	2 686
1-Budget Foncier	-2 447 629	-516 761	-1 930 868

Les principaux évènements en 2018 :

- Acquisitions immeubles :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000,00	289	641,13	30/01/2018	19/06/2018
2b Traverse des Petites Maries	801 B 233	TEXIER	140 000,00	80	1 750,00	21/12/2018	00/00/00
		Total	325 000,00	369	881		

La diminution du budget est liée :

- Au report de l'acquisition des biens suivants :
  - En 2019 : 39 rue de Pressensé (projet de relocalisation syndicat des Pharmaciens situé sur le pôle Flammarion) : en attente du retour du CD13 , propriétaire du bien
  - En 2019 : 15 rue de la Fare ; au regard de son état de dégradation, cet immeuble appartenant à la Ville de Marseille a été démoli dans le cadre d'un mandat de travaux. Il devrait faire l'objet d'une cession directe à un bailleur social.

- Acquisitions locaux diffus :

RAS

- Acquisitions logements diffus :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
44 rue d'Aix - lot n°3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000,00	67	820,89	10/07/2018	13/09/2018

L'augmentation du budget est liée :

- A l'acquisition de deux lots (dont 1 occupé) par exercice du droit de préemption au 44 rue d'Aix.

- Acquisitions de parcelles :

Report des acquisitions prévues compte tenu des décalages de cession des biens (20A Petites Maries et parcelle déclassée) entre la Ville et la Métropole et le projet de cession à un bailleur social des parcelles (57 Dominicaines/17 Fare et sa parcelle mitoyenne déclassée)

- Indemnités d'évictions commerciales : erreur d'imputation OP Nationale Providence. RAS sur Korsec.

- Gestion du patrimoine :

➢ L'augmentation du budget gestion du patrimoine s'explique par :
  - Mise en sécurité du 24 Petites Maries (immeuble entier vide) et 70 rue Longue des Capucins (lots 1 à 8 occupés)
  - Mise en sécurité du 39 Dominicaines et du 3 Pressensé (parties communes)
  - Mise en sécurité ponctuelles au 3/5 Maurice Korsec et sur les lots maîtrisés au 69 rue Longue des Capucins,

- Dépenses liées aux acquisitions :

➢ La variation s'explique par le report des acquisitions du 39 Pressensé et du 15 Fare.

- Relogements temporaires :

Le budget est sensiblement le même et correspond à 18 RT :
- 6 ménages au 3 Pressensé
- 7 ménages au 39 Dominicaines
- 5 ménages au 20 Petites Maries – immeuble mitoyen au 15 Fare- demande Métropole en intervention connexe au Mandat travaux de démolition de l'immeuble Ville de Marseille sis 15 Fare notifié le 21 décembre 2018.

- Relogements définitifs :

- 1 ménage issu d'un logement insalubre au rdc du 39 Dominicaines

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

-KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-19 012	-26 008	6 996
1-Budget Etudes	-19 012	-26 008	6 996

Les principaux évènements de l'année 2018 sont relatifs à la conduite d'études complémentaires :

- 24 Petites Maries (lancement de l'appel à projet) :
  - levé géomètre
  - notice patrimoniale architecte du patrimoine

-5 Maurice Korsec

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602111/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-9 720	-28 536	18 816
1-Budget Etudes	-9 720	-28 536	18 816

L'augmentation du budget s'explique par :

- Reprises de l'étude de programmation 5 Maurice Korsec suite à la rencontre du 14/02/2018 avec les associations, futures usagères de l'équipement (association de danse, boxe, foot),
- Réalisation du programme technique détaillé en vue du lancement de la mission de maîtrise d'œuvre.

- City Stade

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602113/121-Etudes City Stade	-1 820		-1 820
1-Budget Etudes	-1 820		-1 820

- Solde des études lancées (CT) pour la réalisation du terrain multisports à caractère provisoire.

- Place Fare/Petites Maries

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602114/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-3 600		-3 600
1-Budget Etudes	-3 600		-3 600

- Solde des études lancées.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

-KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-424 427	-316 975	-107 452
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-23 891	-3 177	-20 714
2-Budget Travaux	-448 318	-320 152	-128 166
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-19 277	-6 426	-12 851
2-Travaux Préparatoires	-19 277	-6 426	-12 851
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-53 458	-45 341	-8 117
2b-Budget Honoraires Techniques	-53 458	-45 341	-8 117
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-521 053**	**-371 919**	**-149 134**

Les évènements de l'année 2018 :

- Lancement en juin 2018 des travaux de réhabilitation des 2 immeubles au 6 Pressensé
- Travaux de mise en sécurité suite à l'acquisition du 3 Pressensé à compter de juillet 2018, puis travaux complémentaires engagés suite à l'arrêté de péril imminent du 22/11/2018 et à l'évacuation des occupants de l'immeuble
- Constats d'huissiers au 6 Pressensé, 70 rue Longue des Capucins
- Missions de Moe/CSPS/CT/OPC pour le 6 Pressensé
- Missions d'AMO pour mise en sécurité du 39 Dominicaines/3 Pressensé

L'écart du budget de travaux (baisse de 150 000 €) s'explique par :

- Le décalage quant à l'avancement des travaux sur le 6 Pressensé (ajustement du planning)

- L'avancement des travaux et missions d'AMO réajustées sur le 3 Pressensé suite à la procédure d'arrêté de péril,
- L'avancement des travaux et missions d'AMO réajustées sur le 39 Dominicaines liées à la nature de son occupation, et de la procédure juridique engagée par rapport aux baux.

-5 Maurice Korsec

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602111/312-5 Maurice Korsec		-5 315	5 315
2-Travaux Préparatoires		-5 315	5 315
B : 602111/463-5 Maurice Korsec	-67 437	-2 160	-65 277
2b-Budget Honoraires Techniques	-67 437	-2 160	-65 277

En 2018, des interventions complémentaires pour des travaux de mise en sécurité ont été réalisées suite à la visite de l'AMO, ainsi que l'installation d'une porte Sitex en vue des interventions futures (Mission Moe/Diag règlementaires/géomètre/géotechnique….).

La baisse du budget s'explique par :

- Le report de la mission de maitrise d'oeuvre pour la restructuration de l'immeuble suite aux ajustements programmatiques en 2018 avec lancement en 2 phases (candidature et remise des offres)- passage en CAO pour chacune des 2 phases.

- City Stade

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602113/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-10 277		-10 277
2-Budget Travaux	-10 277		-10 277
B : 602113/441-City Stade	-9 505		-9 505
B : 602113/442-Terrain Multisport	-96 000		-96 000
251-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-105 505		-105 505
B : 602113/461-City Stade	-1 560	-1 080	-480
B : 602113/462-Honoraires Terrain	-14 400	-2 058	-12 342
2b-Budget Honoraires Techniques	-15 960	-3 138	-12 822

Les évènements :

- Lancement de la mission de CT et de travaux pour l'aménagement d'un terrain multisports à caractère provisoire à côté du city stade.

La diminution du budget s'explique par :

- Le changement programmatique pour l'aménagement du terrain à côté du city stade, suite à la demande du STAP en faveur d'un aménagement provisoire. L'aménagement proposé concerne donc uniquement la pose de 2 cages de foot, d'une clôture et d'un revêtement stabilisé en lieu et place d'un petit city stade.
  Diminution du budget travaux et honoraires techniques s'y afférant et report des travaux sur l'exercice 2019.

Place Fare/Petites Maries

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602114/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-22 797		-22 797
2-Budget Travaux	-22 797		-22 797
B : 602114/311-Place Fare	-318	-148	-170
2-Travaux Préparatoires	-318	-148	-170
B : 602114/451-Place Fare	-356 531	-324 305	-32 226
B : 602114/452-Remplacement Bornes	-30 000		-30 000
250-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-386 531	-324 305	-62 226
B : 602114/462-Place Fare	-22 072	-18 576	-3 496
B : 602114/463-Honoraires Remplacement Bornes	-5 400		-5 400
2b-Budget Honoraires Techniques	-27 472	-18 576	-8 896

Les évènements de l'année 2018 :

- Levées des réserves des 2 marchés de travaux pour l'aménagement de la place Fare Petites Maries (lot VRD et le lot aménagements)
- Rétrocession de l'éclairage public, des réseaux, du square.
- Lancement de marchés de travaux et honoraires techniques à la demande de la ville (Mairie de Secteur) pour le remplacement des bornes fusibles identifiées aux endroits stratégiques par des bornes anti-bélier avec reprises des revêtements.

La diminution du budget s'explique par :

- L'envoi tardif des DGD par les entreprises suite aux levées de réserves pour l'aménagement de la place Fare Petites Maries (lot VRD et le lot aménagements) (solde marchés travaux et honoraires techniques s'y afférant)
- L'absence d'offres suite au lancement de 2 consultations pour le remplacement des bornes

Pour rappel :

- *Lors de la première consultation lancée le 10/09/2018, une seule offre a été remise par l'entreprise Malet, jugée inacceptable, au sens de l'article 59 du Décret N°2016-360 du 25 mars 2016, du fait de son montant très supérieur au montant des crédits alloués à cette opération (+59% par rapport à l'estimation du Moe) ; en l'absence d'offre conforme, la consultation a été déclarée infructueuse,*
- *Une deuxième consultation a été lancée le 19/10/2018, ayant fait l'objet d'un avis d'appel public à la concurrence en procédure adaptée avec une remise des offres au 31/10/2018. Aucune offre n'a été remise.*

d. Le budget « Dépenses annexes»

-KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 083	-6 019	936
B : 602/A120-Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-27 512	-12 631	-14 881
3-Budget Depenses Annexes	-32 595	-20 354	-12 241

La diminution du budget « dépenses annexes » s'explique par :

- La baisse du budget frais de consultations et d'appels d'offres : provision non réalisée.

-5 Maurice Korsec

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 200	-4 070	-3 130
3-Budget Depenses Annexes	-7 200	-4 070	-3 130

e. La rémunération du « Concessionnaire»

-KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-480 773	-221 017	-259 756
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 760	-14 239	-22 521
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-24 780		-24 780
4-Budget Rémunération	-542 313	-235 256	-307 057

La diminution du budget s'explique par :

- La baisse de la rémunération proportionnelle sur les dépenses travaux et honoraires
- La baisse de la rémunération sur atteintes objectifs liée aux changements programmatiques des immeubles ou au caractère sans suite des appels à projets pour cessions :
  - Cession immeubles à réhabiliter : 24 Petites Maries et 15/17 Fare – l'immeuble 15 Fare a été démoli en décembre 2018 suite à l'arrêté de péril imminent,
  - Cession pour logement neuf social : 57 Dominicaines et 7/9 Maurice Korsec – candidatures reçues ; en attente instructions Métropole sur suite à donner

- Rémunération forfaitaire : baisse liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

-5 Maurice Korsec

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 528	-11 066	9 538
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec	-140	-252	112
4-Budget Rémunération	-1 668	-11 318	9 650

- Rémunération forfaitaire : hausse liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

- City Stade

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stad	-72	-72	
B : 602113/A311-Rémunération Terrain	-9 344	-108	-9 236
4-Budget Rémunération	-9 416	-180	-9 236

La diminution du budget s'explique par :

- La baisse de la rémunération proportionnelle sur les dépenses travaux et honoraires techniques liée au changement programmatique du terrain multisports à côté du city stade.

- Place Fare/Petites Maries

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire	-54 145	-38 274	-15 871
B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fa	-25 240	-27 218	1 978
B : 602114/A311-Rém. sur Tvx Bornes	-2 360		-2 360
4-Budget Rémunération	-81 745	-65 492	-16 253

- La diminution de la rémunération sur les travaux liés au remplacement des bornes s'explique par l'absence de remise d'offres suite aux consultations lancées pour les travaux.
- Rémunération forfaitaire : baisse liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 777 694 € à comparer à 74 340 € reçues (KORSEC hors équipements).
Le montant des recettes attendues était de 0 € à comparer à 0 € payées (5 M. KORSEC).
Le montant des recettes attendues était de 119 232 € à comparer à 0 € payées (City Stade).
Le montant des recettes attendues était de 1 695 097 € à comparer à 1 415 087 € payées (Place Fare).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	888 394		-888 394
1-Ventes Charges Foncières	888 394		-888 394

- La diminution du budget s'explique par les changements programmatiques des immeubles ou les appels à projets sans suite:
  - Cession à réhabiliter : 24 Petites Maries et 15/17 Fare – l'immeuble 15 Fare a été démoli en décembre 2018 suite à un arrêté de péril imminent.
  - Cession pour logement neuf social : 57 Dominicaines et 7/9 Maurice Korsec – candidatures reçues ; en attente instructions Métropole sur suite à donner

b. Subventions

-KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6021/310-Anru Curetage	875 741		-875 741
Ar30-Subventions	875 741		-875 741

- Décalage du versement du solde de la subvention ANRU, calculé sur la base du montant des travaux préparatoires prévus sur le futur équipement sportif 5 rue Maurice Korsec.
- Ces travaux, ainsi que la demande de versement de la subvention sont prévus sur l'exercice 2020.

- Place Fare/Petites Maries

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)	354 552	112 774	-241 778
Ar30-Subventions	354 552	112 774	-241 778

- Solde de la subvention prévue en 2019 – levée de réserves et attente notification du DGD pour le lot N°1- VRD

c. Budget Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	13 559	74 337	60 778
A : 6021/520-Produits Divers		3	3
Ar50-Produits de Gestion	13 559	74 340	60 781

- L'augmentation significative des produits de gestion locative est liée aux acquisitions réalisées en 2018, notamment par exercice du droit de préemption.

d. Participations aux équipements VDM

- City Stade

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 602113/430-City Stade (Korsec)			
A : 602113/431-Terrain Multisport	119 232		-119 232
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	119 232		-119 232

La diminution de la participation aux équipements publics Marseille pour le terrain multisport s'explique par le changement programmatique : un aménagement provisoire plus succinct a en effet été réalisé en début d'année 2019 (contrainte STAP).

a. Participations aux équipements AMP

- Place Fare/Petites Maries

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 602114/441-Place Fare	1 302 313	1 302 313	
A : 602114/442-Remplacement Bornes	38 232		-38 232
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 340 545	1 302 313	-38 232

La diminution de la participation aux équipements Métropole pour le remplacement des bornes s'explique par l'absence de travaux engagés suite au lancement de consultations travaux infructueuses.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévues, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES DU POLE KORSEC*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La Métropole, concédante de l'opération, impulse des interventions plus coercitives visant à agir sur l'habitat dégradé. L'amplification des acquisitions en particulier ce pôle est donc à prendre en compte via notamment les outils suivants :

- Exercice du droit de préemption,
- DUP ORI,
- DUP de logement social

- Acquisitions immeubles :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/06/2014
6 Pressense		R+4	305 000	520	586	25/06/2014
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins		VDM	1 020 000	7 574	135	25/06/2014
24 Petites Maries	801B106	MERCIER	430 000	503	855	28/02/2017
70 rue longue des capucins	801B112	SCIRE ET GENTA	260 000	415	627	28/02/2017
39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000	289	641	30/01/2018
2b Traverse des Petites Maries	801 B 233 (cadastre: 45 ptes maries)	TEXIER	140 000	80	1 750	21/12/2018
45/47 rue des Petites Maries	801 B52	SCI LE SOLEIL	291 500	360	810	30/03/2019
39 rue Pressense		CD13	2 000 325	2 235	895	31/12/2019
44 rue d'Aix		Copropriété	352 000	352	1 000	01/09/2020
2 rue Bernard Dubois			566 400	472	1 200	01/10/2020
6 rue Bernard Dubois		Copropriété	228 000	228	1 000	01/10/2020
7 rue Pressensé			523 380	366	1 430	04/09/2021
52 rue d'Aix		Copropriété	606 000	606	1 000	04/09/2021
30 Petites Maries		TRABELSKI	212 000	265	800	04/09/2021
27 rue de la Fare			312 000	312	1 000	01/01/2022
34 rue des Petites Maries			322 000	322	1 000	01/01/2022
44 rue Bernard Dubois		SCI LE MOULIN VELTEN	155 000	155	1 000	01/01/2022
46 rue Bernard Dubois		SCI LE MOULIN VELTEN	220 000	220	1 000	01/01/2022
9 rue Presssensé			352 000	352	1 000	01/01/2022
63 rue Longue des Capucins			85 002	83	1 000	01/01/2022
58 rue d'Aix			237 000	237	1 000	01/01/2022
9 rue de la Fare			188 000	188	1 000	01/01/2022
Total 1a-Acq immeubles			**9 220 607**	**16 500**		

- En 2019 :

  - 39 rue de Pressensé dans le cadre de la relocalisation du syndicat des pharmaciens situé actuellement sur le pôle Flammarion 30 rue Bénédit,
  - 45/47 Petites Maries dans le cadre d'une acquisition à l'amiable,

- En 2020 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4ème trimestre 2020 :

- 2 rue Bernard Dubois

- 6 rue Bernard Dubois
- 44 rue d'Aix (2 lots acquis en 2018 par voie de préemption)

- En 2021 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 2 – 4ème trimestre 2021 :

- 52 rue d'Aix
- 30 Petites Maries
- 7 rue Francis de Pressensé

- En 2022 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 3 – 1er trimestre 2022 :

- 58 rue d'Aix,
- 63 rue Longue des Capucins,
- 9 rue de la Fare,
- 27 rue de la Fare,
- 9 rue Francis de Pressensé,
- 34 rue des Petites Maries,
- 44 rue Bernard Dubois,
- 46 rue Bernard Dubois.

- <u>Acquisitions locaux diffus</u> :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
69 Longue des Capucins		lot 103	1 590	10	159	20/08/2015
69 Longue des Capucins		lot 104	30 000	69	435	21/12/2015
3 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUYAL	79 968	49	1 632	19/12/2017
69 Longue des Capucins		lot 101/102/109	123 000	93	914	25/05/2019
69 Longue des Capucins		lot 106	25 000	59	424	31/12/2020
69 Longue des Capucins		lot 105	10 000	36	278	31/12/2020
69 Longue des Capucins		SCI ANNAEL-lot 110	30 000	52	577	31/12/2020
Total 1b-Acq locaux diffus			**299 558**	**368**		

- <u>Acquisitions logements diffus</u> :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
74 Longue des Capucins	8010B0227	1/2/3/4/5/6/7/8/10/11 copropriétaires	750 000	301	2 492	11/12/2012
74 Longue des Capucins		CAILLOT-lot 12 à 17	240 000	120	2 000	25/08/2014
69 Longue des Capucins		lot 112 à 114	189 060	138	1 370	25/08/2014
69 Longue des Capucins		lot 107/108	180 631	98	1 843	09/12/2015
3 Pressense-R+4	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	800	19/12/2017
44 rue d'Aix - lot n°3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	821	10/07/2018
69 Longue des Capucins		lot 115/116/118/119/120	288 000	300	960	31/12/2020
69 Longue des Capucins		lot 117	48 600	36	1 350	31/12/2020
69 Longue des Capucins		lot 111	75 250	55	1 368	31/12/2020
Total 1c-Acq logements diffus			**2 036 541**	**1 366**		

- Acquisitions de parcelles :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Déclassé 20 A Petites Maries		METROPOLE AMP	4 200	14	300	31/12/2019
57 Dominicaines			100 000	112	893	31/12/2019
20A Petites Maries		METROPOLE AMP	19 200	64	300	31/12/2019
Total 1d-Acq parcelles			**123 400**	**190**		

- Evictions commerciales :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
36 Petites Maries		Avitex	25 000	1	0	25/06/2014
74 Longue des Capucins		Atelier Capucins	41 740	1	0	18/04/2013
3 Pressense-RDC		cafe+coiffeur	125 000	2	0	31/12/2019
69 Longue des Capucins		Telecom	50 000	1	0	31/12/2020
69 Longue des Capucins		Boulangerie	60 000	1	0	31/12/2020
Total 1e-Evictions commerciales			**301 740**	**6**		

- Dépenses liées aux acquisitions :

Ce poste est calculé sur la base de 8% du montant des acquisitions.
2019 : 2 246 725€ soit 179 738€ HT
2020 : 1 623 250 € soit 129 860 € HT
2021 : 1 871 002 € soit 149 680 € HT

- Gestion du patrimoine :

Ce poste est calculé sur la base de 70€/m2.

En 2019 :
Portage :
- 70 rue Longue
- 45/47 Petites Maries
- 2 b. Traverse des Petites Maries
- 39 Dominicaines
- 69 Longue des Capucins
- 3 Pressensé
- 24 Petites Maries

En 2020 :
Portage :
- 45/47 Petites Maries
- 2 b. Traverse des Petites Maries
- 39 Dominicaines
- 69 Longue des Capucins
- 2 B. Dubois (portage 3 mois)
- 6 B. Dubois (portage 3 mois)
- 44 rue d'Aix (portage 3 mois)

En 2021 :
Portage :

- 69 Longue des Capucins
- 2 B. Dubois
- 6 B. Dubois
- 44 rue d'Aix
- 52 rue d'Aix (portage 3 mois)
- 30 Petites Maries (portage 3 mois)
- 7 Pressensé (portage 3 mois)

En 2022 :
Portage :

- 2 B. Dubois (portage 6 mois)
- 52 rue d'Aix (portage 6 mois)
- 30 Petites Maries (portage 6 mois)
- 7 Pressensé (portage 6 mois)
- 58 rue d'Aix (portage 6 mois)
- 63 rue Longue des Capucins (portage 6 mois)
- 9 Fare (portage 6 mois)
- 27 Fare (portage 6 mois)
- 9 Pressensé (portage 6 mois)
- 34 Petites Maries (portage 6 mois)
- 44 B. Dubois (portage 6 mois)
- 46 B. Dubois (portage 6 mois)

- Relogements temporaires

Ce poste est calculé sur la base de 7 000€ TTC /ménage, soir 49 relogements

En 2019 : 5 ménages
En 2020 : 11 ménages
En 2021 : 18 ménages
En 2022 : 15 ménages

- Relogements définitifs

Ce poste est calculé sur la base de 3 500 € HT /ménage, soir 100 relogements

En 2019 : 5 ménages
En 2020 : 15 ménages
En 2021 : 18 ménages
En 2022 : 36 ménages
En 2023 : 27 ménages

b. En ce qui concerne les études

Il est prévu :
En 2019 :
Relevés complémentaires géomètre
- 5 Maurice Korsec (+auscultation) et 3 Pressensé
- 45/47 Petites Maries
- 2b Traverse Petites Maries

Etudes de faisabilité+ archi patrimoine :
45/47 Petites Maries
2b Traverse Petites Maries

En 2020 :
Géomètre + faisabilité 3 immeubles+ archi patrimoine :
- 44 rue d'Aix + 2 rue B. Dubois +6 rue B. Dubois :

En 2021 :
Géomètre + faisabilité 3 immeubles + archi patrimoine:
30 Petites Maries + 52 rue d'Aix + 7 Pressensé

En 2022 :
Géomètre + faisabilité + archi patrimoine :
27 Fare + 34 Petites Maries+ 44 et 46 B. Dubois + 58 rue d'Aix + 63 rue Longue des Capucins + 9 Fare + 9 Pressensé

c. En ce qui concerne les travaux

- Préparatoires à cession-démolition, mise en état des sols :

En 2019/2020
Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles :
- 45/47 Petites Maries
- 2b Traverse Petites Maries
Diagnostics règlementaires :
- 3 Pressensé
- 45/47 Petites Maries
- 2 b Traverse des Petites Maries

En 2021 :
Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles :
- 2B. Dubois
- 6 B. Dubois
- 44 rue d'Aix

En 2022 :
Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles
- 30 Petites Maries
- 52 rue d'Aix
- 7 Pressensé

En 2023 :
- 8 immeubles.

- Travaux liés à la relocalisation du syndicat des pharmaciens situé 30 Bénédit (sur le pôle Flammarion) au 39 Pressensé

Travaux provisionnés sous réserve du montage juridique retenu lors de l'acquisition suivie de la relocalisation du Syndicat des pharmaciens sur Flammarion : prévisionnel de 794 000€ HT

- Travaux de réhabilitation de logements :

En 2019
- Solde 6 Pressensé
- 3 Pressensé

En 2020
- 3 Pressensé
- 45/47 Petites Maries et 2b Traverse Petites Maries

- Honoraires techniques

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux restant à engager.

- Travaux lié à la relocalisation du syndicat des pharmaciens
-Travaux de réhabilitation de logements.

- Divers et imprévus

Ce poste est calculé sur la base de 2% du montant des travaux restant à engager.

d. Les dépenses annexes

Frais de consultations et d'appel d'offres

- Avis d'appel d'offres : pour la réhabilitation du 3 Pressensé + les travaux à lancer + quote-part OGCV autres appels d'offres (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global du GCV) ;

Actions de communication

- Quote-part des actions de communication générale de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global) : provision de 15 000€ HT

Assistance informatique pour SIG

- Quote-part du coût de l'assistance informatique pour la mise en œuvre SIG de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global) : provision de 8 000€ HT

e. Rémunérations :

- De base annuelle :
  - La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 21 376 124 €.
  - La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 3 390 137 €.
  - Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

- Sur atteinte objectifs entre **2019 et 2025** :

  - Cessions de surface à réhabiliter : 24 Petites Maries, 27 rue de la Fare, 30 Petites Maries, 39 Pressensé, 44 et 46 B. Dubois, 9 Pressensé.
  - Cessions de surface à réhabiliter social : 2 et 6 Bernard Dubois, 2b Traverse Petites Maries, 34 Petites Maries, 39 Dominicaines, 44 rue d'Aix, 45-47 Petites Maries, 52 et 58 rue d'Aix, 63 rue Longue des Capucins, 7 Pressensé, 70 rue Longue des Capucins, 9 rue de la Fare, 69 rue Longue des Capucins.

- Cession de surfaces logements restructurés : 6 Pressensé (y compris RDC commercial), 3 Pressensé
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 3 Pressensé,
- Cession de charges foncières neuf libre : 7 et 9 rue Maurice Korsec
- Cession de charges foncières neuf social : 57 rue des Dominicaines.

➢ Sur dépenses de travaux : suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT, honoraires techniques, divers et imprévus.

2) LES DEPENSES DU POLE CITY STADE

- Travaux de construction d'équipements publics :

En 2019 : paiement des travaux liés au terrain multi-sport pour 12 216€ TTC.

- Honoraires techniques

En 2019 : paiement honoraires liés au MOE du City stade pour 480 € TTC.
En 2019 : paiement honoraires liés au terrain multi-sport pour 2 388€ TTC.

- Rémunérations :

➢ De base annuelle :
  - ➢ La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
  - ➢ La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 9 813 €.
  - ➢ Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

3) LES DEPENSES DU POLE 5 M KORSEC

- Etudes

En 2019, il est prévu 32 000 € HT correspondant à :
- Géomètre - auscultations
- Étude géotechnique

- Travaux préparatoires

En 2019 : Contrôle Etaiement
En 2020 : 100% travaux confortement

- Travaux de construction d'équipements publics :

Estimation AREP au stade de la programmation établie à 1 548 500€ HT répartie 60% en 2020 et le solde en 2021

- Honoraires techniques

Ce poste est calculé sur la base de 15% du montant des travaux. Il comprend :

-Marché de MOE notifié le 25 février 2019 pour un montant de 174 618€ HT
-Marché de CT notifié le 1er avril 2019 pour un montant de 14 500 € HT
-Marché de OPC et SPS à lancer en 2019
En 2019 : 30%

- Divers et imprévus

Poste calculé sur la base de 2% du montant des travaux et honoraires

- Actions de communication

Provisions de 2019 à 2021 dans le cadre des différentes acquisitions sous procédure (DUP/DUP ORI…) réalisées et le développement de projets.

- Frais de consultations et d'appel d'offres en 2019 et 2020

  Correspondant aux appels à projets, aux marchés de travaux pour la réhabilitation lourde du 5 MKorsec, du 3 Pressensé.

- Rémunérations :

  - De base annuelle :

    La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
    La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 22 862 €.
    Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

4) LES DEPENSES DU POLE PARVIS KORSEC

- Etudes

Provision de 10 000€ HT en 2020

- Travaux de construction d'équipements publics : 236 000€ HT en 2021

- Honoraires techniques

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux et est réparti entre 2020 et 2021

- Divers

Ce poste est calculé sur la base de 2% du montant des travaux et honoraires en 2021

- Rémunérations :

  - De base annuelle :

    La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
    La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 701€.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

5) *LES DEPENSES DU POLE PLACE FARE*

- Etudes

RAS

- Travaux d'espaces publics :

-Place : Solde de 24K€ en 2019
-Remplacement bornes : Prévision de 45 000€ HT en 2019

- Honoraires techniques

-Place : Solde de 7K€ en 2019
-Remplacement bornes : Engagé à 7 900€ HT en 2019

- Divers

Ce poste est calculé sur la base de 2% du montant des travaux de bornes en 2019

- Frais de consultations

Provision de 3 000€ pour le lancement du marché « bornes » en 2019

- Rémunérations :

  - De base annuelle :

    La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 21 376 124 €.
    La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 115 574€.
    Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

6) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV	Date AA
36 Petites Maries		CAILLOT	230 000	366	0	25/06/2014	25/08/2014
24 Petites Maries		13 Habitat? ou lauréat appel à projets	591 500	455	1 300	31/12/2019	00/00/00
39 rue Pressense		Syndicat Pharmaciens pour CFA et licence PRO préparateurs	2 000 325	2 235	895	31/12/2019	01/03/2020
30 Petites Maries R+4			556 500	265	1 300	31/12/2022	00/00/00
44 rue Bernard Dubois			186 000	155	1 200	01/01/2023	01/03/2023
46 rue Bernard Dubois			286 000	220	1 300	01/01/2023	00/00/00
27 rue de la Fare			374 400	312	1 200	01/06/2023	01/02/2024
9 rue Pressensé			422 400	352	1 200	01/09/2023	01/12/2023
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**4 647 125**	**4 360**			

➢ Cessions de surfaces à réhabiliter social

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV
70 rue Longue des capucins	801B112	tranche? -ou NEOLIA	269 750	415	650	31/10/2019
45/47rue des Petites Maries			232 050	357	650	01/12/2020
39 rue des Dominicaines			187 200	288	650	30/12/2020
2b Traverse des Petites Maries			124 800	192	650	01/02/2021
Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries			585 000	900	650	31/08/2021
6 rue Bernard Dubois			148 200	228	650	01/10/2021
44 rue d'Aix			228 800	352	650	01/01/2022
2 rue Bernard Dubois			306 800	472	650	01/06/2022
58 rue d'Aix			154 050	237	650	01/01/2023
34 rue des Petites Maries			209 300	322	650	01/02/2023
9 rue de la Fare			122 200	188	650	01/04/2023
63 rue Longue des Capucins			53 950	83	650	01/09/2023
52 rue d'Aix			393 900	606	650	15/09/2023
7 rue Pressensé			237 900	366	650	31/12/2023
Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social			**3 253 900**	**5 006**		

➢ Cessions de surfaces restructurées

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV
6 Pressense RDC		13 Habitat	110 000	110	1 000	31/12/2019
6 Pressense R+4		13 Habitat?	820 000	410	2 000	31/10/2019
3 Pressense-R+4			540 000	270	2 000	31/12/2020
Total 6b-Cess logements restructurés			**1 470 000**	**790**		

➢ Cessions de surfaces pour activités/commerces

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV
3 Pressense- RDC			63 000	63	1 000	31/12/2020
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			**63 000**	**63**		

Cessions de charges foncières neuf libre et social

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV
Projet 7/9 Maurice KORSEC		appel à projets en 2018	168 750	675	250	31/12/2019
Total 7-Cess logements neufs libre			**168 750**	**675**		
57 Dominicaines		13 Habitat ?	65 100	434	150	31/03/2020
Total 7a-Cess logements neuf social			**65 100**	**434**		

b. Locations :

- **En 2019 et suivants** :
  - Loyer du RDC 24 Petites Maries (750€/mois) = 9 K€/an
  - Loyers du 70 Longue des Capucins (2 300€/mois) = 27,6K€/an
  - RDC commercial au 6 Pressensé (3,6K€/an)

Loyers des ménages relogés et des immeubles acquis, suivant leur état d'habitabilité (pas de perception des loyers si logements indécents ou indignes, ainsi que si arrêtés de péril ou d'insalubrité).

c. Participations :

- Participation à l'équilibre de la ville et de la Métropole : La Concession Grand Centre Ville ayant été transférée à la Métropole depuis le 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. Le montant payé et affecté est de 6 350 698,92€.

- Participation aux équipements publics de la Ville relative:
  - A la réhabilitation du 5 Maurice Korsec pour l'aménagement de locaux sportifs (annexes au city stade+ activités sportives dans les étages)
  - A l'aménagement du parvis au 3 Maurice Korsec
  - A l'aménagement du terrain multisports (sous réserve faisabilité et budget confirmés)

- Participation aux équipements publics de MPM relative aux travaux d'aménagement des espaces publics et VRD place Fare Petites Maries. Le montant de cette participation représente la totalité du coût des travaux, des honoraires techniques, de la rémunération aménageur déduction faite des subventions attribuées à ce projet par l'ANRU et le Conseil Départemental.

d. Subventions

- Subventions ANRU **en 2020** relatives au curetage de l'îlot dégradé Korsec pour permettre la libération de terrains constructibles et/ou aménageables (équipements sportifs).Le versement du solde est conditionné par la réalisation des travaux préparatoires du 5 M KORSEC.

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

I - LES DÉPENSES

1.1. Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes POLE KORSEC	-274 529	-287 176	12 647
B : 602111/200-Etudes 5 Maurice Korsec	-18 240	-81 190	62 950
B : 602112/200-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-10 000	-10 000	
B : 602113/200-Etudes City Stade	-17 676	-15 856	-1 820
B : 602114/201-Etudes Place Fare/Petites Maries	-35 955	-32 177	-3 778
TOTAL BUDGET ETUDES	**-356 400**	**-426 399**	**69 999**

L'augmentation du budget études s'explique par :

- Les études de faisabilité + fiches de l'architecte du patrimoine + relevés géomètre sur toutes les acquisitions réalisées dans le cadre des DUP ORI et des préemptions demandées par le concédant.
- Les études complémentaires nécessaires (relevés géomètre/étude géotechnique) dans le cadre de la maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation lourde du 5 Maurice Korsec + auscultations (relevés cibles géomètre + analyse IDM).

1.2. Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6021/100-Acquisitions Immeubles	-6 531 609	-9 220 607	2 688 998
B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus	-2 157 541	-2 036 541	-121 000
B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus	-297 590	-299 590	2 000
B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles	-142 000	-123 400	-18 600
B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-401 740	-301 740	-100 000
B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-310 764	-639 990	329 226
B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-363 370	-713 022	349 652
B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires	-310 701	-497 147	186 446
B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs	-204 110	-357 341	153 231
1-Budget Foncier POLE KORSEC	-10 719 425	-14 189 378	3 469 953

L'augmentation importante du budget Foncier (en particulier acquisitions immeubles, dépenses d'acquisition, frais de gestion du patrimoine et relogements) s'explique par :

- Les acquisitions en nombre réalisées et prévues dans le cadre des procédures de préemption/DUP ORI.

1.3. Travaux

L'augmentation importante du budget travaux et des honoraires techniques y afférant s'explique principalement par :

- L'augmentation des travaux préparatoires (mise en sécurité) liée à toutes les acquisitions prévues dans le cadre des différentes acquisitions (préemptions, DUP ORI…)
- L'intégration de travaux de réhabilitation complète d'immeubles supplémentaires pour faire face aux besoins de relogements accrus : 3 Pressensé et 45/47 Petites Maries + 2b Traverse des Petites Maries

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-49 681	-83 266	33 585
B : 6021/310-Tvx Préparatoires Pole Korsec	-963 770	-1 313 884	350 114
B : 6021/311-Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-794 000	-794 000	
2-Travaux Préparatoires	-1 757 770	-2 107 884	350 114
2-Travaux Réhabilitation	-726 288	-2 055 395	1 329 107
2a-Budget Honoraires Techniques	-215 777	-510 842	295 065
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 749 516**	**-4 757 387**	**2 007 871**

- **5 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-424 000	-424 039	39
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 800 000	-1 548 500	-251 500
2a-Budget Honoraires Techniques	-334 200	-295 881	-38 319
2B-Budget Divers et imprévus	-8 480	-45 368	36 888
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 566 680**	**-2 313 788**	**-252 892**

La diminution du budget s'explique par l'estimation au stade de la programmation du coût prévisionnel des travaux et des honoraires techniques y afférant – étude de programmation conduite par AREP-MENIGHETTI. Cette prévision restera à confirmer en phase APD.

- **PARVIS 3 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-87 500	-236 000	148 500
2a-Budget Honoraires Techniques	-10 500	-28 320	17 820
2b-Budget Divers et imprévus	-1 750	-5 286	3 536
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-99 750**	**-269 606**	**169 856**

L'augmentation du budget s'explique par :

- L'augmentation de l'emprise foncière du projet qui s'étend devant la face Sud et Ouest du bâtiment en interface avec le city Stade côté Ouest ;
- L'aménagement de gradins permettant de gérer la pente du terrain naturel et assurant la connexion entre le city stade et le futur équipement sportif.

- **CITY STADE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-8 564		-8 564
2-Travaux Préparatoires	-39 730	-39 730	
B : 602113/360-Tvx City Stade	-388 491	-380 570	-7 921
B : 602113/361-Tvx Terrain Multisport	-80 000	-10 180	-69 820
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-468 491	-390 750	-77 741
B : 602113/400-Hn City Stade	-56 798	-56 798	
B : 602113/401-Hn Terrain Multisport	-12 000	-3 705	-8 295
2a-Budget Honoraires Techniques	-68 798	-60 503	-8 295
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-585 583**	**-490 983**	**-94 600**

La diminution du budget s'explique par la diminution du coût (travaux et honoraires techniques) du terrain multisport à proximité immédiate du city stade. A la demande de la Mairie de secteur et avec l'accord du STAP, il a été réalisé un terrain multisports à caractère provisoire permettant également la pratique des jeux de boules (pose de 2 cages de foot/ une clôture/ et un revêtement en stabilisé).

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-21 723	-3 784	-17 939
2-Travaux Préparatoires	-42 410	-42 268	-142
B : 602114/350-Tvx Place Fare	-1 043 740	-1 036 321	-7 419
B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes	-25 000	-45 000	20 000
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 068 740	-1 081 321	12 581
B : 602114/400-Hn Place Fare	-96 634	-97 128	494
B : 602114/401-Hn Remplacement Bornes	-4 500	-7 900	3 400
2a-Budget Honoraires Techniques	-101 134	-105 028	3 894
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 234 007**	**-1 232 401**	**-1 606**

Le budget est sensiblement le même ; des variations sont constatées par rapport :

- Solde du marché de travaux de la place après avenants des marchés,
- Un coût prévisionnel plus important pour le remplacement des bornes place Fare Petites Maries suite

1.4. Dépenses annexes

La légère diminution du nouveau budget des dépenses annexes est liée à la diminution du poste Actions de communication et de concertation

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-77 645	-60 645	-17 000
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-16 638	-16 638	
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-41 092	-41 092	
B : 6021/A211-TVA non Récupérable	-200 000	-200 000	
3-Budget Depenses Annexes	-335 375	-318 375	-17 000

- **5 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 000	-9 000	3 000

Ajustement du budget pour l'aménagement du parvis devant la façade Sud du 5 Korsec. (étude de faisabilité avec scénario validé par la Métropole).

- **CITY STADE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602113/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 860	-2 860	

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation	-9 216	-9 216	
B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 772	-5 772	3 000
3-Budget Depenses Annexes	-11 988	-14 988	3 000

L'augmentation du nouveau budget est liée au lancement de plusieurs consultations pour le remplacement des bornes suite aux appels d'offres infructueux.

1.5. Rémunération du Concessionnaire

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 110 347	-3 390 139	279 792
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)	-219 961	-380 591	160 630
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-279 160	-328 750	49 590
B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation	-51 179	-70 987	19 808
4-Budget Rémunération	-3 660 647	-4 170 467	509 820

L'augmentation du budget sur le pôle s'explique essentiellement par :

- L'augmentation significative du budget travaux, liée au nombre important d'acquisitions prévues, et donc des mises en sécurité et /ou des réhabilitations complètes à engager
- L'augmentation des cessions de logements en corrélation avec l'augmentation des acquisitions.

- **5 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire	-8 439	-22 863	14 424
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-205 334	-185 185	-20 149
B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation	-36	-6 028	5 992
4-Budget Rémunération	-213 809	-214 076	267

Le budget reste sensiblement le même.

- **PARVIS 3 MAURICE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire	-710	-701	-9
B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 980	-21 569	13 589
B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation	-223	-628	405
4-Budget Rémunération	-8 913	-22 898	13 985

L'augmentation du budget est liée aux coûts des travaux estimés par AREP dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 2018.

- **CITY STADE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 088	-9 813	-275
B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Sta	-39 487	-38 168	-1 319
B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain	-7 360	-1 111	-6 249
B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation	-358	-181	-177
4-Budget Rémunération	-57 293	-49 273	-8 020

La diminution du budget est liée à la baisse du coût de réalisation des travaux et honoraires pour l'aménagement du terrain multisport, compte tenu d'un aménagement à caractère provisoire demandé par l'ABF.

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire	-105 168	-115 574	10 406
B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-96 361	-94 275	-2 086
B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)	-2 360	-4 317	1 957
B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation	-197	-447	250
4-Budget Rémunération	-204 086	-214 613	10 527

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600€.
La rémunération forfaitaire prévue pour le pôle est de 3 110 347 € (hors ouvrages : 5Korsec/3Korsec/City stade/place Fare).
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées (travaux place Fare et remplacement des bornes)

1.6. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

RAS

II - LES RECETTES

1.1. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 589 940	4 647 125	1 057 185
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 507 701	3 253 900	746 199
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	168 750	168 750	
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	78 120	65 100	-13 020
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	930 000	1 470 000	540 000
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	58 000	63 000	5 000
1-Ventes Charges Foncières	7 332 511	9 667 875	2 335 364

- Les écarts sur les postes recettes de cessions s'expliquent ainsi que détaillé ci-dessous :
  - Cessions de surfaces à réhabiliter : augmentation importante des surfaces cédées (de 3 715 m2 à 4 360 m2 au total) et maintien du prix moyen de cession (de 895€/m2 à 1 300€/m2) lié au nombre important d'acquisitions.
  - Cessions de surfaces à réhabiliter social : augmentation des surfaces cédées (de 3 820 m2 à 5 006 m2 au total) à un prix moyen qui reste constant (650€/m2)
  - Cession de charges foncières Logements neufs libres : budget identique.
  - Cession de charges foncières Logements neufs social : baisse du prix au m2 qui passe à 150€/m2 pour le 57 rue des Dominicaines, auparavant prévu en « cession neuf libres », compte tenu d'une orientation de cession en direction d'un bailleur social.
  - Cessions de surfaces logements restructurés : augmentation des surfaces cédées (de 520 m2 à 790 m2 au total) et maintien du prix moyen de cession (de 1000€/m2 à 2000€/m2)
    Cessions de surfaces pour activités et commerces : augmentation du prix moyen de cession à 1000€/m2 pour le rdc du 3 rue de Pressensé.

1.2. Subventions

- **POLE KORSEC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6021/310-Anru Curetage	1 700 871	1 700 871	

Pas de changement.

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)	469 260	469 260	

Pas de changement.

1.3 Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 350 699	6 350 699	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	290 919	3 830 344	3 539 425
TOTAL PARTICIPATIONS KORSEC	**6 641 618**	**10 181 043**	**3 539 425**

L'augmentation de la participation à l'équilibre du concédant s'explique par l'augmentation des budgets :

- D'acquisitions
- De travaux liés aux acquisitions
- D'honoraires techniques et frais divers
- De rémunérations induites (sur travaux et sur objectifs de cession)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 602114/441-Place Fare	984 356	953 737	-30 619
A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare)	31 860	60 217	28 357
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 016 216	1 013 954	-2 262

- Coût définitif des travaux de la place Fare
- Provision augmentée liée au remplacement des bornes

1.4 Participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 602113/430-City Stade (Korsec)	564 052	543 976	-20 076
A : 602113/431-Terrain Multisport	99 360	14 996	-84 364
A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec	118 663	302 504	183 841
A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 804 731	2 625 286	-179 445
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	**3 586 806**	**3 486 762**	**-100 044**

Variation à la baisse liée :

- Au prix de revient final de l'ouvrage du terrain multisport (ouvrage à caractère provisoire)
- Au coût définitif des travaux du city stade
- A l'approche au stade de l'étude de programmation du budget de restructuration lourde du 5 rue Maurice Korsec, en vue de l'installation de locaux sportifs
- Au coût d'aménagement du parvis sis 3 Maurice Korsec (en phase étude de faisabilité)

1.5 Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	54 006	165 407	111 401
A : 6021/520-Produits Divers	101	104	3
Ar50-Produits de Gestion	54 107	165 511	111 404

- L'augmentation du poste produit de gestion locative est liée au nombre croissant d'immeubles acquis occupés (commerces et logements).

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-290 081	-56 835	**-346 916**
B : 6021/100-Acquisitions Immeubles	-9 220 607		**-9 220 607**
B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus	-2 036 541		**-2 036 541**
B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus	-299 590		**-299 590**
B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles	-123 400		**-123 400**
B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-301 740		**-301 740**
B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-639 990	-112 147	**-752 137**
B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-713 022	-97 589	**-810 611**
B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires	-497 147	-70 954	**-568 101**
B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs	-357 341	-70 040	**-427 381**
1-Budget Foncier	-14 189 378	-350 730	**-14 540 108**
B : 6021/310-Tvx Préparatoires Pole Korsec	-1 313 884	-260 550	**-1 574 434**
B : 6021/311-Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-794 000	-158 800	**-952 800**
2-Travaux Préparatoires	-2 107 884	-419 350	**-2 527 234**
2-Travaux Réhabilitation	-2 055 395	-407 355	**-2 462 750**
2a-Budget Honoraires Techniques	-510 842	-100 012	**-610 854**
2b-Budget Divers et Imprévus	-83 266	-16 355	**-99 621**
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-60 645	-11 069	**-71 714**
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-16 638	-3 327	**-19 965**
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-41 092	-7 594	**-48 686**
B : 6021/A211-TVA non Récupérable	-200 000	200 000	
3-Budget Depenses Annexes	-318 375	178 010	**-140 365**
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 390 139		**-3 390 139**
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)	-380 591		**-380 591**
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-328 750		**-328 750**
B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation	-70 987		**-70 987**
4-Budget Rémunération	-4 170 467		**-4 170 467**
5-Budget Frais Financiers	-19 615		**-19 615**
Sous-total dépenses	**-23 745 303**	**-1 172 627**	**-24 917 930**
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 647 125	883 425	**5 530 550**
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 253 900	178 964	**3 432 864**
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	168 750	33 750	**202 500**
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	65 100	13 020	**78 120**
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 470 000	294 000	**1 764 000**
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	63 000	12 600	**75 600**
1-Ventes Charges Foncières	9 667 875	1 415 759	**11 083 634**
A : 6021/310-Anru Curetage	1 700 871		**1 700 871**
Ar30-Subventions	1 700 871		**1 700 871**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 350 699		**6 350 699**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 830 344		**3 830 344**
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000		**2 030 000**
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	165 407		**165 407**
A : 6021/520-Produits Divers	104		**104**
Ar50-Produits de Gestion	165 511		**165 511**
Sous-total recettes	**23 745 300**	**1 415 759**	**25 161 059**
Sous-total TVA	**3**	**-3**	**-243 131**

ECHEANCIER POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.
1-Budget Etudes	-346 916	-203 664	-40 478	-22 178	-22 178	-58 420	2
B : 6021/100-Acquisitions Immeubles	-9 220 607	-2 570 000	-2 291 825	-1 146 400	-1 341 380	-1 871 002	
B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus	-2 036 541	-1 624 692		-411 849			
B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus	-299 590	-111 590	-132 225	-55 775			
B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles	-123 400		-123 400				
B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-301 740	-66 740	-125 000	-110 000			
B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-752 137	-192 076	-214 844	-154 940	-190 278		1
B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-810 611	-303 633	-134 258	-101 424	-158 167	-113 126	-3
B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires	-568 101	-60 261	-128 143	-77 000	-126 000	-176 697	
B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs	-427 381	-3 836	-24 474	-58 604	-75 348	-150 696	-114 423
1-Budget Foncier	-14 540 108	-4 932 828	-3 174 169	-2 115 992	-1 891 173	-2 311 521	-114 425
B : 6021/310-Tvx Préparatoires Pole Korsec	-1 574 434	-1 141 442	-78 289	-11 983	-75 493	-75 493	-191 734
B : 6021/311-Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pharmaciens	-952 800			-952 800			
2-Travaux Préparatoires	-2 527 234	-1 141 442	-78 289	-964 783	-75 493	-75 493	-191 734
2-Travaux Réhabilitation	-2 462 750	-384 539	-311 962	-1 766 248			-1
2a-Budget Honoraires Techniques	-610 854	-210 373	-133 610	-266 871			
2b-Budget Divers et Imprévus	-99 621	-27 271	-14 428	-57 922			
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-71 714	-54 633	-6 037	-11 044			
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-19 965	-10 217	-3 000	-3 000	-3 747		-1
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-48 686	-32 384	-8 000	-8 302			
B : 6021/A211-TVA non Récupérable							
3-Budget Depenses Annexes	-140 365	-97 234	-17 037	-22 346	-3 747		-1
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 390 139	-2 430 423	-504 281	-126 106	-114 678	-202 720	-11 931
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)	-380 591	-107 025	-53 763	-202 047	-3 334	-3 334	-11 088
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-328 750	-10 980	-67 875	-92 395	-39 600	-32 670	-85 230
B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation	-70 987						-70 987
4-Budget Rémunération	-4 170 467	-2 548 428	-625 919	-420 548	-157 612	-238 724	-179 236
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615					
Sous-total dépenses	**-24 917 930**	**-9 565 394**	**-4 395 892**	**-5 636 888**	**-2 150 203**	**-2 684 158**	**-485 395**
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 530 550	230 000	3 099 109			676 866	1 524 575
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 432 864		284 586	442 309	905 190	565 058	1 235 721
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	202 500		202 500				
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	78 120			78 120			
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 764 000		1 116 000	648 000			
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 600			75 600			
1-Ventes Charges Foncières	11 083 634	230 000	4 702 195	1 244 029	905 190	1 241 924	2 760 296
A : 6021/310-Anru Curetage	1 700 871	314 869	1 386 002				
Ar30-Subventions	1 700 871	314 869	1 386 002				
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 350 699	6 350 700					-1
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 830 344	290 920			3 539 424		
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000					
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	165 407	115 519	53 921		-3 031	-1 000	-2
A : 6021/520-Produits Divers	104	104					
Ar50-Produits de Gestion	165 511	115 623	53 921		-3 031	-1 000	-2
Sous-total recettes	**25 161 059**	**9 332 112**	**6 142 118**	**1 244 029**	**4 441 583**	**1 240 924**	**2 760 293**
Sous-total TVA	**-243 131**			**-54 032**	**-81 048**	**-81 048**	**-27 003**
Trésorerie brute		-233 282	1 512 944	-2 933 947	-723 615	-2 247 897	-2

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : 5 M. KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18		TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-18 240	-87 401	-16 238		**-103 639**	-49 968	-53 671			
2-Travaux Préparatoires	-424 000	-424 910	-84 808		**-509 718**	-5 315	-23 575	-480 828		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 800 000	-1 548 500	-309 700		**-1 858 200**			-1 114 920	-743 280	
2a-Budget Honoraires Techniques	-334 200	-296 012	-59 202		**-355 214**	-2 160	-110 833	-106 321	-135 900	
2b-Budget Divers et Imprévus	-8 480	-45 388	-9 078		**-54 466**			-54 466		
B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 000	-9 000	-1 668		**-10 668**	-4 610	-2 931	-3 128		1
3-Budget Depenses Annexes	-6 000	-9 000	-1 668		**-10 668**	-4 610	-2 931	-3 128		1
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire	-8 439	-22 863			**-22 863**	-17 194	-5 470	-198		-1
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-205 334	-185 185			**-185 185**	-252	-9 345	-116 901	-58 688	1
B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation	-36	-6 028			**-6 028**					-6 028
4-Budget Rémunération	-213 809	-214 076			**-214 076**	-17 446	-14 815	-117 099	-58 688	-6 028
Sous-total dépenses	**-2 804 729**	**-2 625 287**	**-480 694**		**-3 105 981**	**-79 499**	**-205 825**	**-1 876 762**	**-937 868**	**-6 027**
A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 804 731	2 625 286	525 058		**3 150 344**		165 539	1 029 672	1 029 672	925 461
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 804 731	2 625 286	525 058		**3 150 344**		165 539	1 029 672	1 029 672	925 461
Sous-total recettes	**2 804 731**	**2 625 286**	**525 058**		**3 150 344**		**165 539**	**1 029 672**	**1 029 672**	**925 461**
Sous-total TVA		1	-1		**-44 363**			**-16 830**	**-18 360**	**-9 173**
Trésorerie brute						-79 499	-119 785	-983 705	-910 261	0

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : PARVIS 3 M. KORSEC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18		TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-10 000	-10 000	-2 000		**-12 000**			-12 000		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-87 500	-236 000	-47 200		**-283 200**				-283 200	
2a-Budget Honoraires Techniques	-10 500	-28 320	-5 664		**-33 984**			-19 824	-14 160	
2b-Budget Divers et Imprévus	-1 750	-5 286	-1 058		**-6 344**				-6 344	
B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire	-710	-701			**-701**			-701		
B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 980	-21 569			**-21 569**			-1 321	-20 248	
B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation	-223	-628			**-628**					-628
4-Budget Rémunération	-8 913	-22 898			**-22 898**			-2 022	-20 248	-628
Sous-total dépenses	**-118 663**	**-302 504**	**-55 922**		**-358 426**			**-33 846**	**-323 952**	**-628**
A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec	118 663	302 504	60 501		**363 005**			136 125	181 500	45 380
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	118 663	302 504	60 501		**363 005**			136 125	181 500	45 380
Sous-total recettes	**118 663**	**302 504**	**60 501**		**363 005**			**136 125**	**181 500**	**45 380**
Sous-total TVA					**-4 580**					**-4 580**
Trésorerie brute								102 279	-40 173	-1

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : CITY STADE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18		TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-17 676	-15 856	-3 171		**-19 027**	-19 027		
2-Travaux Préparatoires	-39 730	-39 730	-7 788		**-47 518**	-47 518		
B : 602113/360-Tvx City Stade	-388 491	-380 570	-75 747		**-456 317**	-456 317		
B : 602113/361-Tvx Terrain Multisport	-80 000	-10 180	-2 036		**-12 216**		-12 216	
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-468 491	-390 750	-77 783		**-468 533**	-456 317	-12 216	
B : 602113/400-Hn City Stade	-56 798	-56 798	-11 359		**-68 157**	-67 678	-480	1
B : 602113/401-Hn Terrain Multisport	-12 000	-3 705	-741		**-4 446**	-2 058	-2 388	
2a-Budget Honoraires Techniques	-68 798	-60 503	-12 100		**-72 603**	-69 736	-2 868	1
2b-Budget Divers et Imprévus	-8 564							
B : 602113/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 860	-2 860	-570		**-3 430**	-3 430		
3-Budget Depenses Annexes	-2 860	-2 860	-570		**-3 430**	-3 430		
B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 088	-9 813			**-9 813**	-9 813		
B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stad	-39 487	-38 168			**-38 168**	-38 136	-32	
B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain I	-7 360	-1 111			**-1 111**	-108	-1 002	-1
B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation	-358	-181			**-181**		-181	
4-Budget Rémunération	-57 293	-49 273			**-49 273**	-48 057	-1 215	-1
Sous-total dépenses	**-663 412**	**-558 972**	**-101 412**		**-660 384**	**-644 085**	**-16 299**	
A : 602113/430-City Stade (Korsec)	564 052	543 976	108 795		**652 771**	846 597	-193 826	
A : 602113/431-Terrain Multisport	99 360	14 996	2 999		**17 995**		17 995	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	663 412	558 972	111 794		**670 766**	846 597	-175 831	
Sous-total recettes	**663 412**	**558 972**	**111 794**		**670 766**	**846 597**	**-175 831**	
Sous-total TVA					**-10 382**		**-4 152**	**-6 230**
Trésorerie brute						202 512	6 230	

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : AMENAGEMENT DE LA PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-35 955	-32 177	-6 371	**-38 548**	-38 548		
2-Travaux Préparatoires	-42 410	-42 268	-8 454	**-50 722**	-50 722		
B : 602114/350-Tvx Place Fare	-1 043 740	-1 036 321	-208 675	**-1 244 996**	-1 220 257	-24 739	
B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes	-25 000	-45 000	-9 000	**-54 000**		-54 000	
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 068 740	-1 081 321	-217 675	**-1 298 996**	-1 220 257	-78 739	
B : 602114/400-Hn Place Fare	-96 634	-97 128	-19 426	**-116 554**	-108 864	-7 690	
B : 602114/401-Hn Remplacement Bornes	-4 500	-7 900	-1 580	**-9 480**	-3 600	-5 880	
2a-Budget Honoraires Techniques	-101 134	-105 028	-21 006	**-126 034**	-112 464	-13 570	
2b-Budget Divers et Imprévus	-21 723	-3 784	-746	**-4 530**	-3 260	-1 270	
B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation	-9 216	-9 216	-1 805	**-11 021**	-11 021		
B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 772	-5 772	-1 154	**-6 926**	-3 326	-3 600	
3-Budget Depenses Annexes	-11 988	-14 988	-2 959	**-17 947**	-14 347	-3 600	
B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire	-105 168	-115 574		**-115 574**	-83 450	-32 124	
B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fa	-96 361	-94 275		**-94 275**	-92 114	-2 162	1
B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)	-2 360	-4 317		**-4 317**	-240	-4 077	
B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation	-197	-447		**-447**		-447	
4-Budget Rémunération	-204 086	-214 613		**-214 613**	-175 804	-38 810	1
Sous-total dépenses	**-1 486 036**	**-1 494 179**	**-257 211**	**-1 751 390**	**-1 615 402**	**-135 989**	**1**
Ar30-Subventions	469 260	469 260		**469 260**	175 342	293 918	
A : 602114/441-Place Fare	984 356	964 143	192 828	**1 156 971**	1 437 520		-280 549
A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare)	31 860	60 217	12 043	**72 260**			72 260
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 016 216	1 024 360	204 871	**1 229 231**	1 437 520		-208 289
A : 602114/520-Produits Divers	560	560		**560**	560		
Ar50-Produits de Gestion	560	560		**560**	560		
Sous-total recettes	**1 486 036**	**1 494 180**	**204 871**	**1 699 051**	**1 613 422**	**293 918**	**-208 289**
Sous-total TVA		**-1**	**1**	**52 338**		**52 338**	
Trésorerie brute					-1 980	208 287	-1

ECART ANNEE 2018 TTC-POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-19 012	-26 008	6 996
1-Budget Etudes	-19 012	-26 008	6 996
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-2 159 683	-325 000	-1 834 683
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus		-55 000	55 000
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		-142 000
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-22 385	-69 973	47 588
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-79 239	-21 606	-57 633
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-44 322	-42 496	-1 826
B : 6021/280-Relogements Définitifs		-2 686	2 686
1-Budget Foncier	-2 447 629	-516 761	-1 930 868
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-424 427	-316 975	-107 452
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-23 891	-3 177	-20 714
2-Budget Travaux	-448 318	-320 152	-128 166
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-19 277	-6 426	-12 851
2-Travaux Préparatoires	-19 277	-6 426	-12 851
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-53 458	-45 341	-8 117
2b-Budget Honoraires Techniques	-53 458	-45 341	-8 117
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 083	-6 019	936
B : 602/A120-Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-27 512	-12 631	-14 881
3-Budget Depenses Annexes	-32 595	-20 354	-12 241
B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire	-480 773	-221 641	-259 132
B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 760	-14 239	-22 521
B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-24 780		-24 780
4-Budget Rémunération	-542 313	-235 880	-306 433
Sous-total dépenses	**-3 562 602**	**-1 170 922**	**-2 391 680**
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	888 394		-888 394
1-Ventes Charges Foncières	888 394		-888 394
A : 6021/310-Anru Curetage	875 741		-875 741
Ar30-Subventions	875 741		-875 741
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	13 559	75 620	62 061
A : 6021/520-Produits Divers		3	3
Ar50-Produits de Gestion	13 559	75 623	62 064
Sous-total recettes	**1 777 694**	**75 623**	**-1 702 071**

ECART ANNÉE 2018 TTC-POLE 5 M. KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602111/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-9 720	-28 536	18 816
1-Budget Etudes	-9 720	-28 536	18 816
B : 602111/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)			
2-Budget Travaux			
B : 602111/312-5 Maurice Korsec		-5 315	5 315
2-Travaux Préparatoires		-5 315	5 315
B : 602111/463-5 Maurice Korsec	-67 437	-2 160	-65 277
2b-Budget Honoraires Techniques	-67 437	-2 160	-65 277
B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 200	-4 070	-3 130
3-Budget Depenses Annexes	-7 200	-4 070	-3 130
B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 528	-11 042	9 514
B : 602111/A313-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec	-140	-252	112
4-Budget Rémunération	-1 668	-11 294	9 626
Sous-total dépenses	**-86 025**	**-51 375**	**-34 650**

ECART ANNÉE 2018 TTC-POLE CITY STADE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602113/121-Etudes City Stade	-1 820		-1 820
1-Budget Etudes	-1 820		-1 820
B : 602113/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-10 277		-10 277
2-Budget Travaux	-10 277		-10 277
B : 602113/441-City Stade	-9 505		-9 505
B : 602113/442-Terrain Multisport	-96 000		-96 000
251-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-105 505		-105 505
B : 602113/461-City Stade	-1 560	-1 080	-480
B : 602113/462-Honoraires Terrain	-14 400	-2 058	-12 342
2b-Budget Honoraires Techniques	-15 960	-3 138	-12 822
B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stad	-72	-72	
B : 602113/A311-Rémunération Terrain	-9 344	-108	-9 236
4-Budget Rémunération	-9 416	-180	-9 236
Sous-total dépenses	**-142 978**	**-3 318**	**-139 660**
A : 602113/431-Terrain Multisport	119 232		-119 232
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	119 232		-119 232
Sous-total recettes	**119 232**		**-119 232**
Sous-total TVA	**-12 350**		**12 350**

ECART ANNEE 2018 TTC-POLE PLACE FARE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 602114/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-3 600		-3 600
1-Budget Etudes	-3 600		-3 600
B : 602114/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-22 797		-22 797
2-Budget Travaux	-22 797		-22 797
B : 602114/311-Place Fare	-318	-148	-170
2-Travaux Préparatoires	-318	-148	-170
B : 602114/451-Place Fare	-356 531	-324 305	-32 226
B : 602114/452-Remplacement Bornes	-30 000		-30 000
250-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-386 531	-324 305	-62 226
B : 602114/462-Place Fare	-22 072	-18 576	-3 496
B : 602114/463-Honoraires Remplacement Bornes	-5 400		-5 400
2b-Budget Honoraires Techniques	-27 472	-18 576	-8 896
B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire	-54 145	-38 192	-15 953
B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-25 240	-27 218	1 978
B : 602114/A311-Rém. sur Tvx Bornes	-2 360		-2 360
4-Budget Rémunération	-81 745	-65 410	-16 335
Sous-total dépenses	**-522 463**	**-408 439**	**-114 024**
A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)	354 552	112 774	-241 778
Ar30-Subventions	354 552	112 774	-241 778
A : 602114/441-Place Fare	1 302 313	1 302 313	
A : 602114/442-Remplacement Bornes	38 232		-38 232
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 340 545	1 302 313	-38 232
Sous-total recettes	**1 695 097**	**1 415 087**	**-280 010**
Sous-total TVA	**19 537**		**-19 537**

société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine

* *
*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Fonderie Vieille

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 118

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 118
a. L'avancement des études: 119
b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) : 119
c. L'avancement des travaux (cartographie) : 119
d. L'avancement des commercialisations (cartographie) 119
e. Subventions 120
f. L'avancement des participations du concédant 120

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 121
1) LES DEPENSES 121
a. Les acquisitions foncières 121
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 121
c. Le budget « Dépenses annexes» 121
d. La rémunération du « Concessionnaire» 122
2) LES RECETTES 122
a. Les Subventions 122

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 123
1) LES DEPENSES 123
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 123
b. En ce qui concerne les travaux 124
c. En ce qui concerne les dépenses annexes 124
a. Rémunérations : 124
2) LES RECETTES 124
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 124
b. Produits de gestion locative 125
c. Participations 125

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 126

VI. ANNEXES 128
Bilan prévisionnel 129
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 130
Tableau des écarts TTC 131
Ecart Année 2018-TTC 132

I. LE CONTEXTE

Le site concerné, situé à proximité de la place de Lenche et de la rue Caisserie, dans le quartier du Panier, comprenait 3 immeubles insalubres déjà maîtrisés par la Ville. Les études préalables ont montré la difficulté à créer du logement, qu'il soit familial ou étudiant, compte tenu de l'enclavement, du vis à vis et de la très faible luminosité.
Le groupe scolaire mitoyen souhaitant s'agrandir, il a été décidé par le Comité de pilotage de l'OGCV de répondre favorablement à cette demande.
Aussi, après libération des emprises par la Soleam, l'extension de l'école (quatre salles de classe supplémentaires, un réfectoire, une salle de motricité et des locaux administratifs) a été engagée.
Il était de plus prévu la réhabilitation de l'impasse Fonderie Vieille de manière à requalifier cet espace dès lors que l'extension de l'école serait achevée.
Par ailleurs, et dans l'objectif de compléter l'action de la collectivité, une action d'accompagnement auprès des propriétaires et copropriétés riveraines (soit une quinzaine d'immeubles) est menée grâce à la mise en place d'une OPAH RU à partir de janvier 2016 (convention signée le 25 janvier 2016)

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

Pour rappel, les travaux de démolition des trois immeubles ont été conduits durant l'année 2014. La réception des travaux est intervenue en juillet 2014 et la cession des terrains démolis au Comité Catholique des Ecoles du Diocèse de Marseille a été réalisée en novembre 2014.
Les travaux de l'école sont terminés depuis avril 2016 sur la partie ayant fait l'objet d'une construction neuve ; les classes créées sont fonctionnelles depuis cette date.

Par souci de sécurité, l'OGEC a posé un portillon à l'entrée de l'impasse Fonderie Vieille à l'issue des travaux de façades du nouveau bâtiment, mi 2016.
L'OGEC a cimenté le revêtement de cette impasse, en assure l'entretien et reste intéressé pour privatiser cet espace.

- Extension d'une école privée sur l'emprise libérée après démolition de 3 immeubles insalubres aux 3/5/7 impasse Fonderie Vieille→ Réalisé
- Cession d'un immeuble insalubre (12 rue St Pons) à un privé en vue de sa restauration complète→ Réalisé
- Suivi opérationnel de l'OPAH RU : Toujours en cours
- Mise en place d'une DUP ORI : intégration du 11 impasse Fonderie Vieille et du 4 rue Saint Pons

OPAH de Renouvellement Urbain

Dans le cadre de l'étude de repérage, les 7 immeubles du pôle ont été classés en intervention de type travaux simples sur parties communes.

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes	**-73 299**	-47 140	64%

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6022/100-Acquisitions Immeubles	**-501 500**		
B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-49 615**	-1 471	3%
B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-52 025**	-18 426	35%
B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-8 400**		
B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-21 000**		
1-Budget Foncier	**-632 540**	-19 897	3%

c. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	**-21 326**	-15 327	72%
2-Travaux Préparatoires	**-494 918**	-494 919	100%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-40 632**	-37 032	91%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-556 876**	**-547 278**	**98%**

d. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**507 000**		
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**90 000**	90 000	100%
1-Ventes Charges Foncières	**597 000**	90 000	15%

Vente au comité catholique du 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille en novembre 2014.

e. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6022/310-Anru	**453**	453	100%

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6022/410-Pole Fonderie Vieille	**776 264**	776 264	100%
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**776 264**	776 264	100%
A : 6022/411-Pole Fonderie Vieille	**40 508**	17 232	43%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**40 508**	17 232	43%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**816 772**	**793 496**	**97%**

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 336 148€ à comparer à 4 466€ réalisés.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-215 000		-215 000
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-15 502		-15 502
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-15 480		-15 480
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-25 200		-25 200
1-Budget Foncier	-271 182		-271 182

L'acquisition du 11 Impasse fonderie Vieille était prévue. En février 2018, l'immeuble a fait l'objet d'une DIA pour un prix de cession de 315 000€. Sur la base de l'avis des Domaines, une préemption à 274 000€ a été faite en avril 2018. Le propriétaire ayant finalement retiré son bien de la vente, l'acquisition n'a pas abouti. Cet immeuble est intégré à la DUP ORI dans le cadre de l'OPAH Multi-sites.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-17 867		-17 867
1-Budget Etudes	-17 867		-17 867

La préemption du 11 impasse Fonderie n'a pas abouti ; les études restent néanmoins programmées, l'immeuble étant inscrit en DUP ORI.

c. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation		-936	936
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 061	-582	-6 479
3-Budget Depenses Annexes	-7 061	-3 222	-3 839

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 22 483€ au titre de ce pôle.
- Il a été reparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 10 218 € au titre de ce pôle.

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 17 361€ au titre de ce pôle.

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-38 676	-1 244	-37 432
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-396		-396
4-Budget Rémunération	-39 072	-1 244	-37 828

Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévisionnelle de cette opération est de 155 416€ ce qui représente 0,75% de la rémunération forfaitaire globale.

La rémunération forfaitaire affectée pour 2018 pour cette opération est de 1 244 €, ce qui correspond à 0,89 % de la rémunération forfaitaire totale de cette opération.

2) LES RECETTES

a. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6022/310-Anru	453	453	
Ar30-Subventions	453	453	

Une partie du remboursement de l'ANRU a été affecté sur cette opération et correspond à la mission d'étude sur les îlots dégradés.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Les travaux de réhabilitation de la partie ancienne de l'école, côté Montée des Accoules (façades, rez-de-chaussée et 1er étage) ont été livrés dans le courant du 1er trimestre 2017.

Les seules actions à venir se font dans le cadre de l'OPAH RU Multi-sites.

OPAH de Renouvellement Urbain

Des contacts avaient été pris avec les propriétaires de 7 immeubles en propriété unique depuis juin 2016.
En 2017, dans le cadre de l'OPAH-RU, ils ont été relancés à travers un courrier d'information sur les aides mobilisables.

En 2018, les immeubles 11 Fonderie Vieille et 4, rue Saint Pons ont été inscrits dans la DUP ORI 2 par délibération du Conseil Métropolitain d'octobre. Le dossier de DUP a été déposé en préfecture en décembre 2018. A l'issue de son instruction, une Enquête Publique sera diligentée, probablement dans le courant du 2è semestre 2019.
Après délivrance de la DUP par la Préfecture, une enquête parcellaire sera diligentée, prévisionnellement courant 2020 et les notifications des travaux adressées aux propriétaires qui devront engager les travaux dans un délai de 18 mois.

Si ces propriétaires n'engageaient pas les travaux, il pourrait être envisagé une acquisition à l'horizon 2022.

Ces acquisitions engendreraient des dépenses relatives aux études, diagnostics divers, travaux de mise en sécurité, et relogements entre 2022 et 2024 date prévisionnelle de cession des immeubles :

- ✓ Acquisitions en juin 2022
- ✓ Études (diagnostic sécurité, faisabilité, relevés géomètre, diagnostic patrimonial) en 2022
- ✓ Travaux de mise en sécurité en 2022
- ✓ Relogements définitifs en 2022 et 2023

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions d'immeubles**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
11 Impasse Fonderie Vieille			274 000	215	1 274	01/06/2022	00/00/00
4 rue Saint Pons			227 500	175	1 300	01/06/2022	00/00/00
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	0	155	0	20/06/2013	01/07/2013
Total 1a-Acq immeubles			**501 500**	**545**			

En 2022, les seules dépenses pourraient concerner l'acquisition de deux immeubles entiers inclus dans la DUP ORI 2, le 11, impasse Fonderie Vieille et le 4, rue Saint Pons.

- **Les frais d'acquisitions** sont calculés sur la base de 8% du montant des acquisitions prévisionnelles soit 40 120€ HT en 2022

- **Gestion du patrimoine** comprend la mise en sécurité du 11 impasse FV pour un montant de 8 000€ HT et du 4 St Pons pour 20 000€ HT en 2022

- **Les frais de relogements temporaires** se composent d'un relogement en 2022 pour 7 000€ HT

- **Les frais de relogements définitifs** se composent :
  1 relogement en 2022 à 3 500€ HT (11 imp FV)
  4 relogements en 2023 à 3 500€ HT (4 rue St Pons)

b. En ce qui concerne les travaux

Les travaux préparatoires ont été entièrement réalisés.
Il est prévu 2 diagnostics techniques en 2022 au prix de 3 000€ HT.
Le poste « divers et imprévus » tient compte d'une provision de 5 000€ HT en 2022.

c. En ce qui concerne les dépenses annexes

Il est prévu des frais d'appel à projet pour cession en 2023 au prix de 6 000€ HT.

a. Rémunérations :

Les rémunérations se basent sur :

- Sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Fonderie sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville

- La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

  En 2024 : 390m2 à 30€ =11 700€

2) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Les recettes à percevoir en 2024 concernent la cession de surface à réhabiliter avec la vente des immeubles 11 impasse Fonderie Vieille et 4, rue saint Pons.

Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
4 rue Saint Pons			227 500	175	1 300	01/06/2024
11 impasse Fonderie vieille			279 500	215	1 300	01/06/2024
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**507 000**	**390**		

b. Produits de gestion locative

Les recettes à percevoir en 2023 et 2024 concernent les biens acquis soit 24 570€ HT loyers estimés sur la base d'un ratio de 13€/ m2 pour des logements d'une surface moyenne de 35 m2. :

- 4 rue Saint Pons : 4 logements loués pendant 12 mois
- 11 impasse Fonderie Vieille : 1 logement loué pendant 6 mois

c. Participations à l'équilibre

A l'équilibre VDM : 776 264 €
A l'équilibre AMP : 40 508 €

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

I - LES DÉPENSES

1-1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-54 283	-61 193	6 910

Augmentation du budget pour permettre de diligenter une étude de faisabilité et un diagnostic patrimonial de l'immeuble 11 Fonderie Vieille et/ou 4 rue Saint Pons.

1-2 Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6022/100-Acquisitions Immeubles	-215 000	-501 500	286 500
B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-14 179	-41 399	27 220
B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-30 354	-45 436	15 082
B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires	-21 000	-7 000	-14 000
B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs	-14 000	-17 500	3 500
1-Budget Foncier	-294 533	-612 835	318 302

Augmentation liée principalement au prévisionnel d'acquisition sous procédure des immeubles 11 impasse Fonderie Vieille (Réactualisation du montant sur la base de l'avis des Domaines, 274 000 €) et 4, rue Saint Pons (227 500€).
L'écart pour le poste gestion du patrimoine est lié à une provision pour mise en sécurité des immeubles sus cités : pour un montant de 8 000€ HT (11 impasse FV)et 20 000€ HT (4 St Pons) en 2022.

1-3 Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-17 770	-17 823	53
2-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	
2a-Budget Honoraires Techniques	-30 933	-33 933	3 000
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-461 765**	**-464 818**	**3 053**

Augmentation des honoraires techniques induit par une provision budgétaire pour réaliser des diagnostics techniques sur les 2 immeubles pouvant être acquis dans le cadre de la DUP.

1-4 Budget Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-18 049	-18 830	781
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-13 983	-14 609	626
3-Budget Depenses Annexes	-39 128	-41 955	2 827

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV selon une clef de répartition; le montant est de 18 830 € au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 8 516€ au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 14 609 € au titre de ce pôle.

1-5 Budget Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-138 624	-155 416	16 792
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 941	-37 185	244
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-21 060	-26 310	5 250
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-3 011	-4 468	1 457
4-Budget Rémunération	-199 636	-223 379	23 743

Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 10 149 600 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 155 416€.

Rémunération sur dépenses travaux (+244€)
En lien avec l'augmentation du poste honoraires.

Rémunération sur atteinte objectifs (+ 5250€)
En lien avec les recettes , cession du 11 impasse Fonderie Vieille et 4 rue Saint Pons.
Rémunération de Liquidation (+ 1457€). Celle-ci correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT ; ajustement suivant évolution de l'opération.

1-6 Budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

RAS

II - LES RECETTES

2-1 Poste Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500	507 000	227 500
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	75 000	
1-Ventes Charges Foncières	354 500	582 000	227 500

Écart lié à la cession prévisionnelle du 4 rue Saint Pons non prévu à fin 2017 (175 m3 à 1300€).

2-2 Poste Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774	776 264	79 490
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	17 232	40 508	23 276
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**714 006**	**816 772**	**102 766**

Participation à l'équilibre Ville de Marseille évolue simplement du fait d'une variation de la répartition de cette participation à l'échelle des pôles de l'OGCV.

La participation à l'équilibre de la Métropole permet l'équilibre des dépenses induites par l'évolution des actions à mener.

2-3 Poste Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6022/310-Anru	453	453	

2-4 Poste Produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6022/510-Produits de Gestion Locative		24 570	24 570
Ar50-Produits de Gestion		24 570	24 570

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-61 193	-12 106	**-73 299**
B : 6022/100-Acquisitions Immeubles	-501 500		**-501 500**
B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-41 399	-8 216	**-49 615**
B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-45 436	-6 589	**-52 025**
B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires	-7 000	-1 400	**-8 400**
B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs	-17 500	-3 500	**-21 000**
1-Budget Foncier	-612 835	-19 705	**-632 540**
2-Travaux Préparatoires	-413 062	-81 856	**-494 918**
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
2a-Budget Honoraires Techniques	-33 933	-6 699	**-40 632**
2b-Budget Divers et Imprévus	-17 823	-3 503	**-21 326**
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-18 830	-3 653	**-22 483**
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-14 609	-2 752	**-17 361**
3-Budget Depenses Annexes	-41 955	-8 107	**-50 062**
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-155 416		**-155 416**
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah			
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)	-37 185		**-37 185**
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-26 310		**-26 310**
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-4 468		**-4 468**
4-Budget Rémunération	-223 379		**-223 379**
5-Budget Frais Financiers	-19 615		**-19 615**
Sous-total dépenses	**-1 423 795**	**-131 976**	**-1 555 771**
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	507 000		**507 000**
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	15 000	**90 000**
1-Ventes Charges Foncières	582 000	15 000	**597 000**
Ar30-Subventions	453		**453**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	776 264		**776 264**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	40 508		**40 508**
Ar50-Produits de Gestion	24 570		**24 570**
Sous-total recettes	**1 423 795**	**15 000**	**1 438 795**
Sous-total TVA			**116 978**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-54 283	-61 193	-12 106	**-73 299**	-47 140	-23 570			-2 590		1
B : 6022/100-Acquisitions Immeubles	**-215 000**	**-501 500**		**-501 500**					-501 500		
B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-14 179**	**-41 399**	**-8 216**	**-49 615**	-1 471				-48 144		
B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-30 354**	**-45 436**	**-6 589**	**-52 025**	-18 426	-9 213			-24 387		1
B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-21 000**	**-7 000**	**-1 400**	**-8 400**					-8 400		
B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-14 000**	**-17 500**	**-3 500**	**-21 000**					-4 200	-16 800	
1-Budget Foncier	-294 533	-612 835	-19 705	**-632 540**	-19 897	-9 213			-586 631	-16 800	1
2-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	-81 856	**-494 918**	-494 919						1
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.											
2a-Budget Honoraires Techniques	-30 933	-33 933	-6 699	**-40 632**	-37 032				-3 600		
2b-Budget Divers et Imprévus	-17 770	-17 823	-3 503	**-21 326**	-15 327				-6 000		1
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	**-18 049**	**-18 830**	**-3 653**	**-22 483**	-22 484						1
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	**-7 096**	**-8 516**	**-1 702**	**-10 218**	-10 218						
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	**-13 983**	**-14 609**	**-2 752**	**-17 361**	-10 160					-7 200	-1
3-Budget Depenses Annexes	-39 128	-41 955	-8 107	**-50 062**	-42 862					-7 200	
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	**-138 624**	**-155 416**		**-155 416**	-96 619	-3 540			-51 616	-3 641	
B : 6022/A301-Rémunération d'Opah											
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	**-36 941**	**-37 185**		**-37 185**	-36 545	-640					
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	**-21 060**	**-26 310**		**-26 310**	-14 610	-7 305					-4 395
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	**-3 011**	**-4 468**		**-4 468**			-4 468				
4-Budget Rémunération	-199 636	-223 379		**-223 379**	-147 774	-11 485	-4 468		-51 616	-3 641	-4 395
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615		**-19 615**	-19 616						1
Sous-total dépenses	**-1 068 960**	**-1 423 795**	**-131 976**	**-1 555 771**	**-824 567**	**-44 268**	**-4 468**		**-650 437**	**-27 641**	**-4 390**
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500	507 000		**507 000**							507 000
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	75 000	15 000	**90 000**	90 000						
1-Ventes Charges Foncières	354 500	582 000	15 000	**597 000**	90 000						507 000
Ar30-Subventions	453	453		**453**	453						
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774	776 264		**776 264**	776 264						
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	17 232	40 508		**40 508**	17 232			23 277			-1
A : 6022/510-Produits de Gestion Locative		24 570		**24 570**					13 650	10 920	
Ar50-Produits de Gestion		24 570		**24 570**					13 650	10 920	
Sous-total recettes	**1 068 959**	**1 423 795**	**15 000**	**1 438 795**	**883 949**			**23 277**	**13 650**	**10 920**	**506 999**
Sous-total TVA	**1**			**116 978**		**62 392**	**54 593**				**-7**
Trésorerie brute					59 382	77 506	127 631	150 908	-485 879	-502 600	2

TABLEAU DES ECARTS TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-65 007	-73 299	8 292
B : 6022/100-Acquisitions Immeubles	-215 000	**-501 500**	**286 500**
B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-16 951	**-49 615**	**32 664**
B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-33 927	**-52 025**	**18 098**
B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires	-25 200	**-8 400**	**-16 800**
B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs	-16 800	**-21 000**	**4 200**
1-Budget Foncier	-307 878	-632 540	324 662
2-Travaux Préparatoires	-494 918	-494 918	
2a-Budget Honoraires Techniques	-37 032	-40 632	3 600
2b-Budget Divers et Imprévus	-21 263	-21 326	63
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-21 547	**-22 483**	**936**
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 514	**-10 218**	**1 704**
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 641	**-17 361**	**720**
3-Budget Depenses Annexes	-46 702	-50 062	3 360
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-138 624	**-155 416**	**16 792**
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)	-36 941	**-37 185**	**244**
B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-21 060	**-26 310**	**5 250**
B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation	-3 011	**-4 468**	**1 457**
4-Budget Rémunération	-199 636	-223 379	23 743
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	
Sous-total dépenses	**-1 192 051**	**-1 555 771**	**363 720**
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	279 500	**507 000**	227 500
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	90 000	**90 000**	
1-Ventes Charges Foncières	369 500	597 000	227 500
Ar30-Subventions	453	453	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	696 774	776 264	79 490
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	17 232	40 508	23 276
Ar50-Produits de Gestion		24 570	24 570
Sous-total recettes	**1 083 959**	**1 438 795**	**354 836**
Sous-total TVA	**108 092**	**116 978**	**-8 886**

ECART ANNEE 2018-TTC

Ecart année 2018 : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-17 867		-17 867
1-Budget Etudes	-17 867		-17 867
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-215 000		-215 000
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-15 502		-15 502
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-15 480		-15 480
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-25 200		-25 200
1-Budget Foncier	-271 182		-271 182
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-966		-966
2-Budget Travaux	-966		-966
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation		-936	936
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 061	-582	-6 479
3-Budget Depenses Annexes	-7 061	-3 222	-3 839
B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire	-38 676	-1 244	-37 432
B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-396		-396
4-Budget Rémunération	-39 072	-1 244	-37 828
Sous-total dépenses	**-336 148**	**-4 466**	**-331 682**
A : 6022/310-Anru	453	453	
Ar30-Subventions	453	453	
Sous-total recettes	**453**	**453**	
D : 6022/A520-TVA Reversée	29 099		-29 099
Sous-total trésorerie transitoire	**29 099**		**-29 099**
Trésorerie brute	**-306 596**	**-4 013**	

société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine

* *

*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Canebière-Feuillants

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE....135

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET....135

a. L'avancement des études:....135
b. L'avancement des acquisitions foncières:....135
c. L'avancement des travaux:....136
d. L'avancement des commercialisations :....136
e. L'avancement des participations du concédant....136
f. Produits de gestion :....137

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE....137

1) LES DEPENSES....137
a. Les acquisitions foncières....137
b. Les Dossiers en phase « Etudes »....137
RAS....137
c. Les dossiers en phase « Travaux »....138
d. Le budget « Dépenses annexes»....138
e. La rémunération du « Concessionnaire»....138
2) LES RECETTES....139
a. Les cessions....139
b. Les produits de gestion....139

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES....139

1) LES DEPENSES....139
c. En ce qui concerne les études....139
d. En ce qui concerne les acquisitions foncières....140
e. En ce qui concerne les travaux....140
f. En ce qui concerne les rémunérations....141
2) LES RECETTES....141
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation....141
b. Location :....141
c. Participations :....142

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :....142

1) LES DÉPENSES....142
2) LES RECETTES....144

VI. ANNEXES....145

Bilan prévisionnel....145
Echéancier de trésorerie prévisionnelle....147
Ecart Année 2018-TTC....148

I. LE CONTEXTE

Le pôle Canebière-Feuillants est composé :

- Des 5 immeubles dont la restructuration en hôtel a été engagée en 2016 : 46 et 48 la Canebière, 3 rue des Feuillants, 23 et 25 rue Longue des Capucins.
- Des immeubles et logements qui ont permis le relogement définitif des ménages qui occupaient les immeubles visés ci-dessus

La livraison du projet (hôtel 4* de 80 chambres, brasserie et espace de fitness) mené par le groupement AGIR PROMOTION / TANGRAM , est prévue à la fin du 1er semestre 2019.

Concernant les autres biens, il est prévu :

- La cession des étages du 23 rue de Rome et de l'immeuble entier 23 rue Sénac au bailleur social 13 Habitat au courant du 2ème trimestre 2019
- La cession des biens destinés à des relogements :
  - Maison de ville au 67 rue Borde : purge du droit de priorité du locataire et, suivant le choix du ménage, publicité sur supports ad hoc et sur site Soleam en vue d'une cession
  - Logement en copropriété 46 rue du Baignoir : prévu pour les besoins de relogement de l'opération Grand Centre-Ville ; programmation d'une cession en fin d'opération.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes	**-22 029**	-22 028	100%

RAS

b. L'avancement des acquisitions foncières:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6023/100-Acquisitions Immeubles	**-3 370 000**	-3 370 000	100%
B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus	**-373 500**	-373 500	100%
B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-117 381**	-117 382	100%
B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-251 526**	-198 484	79%
B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-1 572**	-1 574	100%
B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-16 234**	-3 634	22%
1-Budget Foncier	**-4 130 213**	-4 064 574	98%

Acquisition : RAS

Gestion du patrimoine :

- Frais de gestion du 67 rue Borde, 46 rue du Baignoir, 23 rue Sénac et23 rue de Rome
- Assurances
- Taxes foncières
- Charges de copropriété du 23 rue de Rome et du 46 rue du Baignoir
- Factures SEM et EDF

Relogements définitifs : aucun relogement n'a été réalisé en 2017

c. L'avancement des travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-41 949**	-41 949	100%
2-Travaux Réhabilitation	**-1 732 181**	-1 730 771	100%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-140 519**	-140 180	100%
2-Budget Divers et Imprévus	**-1 956**	-1 956	100%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 916 605**	**-1 914 856**	**100%**

Travaux de réhabilitation complète terminés

d. L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**2 680 000**	2 680 000	100%
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	**2 312 400**		
1-Ventes Charges Foncières	**4 992 400**	2 680 000	54%

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**2 597 943**	2 597 942	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	**843 500**	843 500	100%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**3 441 443**	**3 441 442**	**100%**

Participation à l'équilibre : quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant le « poids » de l'opération : application du ratio représentant le rapport du CA de Canebière-Feuillants sur le CA global de l'OGCV

f. Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	**215 956**	127 193	59%
A : 6023/520-Produits Divers	**24 613**	24 615	100%
Ar50-Produits de Gestion	**240 569**	151 808	63%

Produits de gestion locative : Loyers du 67 rue Borde, du 23 rue Sénac, du 23 rue de Rome

Impayés sur le logement du 46 rue du Baignoir ; une procédure d'expulsion a été menée.

.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 82 786 € à comparer à 133 941 € payées, soit un écart de +51 155€

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-29 597	-59 949	30 352
1-Budget Foncier	-29 597	-59 949	30 352

Les variations du budget « Acquisitions » correspondent notamment à:

- Les derniers appels de fonds pour les travaux de ravalement du 23 rue de Rome (Soleam est copropriétaire de l'ensemble des étages ; sa quote-part est calculée sur la base de 761 millièmes)
- Les frais de gestion locative des immeubles 23 rue Sénac, 23 rue de Rome, du logement 46 rue Baignoir et de la maison de ville 67 rue Borde.
- La dette locative du ménage du 46 rue de Baignoir, pour laquelle une procédure a été diligentée

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-4 118	-4 118	
1-Budget Etudes	-4 118	-4 118	

RAS

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
2-Budget Travaux	-11 493		-11 493
2-Travaux Préparatoires	-1 828	-3 531	1 703
2b-Budget Honoraires Techniques	-889	-768	-121
TOTAL TRAVAUX	**-14 210**	**-4 299**	**-9 911**

Les variations du budget «Travaux préparatoires» correspondent aux diagnostics réglementaires avant cession du 23 rue de Rome et du 23 rue Sénac.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-1 698	-2 634	936
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-1 698	-4 920	3 222

Quotes-parts de l'opération GCV réparties sur les différents pôles actifs

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-9 387	-48 890	39 503
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 076	-287	-2 789
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-20 700	-11 478	-9 222
4-Budget Rémunération	-33 163	-60 655	27 492

La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes suivants :

-études

-Foncier

-Autres dépenses

-Subventions

-Produits de gestion

2) *LES RECETTES*

Le montant des recettes attendues était de 1 689 107 € à comparer à 75 379 € reçues, soit un écart de

-1 613 728€

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	1 656 000		-1 656 000
1-Ventes Charges Foncières	1 656 000		-1 656 000

La signature du Compromis de vente avec 13 Habitat pour les 23 rue de Rome et 23 rue Sénac, a eu lieu en juillet 2018. La finalisation de la vente a été décalée (relogements complémentaires) et est prévue pour le 2er trimestre de l'année 2019.

b. Les produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
Ar30-Subventions	22 579	22 579	
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	10 528	52 800	42 272
Ar50-Produits de Gestion	10 528	52 800	42 272

Les variations du budget «Produits Divers » correspondent aux loyers du 23 Rome et 23 Sénac.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

c. En ce qui concerne les études

RAS

d. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions immeubles**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
23 rue Sénac		+ 25 000 € de frais d'agence	470 000,00	408	0	12/11/2014
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	surface habitable	VDM	2 500 000,00	2 899,00	1 311,00	16/10/2013
67 rue Borde		Transfert op186	400 000,00	160	0	17/07/2014
Total 1a-Acq immeubles			3 370 000,00	3467		

RAS

- **Acquisitions logements diffus**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
46 rue du Baignoir		VDM	46 000,00	84	0	04/11/2015
23 rue de Rome R+1		VDM	97 500,00	66	0	27/10/2015
23 rue de Rome R+2, 3, 4 et 5		T3 au R+2, R+3, R+4 et T1 au R+5	230 000,00	216	0	16/06/2014
Total 1c-Acq logements diffus			373 500,00	366		

RAS

- **Dépenses liées aux acquisitions**

RAS

- **Gestion du patrimoine**

De 2019 à la fin de la concession, il est prévu les appels de fonds pour les biens en copropriété des 23 rue de Rome et 46 rue du Baignoir

Provision de 30 000€ HT (dont pour le logement du 46 Baignoir, libéré après procédure, un prévisionnel de 10 000€ HT de travaux, et 3 000€ de contentieux)

- **Relogements définitifs**

23 rue de Rome /23 rue Sénac : 3 ménages issus des biens acquis dans l'Opération GCV ; prévisionnel de 3 500€ HT par ménage, en 2019

e. En ce qui concerne les travaux

De 2019 à la fin de la concession, il est prévu :

- **Travaux préparatoires :** RAS
- **Travaux de réhabilitation :** fin 2018, la locataire du 46 Baignoir a été expulsée, des travaux de remise en état du logement ont été entrepris.
- **Honoraires Techniques :** fin 2018, suite à la libération du logement 46 rue du Baignoir, suivi par l'AMO (marché transversal GCV) des travaux de remise en état du logement.
- **Divers et imprévus :** RAS

f. En ce qui concerne les rémunérations

La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Mazagran sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville
Sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.

Il est prévu de vendre en 2019-670 m2 soit une rémunération attendue de 11 640 €

Il est prévu de vendre en 2021-160 m2 soit une rémunération attendue de 4 800€

Il est prévu de vendre en 2025- 84 m2 soit une rémunération attendue de 2 358€.

2) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cessions de surfaces réhabilitées :

46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	surface habitable	AGIR	2 650 000,00	4 330,00	0	04/12/2015
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			2 650 000,00	4330		

RAS

Cessions de logements restructurés :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
23 Sénac		13 Habitat	816 000	408	2 000	30/06/2018
23 Rome		13 Habitat	564 000	282	2 000	30/06/2018
46 Baignoir			268 800	84	3 200	01/10/2025
67 Borde			400 000	160	2 500	31/12/2021
Total 6b-Cess logements restructurés			2 048 800	934		

Un compromis a été signé le 27 juillet 2018 sur les 23 Sénac et 23 Rome. La finalisation de la vente est prévue pour le 2er trimestre de l'année 2019.

Les autres biens sont programmés en fonction de l'avancement de l'opération et les besoins en relogement.

Toutefois, il est prévu de céder occupée la maison de ville du 67 rue Borde, après purge du droit de priorité des locataires.

b. Location :

En 2019 à 2025

-23 Rome et 23 Sénac => mi 2019 soit 23 500€

-67 Borde => 2022 (environ 519€/mois)

-46 Baignoir ->2025 (environ 500€/mois)

c. Participations :

Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est de 2 622 019€

Participation à l'équilibre Métropole AMP : RAS

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

1) LES DÉPENSES

Etudes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-18 385	-18 385	

RAS

Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6023/100-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000	
B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500	
B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-110 504	
B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-158 520	-236 710	78 190
B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires	-1 552	-1 552	
B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs	-3 634	-14 134	10 500
1-Budget Foncier	-4 017 710	-4 106 400	88 690

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond :

- Au solde des appels de fonds pour les travaux de ravalement du 23 rue de Rome
- Aux appels de fonds pour charges courantes et aux taxes foncières, qui ont été insuffisamment appréciés
- A la dette locative du 46 Baignoir

Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-1 637	-1 637	
2-Travaux Préparatoires	-33 768	-35 187	1 419
2-Travaux Réhabilitation	-1 463 661	-1 450 806	-12 855
2a-Budget Honoraires Techniques	-117 418	-117 598	180
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 616 484**	**-1 605 228**	**-11 256**

La diminution du budget prévisionnel lié aux travaux préparatoires correspond :

- A la réalité des diagnostics réglementaires réalisés avant cession
- Au solde au DGD des marchés de travaux de réhabilitation des 23 Rome, 23 Sénac et 46 Baignoir

Frais divers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-94 070	-94 851	781
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 742	-17 253	511
B : 6023/A211-TVA non Récupérable	-315 293	-315 293	
3-Budget Depenses Annexes	-433 201	-435 913	2 712

La variation du budget prévisionnel Frais Divers est lié à l'affectation des quote-part de dépenses de l'OGCV à fin 2018 sur 10 opérations.

La rémunération du concessionnaire:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 863 594	-1 928 215	64 621
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 319	-126 488	-2 831
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-160 174	2 256
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 473	-26 975	502
4-Budget Rémunération	-2 177 304	-2 241 852	64 548

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 1 928 215 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

- Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

Budget frais financiers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

La totalité des frais a été réparti sur les 22 opérations actives à ce jour.

2) LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	2 650 000	
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 048 800	2 048 800	
1-Ventes Charges Foncières	4 698 800	4 698 800	

Aucun bien n'a encore été cédé.

La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 597 943	2 622 019	24 076
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**3 441 443**	**3 465 519**	**24 076**

Ecart lié à une reventilation entre opérations actives de la participation Ville.

En effet, certaines dépenses ayant diminué entre le prévisionnel et le réalisé , il s'est avéré nécessaire de réajuster à la baisse ou à la hausse, à montant global constant , la participation Ville sur les pôles actifs.

Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	95 332	215 956	120 624
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	24 544	
Ar50-Produits de Gestion	119 876	240 500	120 624

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-18 385	-3 644	**-22 029**
B : 6023/100-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	0	**-3 370 000**
B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	0	**-373 500**
B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-6 877	**-117 381**
B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-236 716	-14 810	**-251 526**
B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires	-1 552	-20	**-1 572**
B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs	-14 134	-2 100	**-16 234**
1-Budget Foncier	-4 106 406	-23 807	**-4 130 213**
2-Travaux Préparatoires	-35 187	-6 762	**-41 949**
2-Travaux Réhabilitation	-1 450 806	-281 375	**-1 732 181**
2a-Budget Honoraires Techniques	-117 598	-22 921	**-140 519**
2b-Budget Divers et Imprévus	-1 637	-319	**-1 956**
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-94 851	-18 867	**-113 718**
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-17 253	-3 287	**-20 540**
B : 6023/A211-TVA non Récupérable	-315 293	315 293	**0**
3-Budget Depenses Annexes	-435 913	291 437	**-144 476**
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 928 215	0	**-1 928 215**
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)	-126 488	0	**-126 488**
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-160 174	0	**-160 174**
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 975	0	**-26 975**
4-Budget Rémunération	-2 241 852	0	**-2 241 852**
5-Budget Frais Financiers	-19 615	0	**-19 615**
Sous-total dépenses	**-8 427 399**	**-47 391**	**-8 474 790**
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	30 000	**2 680 000**
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 048 800	263 599	**2 312 399**
1-Ventes Charges Foncières	4 698 800	293 599	**4 992 399**
Ar30-Subventions	22 579	0	**22 579**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 622 019	0	**2 622 019**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	**0**
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	0	**843 500**
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	215 956	0	**215 956**
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	69	**24 613**
Ar50-Produits de Gestion	240 500	69	**240 569**
Sous-total recettes	**8 427 398**	**293 668**	**8 721 066**
Sous-total TVA	**1**	**-1**	**-246 277**

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-22 029	-22 028	0	0	0	0	0	0	-1
B : 6023/100-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000	0	0	0	0	0	0	0
B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500	0	0	0	0	0	0	0
B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-117 381	-117 382	0	0	0	0	0	0	1
B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-251 526	-198 484	-12 622	-8 984	-13 476	-13 476	-4 492	0	8
B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires	-1 572	-1 574	0	0	0	0	0	0	2
B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs	-16 234	-3 634	-12 600	0	0	0	0	0	0
1-Budget Foncier	-4 130 213	-4 064 574	-25 222	-8 984	-13 476	-13 476	-4 492	0	11
2-Travaux Préparatoires	-41 949	-41 949	0	0	0	0	0	0	0
2-Travaux Réhabilitation	-1 732 181	-1 730 771	-1 410	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-140 519	-140 180	-337	0	0	0	0	0	-2
2b-Budget Divers et Imprévus	-1 956	-1 956	0	0	0	0	0	0	0
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-113 718	-113 717	0	0	0	0	0	0	-1
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-10 218	-10 218	0	0	0	0	0	0	0
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-20 540	-20 540	0	0	0	0	0	0	0
B : 6023/A211-TVA non Récupérable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-144 476	-144 475	0	0	0	0	0	0	-1
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 928 215	-1 902 114	-6 265	-1 265	-1 601	-2 330	-14 640	0	0
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)	-126 488	-126 530	41	0	0	0	0	0	1
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-160 174	-141 376	-11 640	0	-4 800	0	0	0	-2 358
B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation	-26 975	0	0	0	-26 975	0	0	0	0
4-Budget Rémunération	-2 241 852	-2 170 020	-17 864	-1 265	-33 376	-2 330	-14 640	0	-2 357
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 614	0	0	0	0	0	0	-1
Sous-total dépenses	**-8 474 790**	**-8 335 567**	**-44 833**	**-10 249**	**-46 852**	**-15 806**	**-19 132**	**0**	**-2 351**
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 680 000	2 680 000	0	0	0	0	0	0	0
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 312 399	0	1 607 760	0	401 256	0	0	0	303 383
1-Ventes Charges Foncières	4 992 399	2 680 000	1 607 760	0	401 256	0	0	0	303 383
Ar30-Subventions	22 579	22 579	0	0	0	0	0	0	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 622 019	2 622 018	0	0	0	0	0	0	1
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	0	0	0	0	0	0	0
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	215 956	127 193	34 369	14 327	14 327	15 327	10 411	0	2
A : 6023/520-Produits Divers	24 613	24 615	0	0	0	0	0	0	-2
Ar50-Produits de Gestion	240 569	151 808	34 369	14 327	14 327	15 327	10 411	0	0
Sous-total recettes	**8 721 066**	**6 319 905**	**1 642 129**	**14 327**	**415 583**	**15 327**	**10 411**	**0**	**303 384**
Sous-total TVA	**-246 277**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-246 277**	**0**
Trésorerie brute	**0**	-2 015 662	-418 366	-414 288	-45 557	-46 036	-54 757	-301 034	-1

Ecart Année 2018-TTC

Ecart année 2018 : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-4 118	-4 118	
1-Budget Etudes	-4 118	-4 118	
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-29 597	-59 949	30 352
1-Budget Foncier	-29 597	-59 949	30 352
2-Budget Travaux	-11 493		-11 493
2-Travaux Préparatoires	-1 828	-3 531	1 703
2b-Budget Honoraires Techniques	-889	-768	-121
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-1 698	-2 634	936
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-1 698	-4 920	3 222
B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire	-9 387	-48 890	39 503
B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 076	-287	-2 789
B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-20 700	-11 478	-9 222
4-Budget Rémunération	-33 163	-60 655	27 492
Sous-total dépenses	**-82 786**	**-133 941**	**51 155**
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	1 656 000		-1 656 000
1-Ventes Charges Foncières	1 656 000		-1 656 000
Ar30-Subventions	22 579	22 579	
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	10 528	52 800	42 272
Ar50-Produits de Gestion	10 528	52 800	42 272
Sous-total recettes	**1 689 107**	**75 379**	**-1 613 728**
D : 6023/A520-TVA Reversée	-11 204		11 204
Sous-total trésorerie transitoire	**-11 204**		**11 204**
Trésorerie brute	**1 595 117**	**-58 562**	

* *

*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Mazagran

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE.....151

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 151

a. L'avancement des études 151
b. L'avancement des acquisitions.....152
a. L'avancement des travaux 152
c. L'avancement des commercialisations.....152
d. L'avancement des Subventions.....153
e. L'avancement des participations du concédant.....153

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....153

1) LES DEPENSES.....153
a. Les acquisitions foncières.....154
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 154
c. Les dossiers en phase « Travaux » 154
d. Le budget « Dépenses annexes» 155
*Aucune action de communication n'a été réalisée car aucun n'espace n'a encore été réceptionné. .....**Erreur ! Signet non défini.***
e. La rémunération du « Concessionnaire» 155
2) LES RECETTES.....156
a. Le poste subventions.....156
b. Le poste participations.....156

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 156

1) LES DEPENSES.....156
a. En ce qui concerne les études.....156
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières 156
c. En ce qui concerne les travaux 157
d. En ce qui concerne les dépenses annexes.....157
e. Rémunérations :.....158
2) LES RECETTES.....158
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 158
b. Participations :.....159
c. Subventions CRET:.....159

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 159

VI. ANNEXES.....163

Bilan prévisionnel **.....163**

Echéancier de trésorerie prévisionnelle **.....164**

Ecart Année 2018-TTC **.....165**

I. LE CONTEXTE

Le pôle Mazagran concerne un périmètre bordé par la Canebière, le cours Garibaldi, le lycée Thiers et la rue Sénac.

Il est constitué principalement de deux îlots très denses aux parcelles irrégulières, isolés du reste du quartier.

La rue Mazagran qui le traverse constitue une barrière entre la place du Lycée et les deux îlots principaux. Sa transformation en voie piétonne avec la suppression des stationnements latéraux permettrait de requalifier ce secteur et de revaloriser son image.

La présence forte d'équipements culturels et éducatifs a orienté les thématiques de ce pôle en direction de la culture, de l'enseignement et de l'activité. Les objectifs sont de densifier la présence étudiante sur ce pôle, de lutter contre la vacance en pied d'immeuble, et d'animer un espace public apaisé.

Par ailleurs, depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Mazagran est inclus dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU) Grand Centre-Ville. Cela concerne 59 immeubles privés compris entre la Canebière, le Boulevard Garibaldi, la Rue Guy Mocquet et la Rue Sénac dont les propriétaires et les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réhabiliter leurs biens de la part de l'ANAH, de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix Marseille Provence, du Département et de la Région. La SOLEAM a été désigné comme opérateur pour accompagner ces propriétaires et leurs syndics dans le montage du dossier de subventions.

Or, malgré la possibilité qui leur est offerte de mobiliser des aides financières importantes, certains propriétaires n'engagent pas la réhabilitation de leur patrimoine. Aussi, dans l'objectif que ces immeubles dégradés soient traités, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place des Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière pour imposer la réalisation de travaux pérennes dans un premier temps puis d'exproprier si les propriétaires n'engagent rien. Elle a ainsi délibéré pour lancer 3 procédures successives :

- Délibération du 28 juin 2018 : 15 immeubles visés dont **1** situé sur le Pôle Mazagran
- Délibération du 18 octobre 2018 : 13 immeubles visés dont **4** situés sur Mazagran
- Délibération du 28 février 2019 : 47 immeubles visés dont **14** sur Mazagran.

C'est ainsi que, dans cet objectif de résorption de l'habitat dégradé, le budget Acquisitions du pôle a été renforcé et intègre à titre prévisionnel 7 immeubles supplémentaires.

Cependant, les procédures de maîtrise publique de la propriété privée étant longues et complexes, l'intervention de la SOLEAM porte aujourd'hui principalement sur la requalification des espaces publics.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes	**-86 355**	-41 835	48%

Les études (relevés de géomètre, faisabilités) se font au fil des acquisitions d'immeubles, les études sur les espaces publics ont été réalisées.

b. L'avancement des acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6024/100-Acquisitions Immeubles	**-2 231 700**	-578 100	26%
B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-180 000**		
B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-191 337**	-32 590	17%
B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-123 019**	-20 997	17%
B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-126 000**		
B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-29 400**		
1-Budget Foncier	**-2 881 456**	-631 687	22%

Il est prévu d'acquérir cinq immeubles entiers dans le cadre des DUP de restauration immobilière (ORI 1, 2 et 3) sur ce secteur. Ces DUP vont être lancées en 2019 ; de ce fait, les immeubles ciblés seront prévisionnellement acquis à partir de 2021. Ceci explique le faible avancement des acquisitions.

Au total, aujourd'hui, 600 m2 ont été acquis correspondant à 2 immeubles entiers.

a. L'avancement des travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	**-99 141**		
2-Travaux Préparatoires	**-227 044**	-6 502	3%
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-1 755 600**		
B : 6024/400-Honoraires Techniques	**-32 028**	-11 508	36%
B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	**-142 373**	-24 624	17%
2b-Budget Honoraires Techniques	**-174 401**	**-36 132**	21%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 256 186**	-42 634	2%

Les travaux préparatoires se font au fil des acquisitions d'immeubles. Il a été par ailleurs provisionné la démolition et la purge éventuelle de cœurs d'îlots.

Les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordonnateur sécurité etc, se font au fil des acquisitions d'immeubles. Ceux de la maîtrise d'œuvre pour les espaces publics sont débloqués au fur et à mesure de l'avancement des missions.

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**1 850 940**		
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**490 997**		
1-Ventes Charges Foncières	**2 341 937**		

Pas de cession à ce jour ; en attente des orientations sur la destination des biens acquis.

d. L'avancement des Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6024/310-Anru	**2 951**	2 951	100%
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	**480 000**		
Ar30-Subventions	**482 951**	2 951	1%

Seule la subvention ANRU sur l'étude îlots dégradés a été perçue (quote-part sur le pôle).

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**733 608**	733 608	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**687 855**		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	**2 050 416**		
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**3 471 879**	**733 608**	21%

Participation à l'équilibre Ville de Marseille : perçue avant 2016, lorsque la Ville était concédante

Participation à l'équilibre Métropole : à percevoir ; versements programmés en fonction d'un échéancier adapté au déroulement et aux besoins en trésorerie de l'opération

Participation aux équipements AMP : correspond à la réalisation des aménagements de l'espace public rues Mocquet, Mazagran, du Théâtre Français et de la place du Lycée.

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 1 246 867 € à comparer à 491 159 € payées, soit un écart

de -755 708€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-880 650	-287 100	-593 550
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-80 683	-9 713	-70 970
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-49 409	-22 055	-27 354
1-Budget Foncier	-1 010 742	-318 868	-691 874

Pour mémoire, en 2018, les immeubles 13 et 15 rue Curiol ont a été acquis ; ont été réalisé l'évacuation des encombrants et la mise en sécurité.

Les variations du budget « Acquisitions» correspondent à :

- L'abandon de l'acquisition des immeubles 122 Canebière, 5 et 7 rue Mazagran qui seront finalement achetés par le CD13 pour le développement de projets spécifiques
- L'abandon de l'acquisition de l'immeuble du 3 place du Lycée qui a été acheté par un propriétaire privé aux fins de réhabilitation complète

Les variations du budget « Gestion du patrimoine » font suite à l'abandon de plusieurs acquisitions, sachant qu'il avait été prévu une provision de 50€ par mètre carré de surface acquise.

Idem pour les « Dépenses liées aux Acquisitions ».

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6024/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-38 993	-15 034	-23 959
1-Budget Etudes	-38 993	-15 034	-23 959

En 2018, il a été réalisé et réglé:

- Des relevés de géomètre sur les immeubles 13/ et 15 rue Curiol
- L'étude de faisabilité et de programmation des espaces publics

Le diagnostic sanitaire des arbres de la place du Lycée Thiers n'a pas été réalisé car il a été effectué par la Métropole.

La détection des réseaux existants a été placée sur le poste Travaux

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
2-Budget Travaux	-17 910		-17 910
2-Travaux Préparatoires		-3 400	3 400
2b-Budget Honoraires Techniques	-59 095	-30 300	-28 795

TOTAL TRAVAUX	**-77 005**	**-33 700**	**-43 305**

Les écarts du budget « Travaux » correspondent :

Sur le poste « Travaux préparatoires », à la détection des réseaux préalablement aux études de Moe des espaces publics

Sur le poste « Honoraires Techniques », aux études de Moe sur les espaces publics et VRD du pôle Mazagran suivant avancement et aux études de mise en sécurité sur les biens acquis.

Il est prévu que les travaux des espaces publics démarrent en Juin 2019.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-30 000	-936	-29 064
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-2 943	-1 704	-1 239
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 177	-2 763	-9 414
3-Budget Depenses Annexes	-45 120	-5 403	-39 717

Les écarts du budget « Dépenses annexes » correspondent à :

- La diminution du budget prévu pour les actions de concertation, cette dernière ayant été intégrée à la concertation impulsée par la Métropole sur la requalification des espaces publics du centre-ville
- L'ajustement du montant des frais de consultation et le report en 2019 de l'appel d'offres relatif aux travaux de requalification des espaces publics

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire	-47 520	-115 907	68 387
B : 6024/A301-Rémunération d'Opah	-22 347		-22 347
B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-5 140	-2 247	-2 893
4-Budget Rémunération	-75 007	-118 154	43 147

Ajustement de la rémunération forfaitaire globale OGCV, proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

Suppression de la rémunération d'OPAH sur le pôle, par report sur l'Opération générale Grand Centre-Ville.

Ajustement de la rémunération sur travaux aux dépenses réalisées

2) *LES RECETTES*

Le montant des recettes attendues était de 10 970 € à comparer à 2 951 € reçues, soit un écart de – 8 019€

a. Le poste subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6024/310-Anru	2 951	2 951	
A : 6024/312-Opah	8 019		-8 019
Ar30-Subventions	10 970	2 951	-8 019

Perception de la quote-part de la subvention ANRU pour l'étude « îlots dégradés »

Suppression de la subvention ANAH et CD13 relative à la prise en charge partielle du coût de l'équipe opérationnelle d'OPAH RU. Cette aide financière est versée directement à la Métropole , concédante .

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 études

Afin de mener à bien l'aménagement des espaces publics, il est prévu en 2019 :

- Le diagnostic des chaussées (portance des sols)
- Le diagnostic amiante et HAP des chaussées

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions :**

Les orientations en termes d'acquisition sont les suivantes :

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1a-Acq immeubles	13 rue Curiol	806 A 155	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	291 000	300	970	28/11/2017
1a-Acq immeubles	15 rue Curiol		djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	287 100	300	956,13	28/02/2018
1a-Acq immeubles	35 Mazagran			326 400	272	1 200,00	31/12/2020
1a-Acq immeubles	17 Mazagran			117 600	98	1 200,00	31/12/2021
1a-Acq immeubles	120 La Canebière			613 200	511	1 200,00	01/01/2021
1a-Acq immeubles	98 La Canebière			181 200	151	1 200,00	31/12/2021
1a-Acq immeubles	15 Théatre Francais			415 200	346	1 200,00	31/12/2021
Total 1a-Acq immeubles				**2 231 700**	**1 978**		

1e-Evictions commerciales	98 La Canebière+35 Mazagran		SCI DES 5	180 000	2	0	31/12/2021
Total 1e-Evictions commerciales				**180 000**	**2**		

- **Les dépenses liées aux acquisitions** correspondent aux frais de notaire, soit 8% sur les acquisitions non encore réalisées.

- **La gestion du patrimoine :** il a été prévu une provision de 50€ par mètre carré de surface acquise.

- **Le relogement provisoire :** il a été prévu 15 relogements à 7 000€ HT/ménage.
  3 en 2019/4,5 en 2020 et 2021/3 en 2022

- **Le relogement définitif :** il a été prévu que soit relogés définitivement 3 ménages en 2023 soit 3 500€ HT/ménage.

c. En ce qui concerne les travaux

- **Les travaux préparatoires**

Il a été prévu une provision de :

- 15 000€ sur 4 ans pour les diagnostics techniques et réglementaires
- 100 000€ HT pour la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curiol + 14% d' honoraires techniques.

- **Les travaux d 'espaces publics**

Il est prévu la requalification des rues Mazagran, Mocquet, Théâtre Français et de la place du Lycée pour un montant de 1 463 000€HT.

En 2019 : 80% du montant estimé des travaux.

En 2020 : 20% du montant estimé des travaux

- **Les honoraires sur travaux d'espaces publics**

- Marché de Moe pour un montant de 91 200€ HT, notifié le 11/9/18
- CSPS : 2 284 € HT notifié le 26/2/19
- OPC : 15 000€ HT en prévision
- Audit de sureté : 4 000€ HT

Il est prévu :

- En 2019 : 80% du montant des missions
- En 2020 : 20% du montant des missions

- **Divers et imprévus :** 5% du montant de travaux

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Les frais de consultation se décomposent en 2019 par :**

- Appel d'offres entreprises de travaux pour la réalisation des espaces publics,
- Consultation pour la réalisation de l'installation artistique, dans le cadre du projet de requalification des espaces publics, sur l'hôtel ARIANA,
- Appel à projet pour les 13/15 rue Curiol, suivant instructions à venir de la Métropole.

- **Les actions de communication:**

Il est prévu des actions de communication lors de la livraison des espaces publics et des appels à projets.

e. Rémunérations :

Les rémunérations se basent sur :

- Les dépenses de travaux : 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Mazagran sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville

- La rémunération sur atteinte d'objectifs est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

  Prévisionnel :

  En 2019 : 600m2 =18 000€ (compromis + AA)

  En 2022 : 716m2 en social = 21 480€

  En 2022 : 662m2 à réhabiliter = 19 860€

2) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Le prévisionnel des cessions par catégorie sera ajusté en tant que de besoin suivant instructions de la Métropole

Cession de surfaces à réhabiliter social :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
17 Mazagran		Logts et bureau	63 700	98	650	31/12/2022
15 Théâtre Français		Logts et bureau	224 900	346	650	31/12/2022
35 rue Mazagran			176 800	272	650	31/12/2022
Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social			**465 400**	**716**		

Cession de surfaces à réhabiliter :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
13 et 15 rue Curiol			780 000	600	1 300,00	01/12/2019
98 La Canebière			98 150	151	650	31/12/2022
120 La Canebière			664 300	511	1 300,00	31/12/2022
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**1 542 450**	**1 262**		

b. Participations :

Participation aux aménagements publics Métropole : La Métropole finance les travaux relevant de sa compétence soit la requalification des rues Mazagran, Guy Mocquet, du Théâtre Français et de la place du Lycée

Cette participation d'un montant de 1 708 680,07 € HT à verser entre 2021 et 2023 comprend :

-Travaux : 1 463 000€

-Honoraires : 119 111,18€

-Rémunération à 8% : 126 568,89€

Participation à l'équilibre VDM : La Ville a versé 733 608,04€ avant 2016.

Participation à l'équilibre Métropole : La Métropole est concédante de l'opération GCV depuis le 1er janvier 2016 ; à ce titre, elle finance la participation de l'opération et doit verser 687 855€ pour l'équilibrer dont 553 426€ en 2019 et le solde (134 429 € en prévisionnel) en 2021 .

c. Subventions CRET:

La Région Provence Alpes Côte d'Azur propose de participer aux projets d'espaces publics qui s'inscrivent dans une dynamique territoriale, portent un caractère urbain innovant et répondent aux problématiques écologiques actuelles. Le projet des espaces publics Mazagran a été retenu et un dossier CRET va être déposé le 30 mars 2019 pour une subvention estimée à 400 000€ HT.

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

1) LES DÉPENSES

Etudes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-55 669	-72 382	16 713

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux études correspond à la provision d'études et de relevés de géomètres pour les futures acquisitions des DUP ORI 1, 2 et 3.

Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6024/100-Acquisitions Immeubles	-1 305 300	-2 231 700	926 400
B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	-180 000	
B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-82 149	-161 675	79 526
B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-89 164	-103 578	14 414
B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires	-35 000	-105 000	70 000
B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs	-17 500	-24 500	7 000
1-Budget Foncier	-1 709 113	-2 806 453	1 097 340

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond aux futures acquisitions des DUP 1, 2 et 3, soit le 35 Mazagran, 17 Mazagran, 120 La Canebière, 98 La Canebière et 15 Théâtre Français.

Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-59 695	-82 617	22 922
2-Travaux Préparatoires	-53 904	-189 342	135 438
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 140 000	-1 463 000	323 000
B : 6024/400-Honoraires Techniques	-143 268	-26 690	-116 578
B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran		-119 111	119 111
2b-Budget Honoraires Techniques	-143 268	-145 801	2 533
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 396 867**	**-1 880 760**	**483 893**

Les variations du budget prévisionnel lié aux Travaux correspondent à :

- Divers et imprévus : ajustement suivant variation des travaux de la provision de 5% appliquée aux travaux préparatoires et d'espaces publics
- Travaux préparatoires : provision pour démolition de cœur d'îlot au 13/15 rue Curiol (suivant le scenario d'aménagement qui sera retenu)
- Travaux d'aménagement espaces publics : mise à jour de l'estimation travaux en phase DCE avec intégration dans le budget des déviations réseaux et des bornes anti-béliers
- Ventilation et ajustement du budget honoraires techniques entre travaux d'aménagement et autres travaux

Frais divers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-25 000	-40 439	15 439
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-20 268	-1 150
3-Budget Depenses Annexes	-53 514	-69 223	15 709

Ajustement de la provision compte tenu des actions de communication prévues lors de la livraison des espaces publics et des appels à projets.

Rémunérations société :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire	-363 172	-465 917	102 745
B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-111 749	-23 892	-87 857
B : 6024/A311-Rémunération sur dépenses Espaces Publics		-126 569	126 569
B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-40 770	-59 340	18 570
B : 6024/A340-Rémunération de Liquidation	-12 040	-16 794	4 754
4-Budget Rémunération	-527 731	-692 512	164 781

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 465 917 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

- Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

Budget frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 des opérations actives au 31/12/2017. RAS

2) LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 398 800	1 542 450	143 650
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	150 150	465 400	315 250
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Comm	52 000		-52 000
1-Ventes Charges Foncières	1 600 950	2 007 850	406 900

Les variations du budget Vente charges foncières sont dues à :

- Une augmentation des acquisitions prévues
- Un ajustement de l'affectation des cessions, le choix étant fait de vendre davantage de surfaces à réhabiliter en direction des bailleurs sociaux qu'initialement prévu
- Une baisse du poste cessions de surfaces pour activités et commerces du fait de l'intégration des surfaces concernées aux cessions d'immeubles entiers à réhabiliter

Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6024/310-Anru	2 951	2 951	
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial		400 000	400 000
Ar30-Subventions	2 951	402 951	400 000

La région propose de participer pour des projets d'espaces publics qui s'inscrivent dans une dynamique territoriale, portent un caractère urbain innovant et répondent aux problématiques écologiques actuelles. Le projet des espaces publics Mazagran a été retenu et un dossier CRET va être déposé le 30 mars 2019 pour une subvention prévue de 400 000€ HT.

La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	733 608	733 608	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole		687 855	687 855
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 425 000	1 708 680	283 680
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**2 158 608**	**3 130 143**	**971 535**

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la Métropole s'explique par le renforcement des postes d'acquisitions, d'études et de travaux

Une augmentation de la participation aux équipements Métropole pour la requalification des espaces publics du fait d'un ajustement de l'estimation des travaux ;

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	**-72 382**	**-13 973**	**-86 355**
B : 6024/100-Acquisitions Immeubles	-2 231 700	0	**-2 231 700**
B : 6024/120-Acquisitions Locaux Diffus	0	0	**0**
B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	0	**-180 000**
B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-161 675	-29 662	**-191 337**
B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-103 578	-19 441	**-123 019**
B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires	-105 000	-21 000	**-126 000**
B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs	-24 500	-4 900	**-29 400**
1-Budget Foncier	**-2 806 453**	**-75 003**	**-2 881 456**
2-Travaux Préparatoires	**-189 342**	**-37 702**	**-227 044**
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-1 463 000**	**-292 600**	**-1 755 600**
B : 6024/400-Honoraires Techniques	-26 690	-5 338	**-32 028**
B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-119 111	-23 262	**-142 373**
2a-Budget Honoraires Techniques	**-145 801**	**-28 600**	**-174 401**
2b-Budget Divers et Imprévus	**-82 617**	**-16 524**	**-99 141**
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-40 439	-7 989	**-48 428**
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-20 268	-3 779	**-24 047**
3-Budget Depenses Annexes	**-69 223**	**-13 470**	**-82 693**
B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire	-465 917	0	**-465 917**
B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)	-23 892	0	**-23 892**
B : 6024/A311-Rémunération sur dépenses (Espaces Publics Mazagran)	-126 569	0	**-126 569**
B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-59 340	0	**-59 340**
B : 6024/A340-Rémunération de Liquidation	-16 794	0	**-16 794**
4-Budget Rémunération	**-692 512**	**0**	**-692 512**
5-Budget Frais Financiers	**-19 615**	**0**	**-19 615**
Sous-total dépenses	**-5 540 945**	**-477 872**	**-6 018 817**
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 542 450	308 490	**1 850 940**
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	465 400	25 597	**490 997**
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	**0**
1-Ventes Charges Foncières	**2 007 850**	**334 087**	**2 341 937**
A : 6024/310-Anru	2 951	0	**2 951**
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	400 000	80 000	**480 000**
Ar30-Subventions	**402 951**	**80 000**	**482 951**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**733 608**	**0**	**733 608**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**687 855**	**0**	**687 855**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	**1 708 680**	**341 736**	**2 050 416**
Sous-total recettes	**5 540 944**	**755 823**	**6 296 767**
Sous-total TVA	**1**	**-1**	**-277 951**

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 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
1-Budget Etudes	-86 355	-41 835	-15 111	-15 586	-13 823	0	0	0	0
B : 6024/100-Acquisitions Immeubles	-2 231 700	-578 100	0	-326 400	-1 327 200	0	0	0	0
B : 6024/120-Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	0	0	0	-180 000	0	0	0	0
B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-191 337	-32 590	0	-30 903	-127 843	0	0	0	-1
B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-123 019	-20 997	-20 000	-20 502	-27 336	-27 336	-6 834	0	-14
B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires	-126 000	0	0	-46 200	-46 200	-33 600	0	0	0
B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs	-29 400	0	0	0	0	0	-29 400	0	0
1-Budget Foncier	-2 881 456	-631 687	-20 000	-424 005	-1 708 579	-60 936	-36 234	0	-15
2-Travaux Préparatoires	-227 044	-6 502	-108 357	-67 475	-44 710	0	0	0	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 755 600	0	-1 404 480	-351 120	0	0	0	0	0
B : 6024/400-Honoraires Techniques	-32 028	-11 508	-3 720	-8 777	-8 023	0	0	0	0
B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-142 373	-24 624	-34 717	-83 032	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-174 401	-36 132	-38 437	-91 809	-8 023	0	0	0	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-99 141	0	0	-2 754	-33 048	-33 048	-30 294	0	3
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-48 428	-18 237	-191	-30 000	0	0	0	0	0
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-10 218	-10 218	0	0	0	0	0	0	0
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-24 047	-9 647	-1 511	-12 889	0	0	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-82 693	-38 102	-1 702	-42 889	0	0	0	0	0
B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire	-465 917	-281 392	-29 830	-42 368	-103 319	-5 217	-3 791	0	0
B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)	-23 892	-1 200	-7 802	-5 187	-5 639	-2 123	-1 940	0	-1
B : 6024/A311-Rémunération sur dépenses (Espaces Publics Mazagran)	-126 569	-1 642	-95 946	-28 981	0	0	0	0	0
B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-59 340	0	-9 000	-9 000	0	-41 340	0	0	0
B : 6024/A340-Rémunération de Liquidation	-16 794	0	0	0	0	0	0	0	-16 794
4-Budget Rémunération	-692 512	-284 234	-142 578	-85 536	-108 958	-48 680	-5 731	0	-16 795
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 616	0	0	0	0	0	0	1
Sous-total dépenses	**-6 018 817**	**-1 058 108**	**-1 730 665**	**-1 081 174**	**-1 917 141**	**-142 664**	**-72 259**	**0**	**-16 806**
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 850 940	0	936 000	0	0	914 940	0	0	0
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	490 997	0	0	0	0	490 997	0	0	0
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1-Ventes Charges Foncières	2 341 937	0	936 000	0	0	1 405 937	0	0	0
A : 6024/310-Anru	2 951	2 951	0	0	0	0	0	0	0
A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial	480 000	0	240 000	240 000	0	0	0	0	0
Ar30-Subventions	482 951	2 951	240 000	240 000	0	0	0	0	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	733 608	733 608	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	687 855	0	553 426	0	134 429	0	0	0	0
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 050 416	0	0	0	410 082	820 164	820 164	0	6
Sous-total recettes	**6 296 767**	**736 559**	**1 729 426**	**240 000**	**544 511**	**2 226 101**	**820 164**	**0**	**6**
Sous-total TVA	**-277 951**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-277 951**
Trésorerie brute	**0**	-321 549	-322 788	-1 163 962	-2 536 592	-453 155	294 750	294 750	-1

Ecart Année 2018-TTC

Ecart année 2018 : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6024/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-38 993	-15 034	-23 959
1-Budget Etudes	-38 993	-15 034	-23 959
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-880 650	-287 100	-593 550
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-80 683	-9 713	-70 970
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-49 409	-22 055	-27 354
1-Budget Foncier	-1 010 742	-318 868	-691 874
2-Budget Travaux	-17 910		-17 910
2-Travaux Préparatoires		-3 400	3 400
2b-Budget Honoraires Techniques	-59 095	-30 300	-28 795
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-30 000	-936	-29 064
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-2 943	-1 704	-1 239
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 177	-2 763	-9 414
3-Budget Depenses Annexes	-45 120	-5 403	-39 717
B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire	-47 520	-115 907	68 387
B : 6024/A301-Rémunération d'Opah	-22 347		-22 347
B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-5 140	-2 247	-2 893
4-Budget Rémunération	-75 007	-118 154	43 147
Sous-total dépenses	**-1 246 867**	**-491 159**	**-755 708**
A : 6024/310-Anru	2 951	2 951	
A : 6024/312-Opah	8 019		-8 019
Ar30-Subventions	10 970	2 951	-8 019
Sous-total recettes	**10 970**	**2 951**	**-8 019**
D : 6024/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire			
Trésorerie brute	**-1 235 897**	**-488 208**	

* *
*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Nationale-Providence

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 168

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 168

a. Etudes préalables : 170
b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) : 170
c. L'avancement des travaux : 173
d. L'avancement des commercialisations 174
e. L'avancement des participations du concédant 175

IV. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE 176

1) LES DEPENSES DU POLE NATIONALE 176
a. Les acquisitions foncières 176
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 176
c. Les dossiers en phase « Travaux » 176
d. Le budget « Dépenses annexes» 176
e. La rémunération du « Concessionnaire » 177
2) LES RECETTES DU POLE NATIONALE 177
a. Les cessions 177
b. Les produits divers 177
3) LES DEPENSES DU POLE CMA PROVIDENCE 178
a. Les acquisitions foncières 178
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 178
c. Les dossiers en phase « Travaux » 178
d. Le budget « Dépenses annexes » 178
e. La rémunération du « Concessionnaire » 179
4) LES RECETTES DU POLE CMA PROVIDENCE 179
5) LES DEPENSES DE LA PLACE PROVIDENCE 179
a. Les Dossiers en phase « Etudes » 179
b. Les dossiers en phase « Travaux » 179
c. Le budget « Dépenses annexes » 180
d. La rémunération du « Concessionnaire » 180
6) LES RECETTES DE LA PLACE PROVIDENCE 180
a. La participation du Concédant 180

V. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 182

1) LES DEPENSES 182
a. En ce qui concerne les études 183
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières 183
c. En ce qui concerne les travaux 185
d. Dépenses annexes 186
e. Rémunérations : 186
1) LES RECETTES 186
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 186
b. Participations : 187

VI. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 188

VII. ANNEXES 195

BILAN PREVISIONNEL POLE NATIONALE 195
BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE CMA PROVIDENCE 196
BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE PLACE PROVIDENCE 197
ECHEANCIER DE TRESORERIE POLE NATIONALE 198
ECHEANCIER DE TRESORERIE PLACE PROVIDENCE 199
ECART ANNEE 2018-TTC 200

I. LE CONTEXTE

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la place de la Providence, actuellement aménagée en parking et géré par la société Vinci sur lequel un projet d'aménagement d'espace public est à l'étude dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, et d'un périmètre comprenant une grande partie de (l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains ») présenté plus bas, en s'appuyant sur le foncier de la parcelle cadastrale C0257 disponible actuellement. Cette parcelle, propriété de la SOLEAM depuis le 18 décembre 2014 suite à sa cession par la Ville de Marseille, était utilisée comme parking du commissariat, et, depuis le déménagement de celui-ci, comme espace de stationnement informel.
Cet îlot, peut être valorisé par la construction d'un bâtiment à l'alignement sur voie (zone de projet identifiée dans le cadre de la ZPPAUP Belsunce), ce qui permettra de reconstituer la trame baroque, protégée par la ZPPAUP en cours de remplacement par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
La place de la Providence, située au cœur du quartier de Belsunce, est actuellement occupée par un parking clos et payant en surface de 80 places qui fait l'objet d'une Délégation de Service Public de la Métropole Aix Marseille Provence qui peut être arrêtée à tout moment. Il est utilisé essentiellement par des automobilistes en relation avec l'activité de grossistes du quartier ; le taux de rotation observé y est élevé. Actuellement, l'usage du parking et ses remontées de files sur la rue de la Providence, associés à des pratiques de stationnement illicites le long des voies génère de nombreux dysfonctionnements et conflits entre usagers.
Une étude de stationnement lancée par la SOLEAM en 2013, et menée par Horizon Conseils, a conclu que toute amélioration en matière de stationnement dans la zone d'étude passe avant tout par une application de la réglementation définie (marquage au sol, signalétique, horodateurs, verbalisation…). Dans la mesure où celle-ci serait respectée, les conditions de livraisons et d'enlèvement des marchandises dans la zone d'étude s'effectueraient correctement. L'abandon de tout stationnement sur le parking Providence pourrait entièrement être satisfait par le respect des emplacements de livraison existants soit 47 au total combinés avec l'offre disponible dans les parcs de stationnement en ouvrage situés dans un périmètre de 5 à 10 mn maximum des commerces (Parkings du Centre Bourse et Léon Gambetta).
Néanmoins, malgré sa faible qualité urbaine et paysagère actuelle, cet espace offre une respiration dans un tissu urbain très dense et constitue en particulier une ponctuation le long du parcours Est-Ouest entre les deux espaces publics majeurs que sont les allées Gambetta et le Cours Belsunce. Il a été proposé de l'aménager en espace public dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville. Après concertation avec l'ABF, l'idée d'un aménagement complet de l'espace disponible est actée, à la condition de marquer l'ancien alignement de la trame baroque, notamment par des arbres de haute tige.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

L'Ilot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicaines//Fare//Nationale)

Réalisation par intervention lourde en cœur d'îlot (maîtrise foncière par DUP puis démolitions) d'un Centre Municipal d'Animation 3-12 ans (capacité 100 enfants) en RDC et 1er étage et d'une quinzaine de logements en étages.
Le dossier de DUP a fait l'objet d'un dépôt en Préfecture début avril 2019.

Diagnostic préalable archéologique (mené par l'INRAP au 1er trimestre 2016 sur la parcelle C257): une sépulture du VII-VIIIème siècle a été trouvée (présence de zone funéraire du Haut Moyen-âge). L'instruction de ce dossier sera poursuivie avec la maîtrise foncière de l'ensemble du terrain de projet (dans le cadre de la DUP déposée en Préfecture en avril 2019).
A l'issue de ce diagnostic complémentaire, des prescriptions seront émises par la Préfecture.

Montage Juridique retenu : Les diverses études juridiques menées précédemment ont permis de valider le montage de cette opération particulière : réalisation d'un ensemble immobilier composé d'un équipement municipal et de logements par un promoteur privé, dans le cadre d'une concession Métropolitaine.

Il a été convenu que la ville transfèrerait ses compétences en matière de réalisation d'équipement public à la Métropole pour cette mise en œuvre, via la concession Grand centre-ville.
A ce titre, la Soleam se chargera de finaliser les acquisitions foncières par DUP, de vendre les droits à construire à un promoteur sélectionné par dialogue compétitif, puis achètera la coque brute du CMA qu'elle aménagera pour vendre l'équipement public prêt à être utilisé à la Ville de Marseille.

Rappel de la programmation : Étude Exact réalisée en 2017 et validée par les services Municipaux compétents

Effectif personnels 19 personnes

- 5 personnels pour l'administration
- 10 animateurs (hypothèse de 1 animateur pour 8 enfants < 6 ans et 1 animateur pour 12 enfants > 6 ans)
- 4 personnels cuisine dont 2 agents d'entretien

Effectif de 100 enfants

- 60 de la tranche des 6-12 ans
- 40 de la tranche des 3-6 ans

A noter que les 60 enfants de la tranche 6-12 ans seront transférés du centre d'animation de quartier Dugommier (sur le boulevard éponyme) à notre Centre Municipal d'Animation.

Par ailleurs, 150 m^2 seront dévolus à des espaces polyvalents ouverts à des structures extérieures.

Etude de faisabilité architecturale : Une étude menée par le cabinet d'architectes-urbanistes AREP Ville en mars 2017 a vérifié la faisabilité du programme détaillé produit par EXACT. Plusieurs scenarii ont été déclinés avec des distributions des circulations verticales légèrement différentes, la présence ou non de logements traversants et une redistribution des superficies : entre 1 000 et 1 200 m^2 SP pour le CMA et entre 1350 et 1 550 m^2 de SDP pour les logements.

Place de la Providence

Requalification de l'espace public par un aménagement paysager qualitatif.

Etude de programmation : élaboration du pré-programme par Cyclades. L'une des principales contraintes est la présence de vestiges archéologiques dont la connaissance est faible. L'exécution de fouilles préventives (par l'INRAP) est à prévoir. Celles-ci permettront à la DRAC d'émettre des prescriptions de fouilles plus précises et au maître d'œuvre d'adapter son projet le cas échéant. Le préprogramme s'oriente vers deux scenarii :

- Un square
- Une place principalement déambulatoire

Sur la base du travail de programmation effectué, AREP Ville a produit des vues en perspective selon 2 principes, le square, et la place classique, plus minérale.

Ces vues ont été présentées à l'ABF le 31 août 2017. Dans un courrier du 1er septembre l'ABF rappelle qu'il est favorable au projet de requalification de la place mais alerte sur la création d'un espace « morcelé » et « clôturé » ; la proposition de square a été amendée en ce sens et un projet hybride a été proposé le 19 décembre 2017, dans l'idée de proposer ces scenarii à un comité de pilotage ad hoc.

Début 2018, Il a été finalement décidé par les élus de ne pas faire appel à un comité de pilotage ad hoc et de mettre en place un dispositif de concertation avec réalisation sur site d'aménagements transitoires, afin de tester plusieurs options d'aménagement.

A la suite de divers échanges avec la Maire de secteur courant 2018 et au regard des difficultés actuelles de maintien du commerce en centre-ville, il nous a été demandé de sursoir à la poursuite de cette opération qui a pour incidence la suppression du stationnement sur la place, lequel bénéficie principalement aux grossistes du quartier. Cette demande a été validée par notre concédant.
Dans ce contexte, la concertation qui devait être lancée fin 2018 a été suspendue jusqu'à nouvelle instruction de la Métropole.

a. Études préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes Pole Nationale	**-24 450**	-9 266	38%
B : 60251/200-Etudes Cma Providence	**-71 094**	-59 654	84%
B : 60252/200-Etudes Place de la Providence	**-71 684**	-35 912	50%
TOTAL BUDGET ETUDES	**-167 228**	**-104 832**	**63%**

Études Pôle nationale : Des études de faisabilité, notamment, restent à diligenter sur les biens acquis, destinés à une cession

Études CMA Providence : Des études complémentaires reprendront à l'issue de la maitrise foncière complète du tènement.

Études place de la Providence : suspendues

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

Pôle Nationale :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6025/100-Acquisitions Immeubles	**-250 000**	-250 000	100%
B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-50 000**	0	0%
B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-31 112**	-29 540	95%
B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-99 858**	-47 013	47%
B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-24 798**	0	0%
B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-39 600**	0	0%
1-Budget Foncier	**-495 368**	-326 553	66%

Les évictions commerciales ainsi que les relogements concernent les immeubles du 36 rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale. Ils seront mis en œuvre après la finalisation de diverses procédures juridiques.

L'ilot des Bains et le CMA :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60251/100-Acquisitions Immeubles	**-2 408 001**	0	0%
B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-338 500**	0	0%
B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles	**-462 300**	-402 000	87%
B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-230 000**	0	0%
B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-240 969**	-10 044	4%
B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-3 960**	0	0%
1-Budget Foncier	**-3 683 730**	-412 044	11%

Maîtrise foncière :

Point sur la dureté foncière :

- Parcelle C230, 42, rue du Baignoir et C244, 27, rue Nationale, SCI Sabrina : contacts pris en 2015. La SCI ne souhaite ni vendre ni faire visiter les lieux
- Parcelle C256, 29, rue Nationale, Consorts Lamata d'Angelo : contacts à reprendre. Le propriétaire s'est manifesté en réunion publique.
- Parcelle C59, 5 rue de la Fare, Consorts Palamoudian : documents d'arpentage préparés pour détachement de parcelle. Les propriétaires sont opposés à la vente.

Élaboration dossier de DUP suite à absence de possibilité de négociations à l'amiable :

- Délibération du conseil métropolitain du 17/10/16 autorisant le Président de la Métropole à saisir la Préfecture pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP.
- Le Conseil Métropolitain devra approuver le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de DUP.
- Le dossier d'enquête publique a été transmis par la SOLEAM à la Métropole le 4 juillet 2017, laquelle l'a adressé à la Préfecture le 2 août 2017
- La Préfecture a répondu à la Métropole le 20 octobre 2017 en demandant différentes corrections et actualisations.
- **Le dossier d'enquête publique a été déposé en avril 2019.**

Acquisition de parcelles (Emprise à déclasser du domaine public) **:** Une délibération métropolitaine du 15 décembre 2016 acte du déclassement du domaine public routier métropolitain de l'emprise sise à l'angle ouest des rues Nationale et de la Fare.

L'acquisition à la Métropole de ces parcelles doit être finalisé en 2019 (versement des fonds en mai 2018).

Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines :

Évictions commerciales :

Bail commercial des étages du 36, rue des Dominicaines (hôtel meublé) :

Un Jugement du TGI de Marseille en date du 26/09/2017 a constaté la nullité du congé donné par Soleam le 2/03/2015.

Par suite, le locataire a demandé le 5/12/2017 le renouvellement de son bail. En réponse, il lui a été notifié un refus de renouvellement avec offre de versement d'une indemnité d'éviction. La Soleam a saisi le Juge des

Référés en vue de la désignation d'un expert. Cette expertise devrait permettre de transiger sur le prix de l'indemnité revendiquée par le locataire.

Une demande d'autorisation judiciaire pour rentrer dans l'hôtel afin de mettre en sécurité des édicules en toiture a été faite. Il est prévu par ailleurs de saisir le service Hygiène de la Ville pour contrôle des chambres.

Bail commercial en rdc (tissus) :

L'éviction du commerce en rez-de-chaussée a été abandonnée (notifié le 15 novembre 2017) au regard notamment de son coût élevé. De plus, le maintien de cette activité n'est pas un obstacle à la réalisation de travaux et n'est pas de nature à déqualifier le bien.

Procédure lancée pour impayés

c. L'avancement des travaux :

Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines / 19 rue Nationale:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2a-Budget Honoraires Techniques	-4 374	0	0%
2b-Budget Divers et Imprévus	-2 203	-1 817	82%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-6 577**	**-1 817**	**28%**

La rue des Dominicaines faisant partie des axes concernés par les campagnes de ravalement de façades, il est prévu de confier à un architecte la mise au point d'une Déclaration Préalable de travaux.
Concernant le budget divers et imprévus, divers constats restent à régler.

L'ilot des Bains et le CMA :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	-285 964	-16 375	6%
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400	0	0%
2a-Budget Honoraires Techniques	-360 052	-4 260	1%
2b-Budget Divers et Imprévus	-73 518	0	0%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 903 934**	**-20 635**	**1%**

Travaux préparatoires : Des investigations sur la pollution des sols ont été réalisées. Dans la limite des investigations et analyses réalisées, les résultats analytiques ont mis en évidence :

- La présence de composés organiques dans de faibles teneurs,
- La présence de métaux lourds (cuivre et zinc très ponctuellement en T7 (l'un des emplacements de prélèvement) ainsi que plomb de manière généralisée) dans des teneurs dépassant les valeurs de bruit de fond local.

Des investigations complémentaires, notamment sur les autres terrains constituant l'assiette foncière totale du projet seront à réaliser.

La suite des travaux préparatoires ne pourra être mis en œuvre qu'après maitrise complète du tènement foncier à l'issue de la procédure de DUP.

Place de la Providence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	-218 484	0	0%
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500	0	0%
2a-Budget Honoraires Techniques	-310 078	0	0%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 894 062**	**0**	**0%**

Intervention suspendue jusqu'à nouvelles consignes de la Métropole.

d. L'avancement des commercialisations



Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**676 260**	0	0%

Cession de surfaces à réhabiliter : Il est prévu de céder pour réhabilitation :

- 333 m^2 au 36, des Dominicaines pour un coût de 850 € HT/m^2
- 330 m2 au 19 Nationale pour un coût de 850 € HT/m^2

L'ilot des Bains et le CMA :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	**559 800**	0	0%
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**186 120**	0	0%
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	**4 032 555**	0	0%
1-Ventes Charges Foncières	**4 778 475**	0	0%

Cessions de charges foncières pour du logement neuf libre : Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 300 € HT/m² SDP pour le logement. Il est retenu une superficie de 1 555 m² SDP de logements d'après l'un des scenarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

Cession de surfaces pour activités/commerces : Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 150 € HT/m² SDP pour le CMA. Il est retenu une superficie de 1 034 m² SDP pour le CMA d'après l'un des scenarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

e. L'avancement des participations du concédant

Pôle Nationale :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**11 737**	11 737	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**3 840**	0	0%
Ar42-Participations en Nature Vdm	**100 000**	100 000	100%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**115 577**	**111 737**	**97%**

L'ilot des Bains et le CMA :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**1 327 398**	1 327 398	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	**300 000**	300 000	100%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**1 627 398**	**1 627 398**	**100%**

Participation en nature : Transfert par la Ville du terrain cadastré C257 au profit de l'opération pour une valeur de 300 k€.

Place de la Providence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60252/441-Place Providence	**3 350 610**	0	0%

RAS

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

1) *LES DEPENSES DU POLE NATIONALE*

Le montant des dépenses prévues était de 454 162€ TTC à comparer à 417 926€TTC réalisés.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles		-150 000	150 000
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	13	-28 791	28 804
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000		-50 000
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-3 608	-11 066	7 458
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-25 200		-25 200
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-25 200		-25 200
1-Budget Foncier	-103 995	-189 857	85 862

L'immeuble du 19 rue Nationale a été acquis par préemption en septembre 2018 pour un montant de 150K€ pour une superficie de 330 m2.
Cet immeuble partiellement occupé , a généré des coûts de gestion en lien avec son niveau de dégradation ; Faisant suite à l'arrêté de péril pris par la ville, des travaux de mise en sécurité , d'étaiements confortatifs, de reprise ponctuelle des planchers d'un des locaux et la mise en place d'un échafaudage avec tunnel de sécurité et platelage antichute ont été mis en œuvre à la suite des diagnostics diligentés.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 100		-11 100

Aucune étude préalable n'a été engagée en 2018.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-9 287	-1 280	-8 007
2-Budget Travaux	-9 287	-1 280	-8 007

Les dépenses concernent principalement des prestations juridiques et des constats d'huissier.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation		-936	936
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes		-3 222	3 222

Quote-part de ces dépenses OGCV sur l'opération

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-19 837	-73 936	54 099
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-539	-80	-459
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990		-9 990
4-Budget Rémunération	-30 366	-74 016	43 650

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2018 pour cette opération est de 191 755€ ce qui correspond à 0,93 %.
Ajustement de la rémunération forfaitaire proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

2) LES RECETTES DU POLE NATIONALE

Le montant des recettes attendues était de 500 301€ à comparer à 25 244 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640		-359 640
1-Ventes Charges Foncières	359 640		-359 640

La cession du 36 rue des Dominicaines n'a pu avoir lieu en 2018 au regard de la non finalisation de la procédure d'éviction commerciale de l'hôtel.

b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6025/310-Anru	9 076	9 076	
Ar30-Subventions	9 076	9 076	
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	19 889	16 168	-3 721
A : 6025/520-Produits Divers			
Ar50-Produits de Gestion	19 889	16 168	-3 721

Les produits de gestion locatives sont inférieurs au prévisionnel car le locataire du RdC du 36 Dominicaines ne paie plus son loyer depuis le second trimestre 2018. Une procédure à son encontre a été lancée.

3) *LES DEPENSES DU POLE CMA PROVIDENCE*

Le montant des dépenses prévues était de 56 799€ à comparer à 144 892€ payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60251/230-Acquisitions de Parcelles		-102 000	102 000
B : 60251/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-10 903	-3 483	-7 420
1-Budget Foncier	-10 903	-105 483	94 580

Ces dépenses concernent l'acquisition à la Métropole des parcelles déclassées à l'angle de la rue Fare et Nationale

b. Les Dossiers en phase « Études »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60251/121-Etudes Cma Providence	-14 195	-2 754	-11 441

Seules des études juridiques complémentaires ont été lancées en 2018.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60251/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-16 583		-16 583
2-Budget Travaux	-16 583		-16 583

En 2018, Il n'a pas été nécessaire d'engager de dépense concernant ce poste.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART

B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation C	-3 126		-3 126
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 840		-3 840
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 500		-4 500
3-Budget Depenses Annexes	-11 466		-11 466

En 2018, Il n'a pas été engagé de dépense concernant ces postes.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 393	-36 655	34 262
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-1 259		-1 259
4-Budget Rémunération	-3 652	-36 655	33 003

Ajustement de la rémunération forfaitaire proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

4) LES RECETTES DU POLE CMA PROVIDENCE

RAS

5) LES DEPENSES DE LA PLACE PROVIDENCE

Le montant des dépenses prévues était de 21 133 € à comparer à 3 480 € payées.

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60252/122-Etudes Place de la Providence	-21 133	-3 480	-17 653

Une seule étude concernant la place a été réalisée en 2018 ; il s'agit d'une étude de faisabilité portant sur les divers scénarii proposés dans la programmation intégrant la création d'images de synthèses.

b. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART

B : 60252/461-Place de la Providence	-93 024		-93 024
2b-Budget Honoraires Techniques	-93 024		-93 024

Aucune mission de Maitrise d'œuvre n'a pu être lancée en 2018 du fait des divers aléas précédemment évoqués.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providen	-108 000		-108 000
B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 340		-8 340
B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres			
3-Budget Depenses Annexes	-116 340		-116 340

Les actions de communication initialement prévues ont été suspendues au regard du report du projet.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire	-5 916	-1 178	-4 738
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-6 202		
4-Budget Rémunération	-12 118	-1 178	-4 738

Ajustement de la rémunération forfaitaire proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

Pas de dépenses de travaux

6) LES RECETTES DE LA PLACE PROVIDENCE

Le montant des recettes attendues était de 111 696 € à comparer à 0€ reçues.

a. La participation du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60252/441-Place Providence	111 696		-111 696
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	111 696		-111 696

Pas d'appel de participation compte tenu du report des travaux.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

L'ilot des Bains et le CMA

- Dépôt du dossier d'enquête préalable remanié : avril 2019
- Dialogue compétitif : à préparer en collaboration avec la Ville, future propriétaire et utilisatrice de l'équipement
- Acquisition par DUP, démolition et Archéologie entre 2019 et 2023
- Vente des droits à construire à l'opérateur économique : 2023
- Achat de la coque brute du CMA : 2024
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : 2024
- Rétrocession à la Ville de Marseille : 2025

Place de la Providence

A ce jour, nous n'avons aucune visibilité sur la date de reprise de ce projet. Si nous relançons cette opération au 1er trimestre 2020, voici le planning qu'il en découle.

- Concertation avec création d'un espace public temporaire in-situ: S2 2020
- Élaboration d'un programme technique et fonctionnel de l'espace public : T4 2020
- Consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre : T1 2021
- Archéologie : (Courant Phase AVP) T2 2021 jusqu'au T2 2022
- Consultation travaux : T2 2022
- Travaux : T2 2022 jusqu'à T4 2023

a. En ce qui concerne les études

L'îlot des Bains et le CMA

Une AMO est à prévoir pour mettre sur pied le CCTP du dialogue compétitif et assister la SOLEAM dans le suivi de cette procédure complexe.

Place de la Providence

- **Programme technique et fonctionnel de la Place de la Providence**. Ce programme sera élaboré en exploitant les données issues de la concertation et les résultats des essais d'espace public temporaire.
- **Dispositif de concertation avec essais in-situ** (utilisation temporaire, mobilier modulable etc.)

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

-Acquisitions d'immeubles

PÔLE NATIONALE

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
36 dominicaines			100 000	333	0	09/07/2014	09/07/2014
19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	455	06/08/2018	20/09/2018
Total 1a-Acq immeubles			**250 000**	**663**			

Pas de nouvelles acquisitions programmées à ce jour sur ce pôle.

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
801C 230- 42 rue du baignoir		SCI SABRINA	242 000	273	0	31/12/2021
801C 256- 29 rue Nationale		Consorts LAMATA	120 000	56	0	31/12/2021
Achat coque brute CMA			1 644 667	1 034	0	31/12/2023
Total 1a-Acq immeubles			**2 006 667**	**1 363**		

Parcelles C230, C256 : après des tentatives à l'amiable infructueuses, il s'avère nécessaire d'acquérir ce foncier par voie d'expropriation. Le Conseil Métropolitain a approuvé le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de la prise d'un arrêté de DUP. Le calendrier sommaire prévisionnel est donc le suivant :

- Saisine de la Préfecture par la Métropole sur la base du dossier d'enquête préalable remanié : avril 2019
- Enquête publique : octobre-novembre 2019

- Arrêté de DUP notifié par la préfecture : T1 2020
- Ordonnance d'expropriation : T3 2020
- Finalisation de la maîtrise foncière : T3 2021

Les contacts seront néanmoins repris avec les propriétaires pour tenter à nouveau une négociation à l'amiable.

-Acquisitions de locaux

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
801C 230- 42 rue du baignoir		SCI SABRINA	258 500	539	436	31/03/2021
5 Fare -local Hamman - détachement C59		PALAMOUDIAN	80 000	80	1 000	31/03/2021
Total 1b-Acq locaux diffus			**338 500**	**619**		

Planning de maîtrise foncière prévisionnel identique

-Acquisitions de parcelles

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014
Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	0	31/05/2018
801 C 244 - 27 rue Nationale		SCI SABRINA	60 300	67	900	31/12/2021
Total 1d-Acq parcelles			**462 300**	**581**		

-Évictions commerciales

POLE NATIONALE, 36 RUE DES DOMINICAINES :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
36 Dominicaines		CHOUIA	50 000	1	0	31/12/2019
Total 1e-Evictions commerciales			**50 000**	**1**		

Il est décidé de ne plus évincer le détenteur du bail commercial du Rez-de-Chaussée ; poursuite de l'éviction du locataire commercial dans les étages.

CMA

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
5 Fare - détachement C59		PALAMOUDIAN	40 000	1	0	31/12/2021
42 Baignoir		SCI SABRINA	130 000	1	0	31/12/2021
801C 256- 29 rue Nationale		Consorts LAMATA	60 000	1	0	31/12/2021
Total 1e-Evictions commerciales			**230 000**	**3**		

-Gestion du patrimoine

RAS : pas d'avancement des acquisitions

c. En ce qui concerne les travaux

Travaux préparatoires à cessions - Démolitions, mise en état des sols

L'îlot des Bains et le CMA

- Démolitions sur l'îlot des bains : parcelles C59, C230, C256→ programmées en 2022, suivant avancement de la maîtrise foncière.

- Fouilles archéologiques sur l'îlot des bains → prévues en 2022

Place de la Providence

- Fouilles archéologiques préventives Place de la Providence sur zones restant à acquérir, ciblées en fonction de l'AVP : T1 2021

Ce calendrier est fonction de la stratégie de traitement de ce sujet directement lié à la problématique de clôture du parking.

- Fouilles archéologiques Place de la Providence : T2 2021 jusqu'au T2 2022

Ce calendrier dépend de l'ampleur des travaux à réaliser, encore inconnue.

Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs

Place de la Providence

- Aménagement de la Place de la Providence : T2 2022 jusqu'à T4 2023 sous réserve d'une reprise de ce projet au second Trimestre 2020.

Travaux de construction d'équipements publics : CMA

- Achat de la coque brute du CMA : T1-2024
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : T1-T3 2024
  - L'équipement public sera rétrocédé à la Ville en état de fonctionnement fin 2024 ou début 2025

Honoraires techniques :

L'îlot des Bains et le CMA

Ce poste intègre :

- la rémunération des 3 participants au dialogue compétitif avec un rendu de niveau ESQ-APS (14% des coûts de MOE)
- un forfait de rémunération du MOE estimé à 10% sur la base d'une enveloppe prévisionnelle du bâtiment estimée à 5,6 M€ HT (source étude de faisabilité AREP, mars 2017) dont 2,19 M€ pour CMA (source, estimation du coût prévisionnel des travaux, Alpha i & Co, décembre 2016) est estimée à 235 200 € HT)

Place de la Providence

- Maîtrise d'œuvre pour la Place de la Providence : une consultation de maîtrise d'œuvre sera organisée sur la base du programme technique et fonctionnel . Le type de consultation reste encore à définir : procédure formalisée ou concours. La maîtrise d'œuvre ne pourra cependant pas être lancée avant la période de concertation. Le calendrier reste donc à préciser mais il est visé une attribution du marché en T2 2021 (sous réserve d'une relance du projet au second trimestre 2020).

d. Dépenses annexes

Frais de consultation et d'appel d'offres : des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer.

Actions de communication et de concertation: Si la décision de relancer le projet est validée début 2020 , il est prévu de mettre en œuvre des actions de concertation et de communication dans la foulée.

e. Rémunérations :

Rémunération de base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 est de 714 086€. Il reste à percevoir 326 486€ jusqu'en 2025.

Rémunération sur atteinte sur objectifs : Cette rémunération est applicable dans le cadre de la cession des immeubles à réhabiliter et de la vente de charges foncières. Sont concernés : la cession des 36, rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale, à réhabiliter, et la vente de charges foncières pour construction de logements (libres) et de locaux de commerce et d'activités (programme mixte CMA-logements).

Rémunération sur dépenses travaux : Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux et honoraires techniques.

Rémunération de liquidation : Correspond à 0,5% de la demie-somme des dépenses et des recettes HT de l'opération.

1) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cession de surfaces à réhabiliter : Cession de l'immeuble du 36, rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale à réhabiliter. Désignation de l'opérateur par appel à projet. Cessions prévues en 2019 (36 Dominicaines) et 2020 (19 rue Nationale) sous réserve de l'aboutissement des procédures de libération des biens (évictions et relogements) .

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
36 dominicaines			283 050	333	850	31/12/2019
19 rue nationale	801 C 26		280 500	330	850	31/12/2020
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**563 550**	**663**		

Cession de charges foncières de logements neufs libres : Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble mixant équipement périscolaire et logements dans les étages, un dialogue compétitif sera organisé pour retenir un opérateur.

En 2022, il est prévu la cession de la charge foncière pour réaliser le CMA (poste comptable cession de surface pour activités /commerces) et de la charge foncière pour réaliser des logements neufs libres.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Centre Municipal d'animation-ilots des bains			155 100	1 034	150	31/01/2022
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			**155 100**	**1 034**		
ilots des bains			466 500	1 555	300	31/01/2022
Total 7-Cess logements neufs libre			**466 500**	**1 555**		

Cession à la Ville : Cette cession comprend le prix de la coque brute augmentée des travaux et honoraires (dont 8% de rémunération Soleam) soit un prix HT de 3 360 462 € HT.
Suivant décomposition ci-dessous :
ACQ 1 644 667€ **(achat coque brute)** +TVX PREPA 238 304 + DIVERS 61 265 + TVX 987 000€ + HON 300 043€ + REM 126 929 €+ Dépenses annexes 2 254€

Locations : Perception des loyers des baux commerciaux du 36, rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale. Ajustement à prévoir à fin 2019, en fonction des évictions réalisées.

b. Participations :

Participation VDM à l'équilibre du bilan : La Concession Grand Centre-Ville ayant été transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la Ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1er janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant, a en charge la participation complémentaire à l'équilibre.

Participation Métropole à l'équilibre du bilan : La participation à l'équilibre de l'opération a été reprise par la Métropole au 1er janvier 2016.

Participation en nature : Il s'agit de l'apport par la Ville au bénéfice du projet de la parcelle C257 de l'îlot des bains pour un montant de 300K €HT.

Participation aux équipements publics Métropole : Place Providence : cette participation est calculée sur le total du coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), travaux d'aménagement, honoraires techniques, actions de communication et de concertation, assistance informatique pour cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération sur dépenses.

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

I - LES DÉPENSES

Études préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes Pole Nationale	-16 973	-22 613	5 640
B : 60251/200-Etudes Cma Providence	-59 272	-59 272	0
B : 60252/200-Etudes Place de la Providence	-59 792	-59 792	0
TOTAL BUDGET ETUDES	**-136 037**	**-141 677**	**5 640**

Études préalables-Architecte/Urbaniste : Il est prévu de réaliser une étude de faisabilité pour le 36, rue des Dominicaines en vue du lancement d'un appel à projets sur ce bien.

Centre municipal d'animation : Le budget n'évolue pas.

Cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur le CMA (Programmation, Étude de faisabilité, note patrimoniale etc.) plus du prévisionnel en ce qui concerne des prestations de géomètre, ou d'AMO Développement Durable.

Place de la Providence : Le budget n'évolue pas.

Cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur la Place de la Providence (Programmation, Étude de faisabilité, Étude de circulation, relevé de la place et de ses abords, note patrimoniale etc.) ainsi qu'une provision pour des prestations de géomètre.

Foncier

POLE NATIONALE :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6025/100-Acquisitions Immeubles	-100 000	-250 000	150 000
B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000	-50 000	0
B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-19 490	-28 577	9 087
B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-31 487	-89 408	57 921
B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires	-21 000	-21 000	0
B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs	-33 000	-33 000	0
1-Budget Foncier	-254 977	-471 985	217 008

Acquisition d'immeubles : Acquisition du 19 rue Nationale pour 150K€ dans le cadre d'une préemption.

Dépenses liées aux acquisitions : Augmentation en lien avec l'acquisition sus-citée.

Gestion du patrimoine : L'augmentation du budget découle de l'acquisition de nouveaux immeubles.

L'îlot des Bains et le CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60251/100-Acquisitions Immeubles	-2 006 667	-2 006 667	0
B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus	-338 500	-338 500	0
B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-462 300	2 000
B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000	-230 000	0
B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-224 437	-201 774	-22 663
B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs	-3 300	-3 300	0
1-Budget Foncier	-3 263 204	-3 242 541	-20 663

Acquisitions immeubles : RAS

Acquisition locaux diffus : RAS

Dépenses liées aux acquisitions : Le montant a été réactualisé sur la base du montant des acquisitions réalisées (demandes de fonds supérieures au réalisé) et prévisionnelles.

Travaux

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2a-Budget Honoraires Techniques	0	-4 050	4 050
2b-Budget Divers et Imprévus	-24 389	-1 852	-22 537
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-24 389**	**-5 902**	**-18 487**

Honoraires techniques : budget correspondant aux diagnostics réalisés au 36 rue des Dominicaines et 19 rue Nationale. Un ajustement sera à prévoir suivant les travaux à mettre en œuvre.

Divers et imprévus : Réactualisation du budget en prenant en compte 5% des travaux préparatoires planifiés. Pour mémoire, les travaux du CMA ne sont plus pris en compte dans le bilan de ce secteur.

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-238 304	-238 304	0
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-987 000	-987 000	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-299 443	-300 043	600
2b-Budget Divers et Imprévus	-49 350	-61 265	11 915
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 574 097**	**-1 586 612**	**12 515**

Travaux préparatoires : RAS

Travaux de construction d'équipement public : Budget correspondant au coût d'aménagement de la coque brute.

Honoraires techniques : Budget correspondant aux honoraires techniques liés au choix d'un opérateur pour l'achat du foncier et la construction de l'immeuble ainsi que ceux liés à l'aménagement de la coque brute.

Divers et imprévus : 5% du coût des travaux liés à la construction du CMA ont été provisionnés et réactualisés

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-182 070	-182 070	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-1 971 250	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-258 398	-258 398	0
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 411 718**	**-2 411 718**	**0**

Projet en attente de décision. Aucune évolution du budget de ce fait.

Travaux préparatoires : Pour mémoire, provision pour les fouilles archéologiques à 90€/m2 x 2023m2.+ la démolition du parking et de ses annexes.

Divers et imprévus : 5% du coût des travaux (hors cession-démolition et mise en état des sols).

Honoraires techniques : Pour mémoire, 12% du montant des travaux

Dépenses annexes

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation	-14 499	-15 280	781
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 830	-6 341	511
B : 6025/A211-TVA non Récupérable	-3 056	-7 834	4 778
3-Budget Depenses Annexes	-30 481	-37 971	7 490

Sur ces différents postes les montants ont été réactualisés suivant les dépenses engagées.

CMA

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-12 400	-12 400	0
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-3 200	0
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-3 750	-3 750	0
3-Budget Depenses Annexes	-19 350	-19 350	0

Aucune évolution du budget concernant ces postes

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-90 000	-90 000	0
B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-3 200	0
B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence	-3 750	-3 750	0
3-Budget Depenses Annexes	-96 950	-96 950	0

Aucune évolution du budget concernant ces postes.

La rémunération du concédant

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-123 493	-191 755	68 262
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 951	-472	-1 479
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990	-19 890	9 900
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-1 680	-2 910	1 230
4-Budget Rémunération	-137 114	-215 027	77 913

Rémunération forfaitaire : Elle augmente au regard de l'évolution budgétaire du pôle.

Rémunération sur dépense travaux : la baisse est dû à la diminution du budget de travaux.

Rémunération de liquidation : Découle de l'évolution budgétaire du pôle.

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire	-476 479	-497 975	21 496
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)	-125 928	-126 929	1 001
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120	-62 120	0
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation	-13 240	-14 661	1 421
4-Budget Rémunération	-677 767	-701 685	23 918

Rémunération forfaitaire : Ajustement de la rémunération forfaitaire globale OGCV, proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

Rémunération sur dépenses travaux : Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux. son augmentation découle de la légère évolution du montant des travaux (poste divers et imprévus).

Rémunération sur liquidation : Cette rémunération étant calculée sur les dépenses, la modification de ces dernières entraine une modification de cette rémunération à hauteur de 1421€.

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire	-30 993	-24 356	-6 637
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937	-192 937	0
B : 60252/A340-Rémunération de Liquidation	0	-6 421	6 421
4-Budget Rémunération	-223 930	-223 714	-216

Rémunération forfaitaire : Le pourcentage de rémunération affectée sur ce pôle a légèrement évolué à la baisse au regard de l'ajustement de la rémunération forfaitaire globale OGCV.

Rémunération de liquidation : Elle n'avait pas été calculé dans le précèdent CRAC et de ce fait génère une augmentation à hauteur de 6 421€.

II - LES RECETTES

Cession

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	563 550	263 850

Les recettes de cessions dans le segment à réhabiliter augmentent en lien avec le prévisionnel de cession du 19 rue Nationale acquis en 2018.

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	466 500	466 500	0
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	155 100	155 100	0
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 344 691	3 360 462	15 771
1-Ventes Charges Foncières	3 966 291	3 982 062	15 771

Vente du CMA aménagé à la Ville de Marseille : Légère augmentation en lien avec l'augmentation du budget divers et imprévus.

Détail du prix :

ACQ 1 644 667€ **(achat coque brute)** +TVX PREPA 238 304 + DIVERS 61 265 + TVX 987 000€ + HON 300 043€ + REM 126 929 €+ Dépenses annexes 2 254€

Participation du concédant

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737	11 737	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	3 840	3 840
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000	0
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**111 737**	**115 577**	**3 840**

Participation à l'équilibre Métropole : Les évolutions budgétaires engendrent une participation de la Métropole à hauteur de 3 840€ suivant les hypothèses de prix retenues.

CMA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 327 398	1 327 398	0
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000	0
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**1 627 398**	**1 627 398**	**0**

Aucune évolution de la participation à l'équilibre pour ce secteur.

Pour mémoire, ce montant correspond à la quote-part des dépenses de production de la partie logements de l'immeuble mixte CMA/ logements

PLACE DE LA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60252/441-Place Providence	2 792 391	2 792 175	-216

Pour mémoire, cette participation comprend le coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), des travaux d'aménagement de la place de la Providence, les honoraires techniques pour la Place de la Providence, les actions de communication et de concertation, 50% de l'assistance informatique pour la cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, et la rémunération sur dépenses travaux Place de la Providence.

Produits divers

NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	63 026	84 899	21 873
A : 6025/520-Produits Divers	8	8	0
Ar50-Produits de Gestion	63 034	84 907	21 873

Produits de gestion locative : L'augmentation est due à la poursuite des occupations commerciales et donc à l'augmentation de la durée pendant laquelle seront perçus les loyers du 36, rue des Dominicaines.

L'acquisition du 19 rue Nationale entraînera une variation du montant des produits de gestion, qui sera calée suivant les décisions prises sur l'occupation.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL POLE NATIONALE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-22 613	-1 837	**-24 450**
B : 6025/100-Acquisitions Immeubles	-250 000	0	**-250 000**
B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000	0	**-50 000**
B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-28 577	-2 535	**-31 112**
B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-89 408	-10 450	**-99 858**
B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires	-21 000	-3 798	**-24 798**
B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs	-33 000	-6 600	**-39 600**
1-Budget Foncier	-471 985	-23 383	**-495 368**
2a-Budget Honoraires Techniques	-4 050	-324	**-4 374**
2b-Budget Divers et Imprévus	-1 852	-351	**-2 203**
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation	-15 280	-2 957	**-18 237**
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 341	-1 124	**-7 465**
B : 6025/A211-TVA non Récupérable	-7 834	2 973	**-4 861**
3-Budget Depenses Annexes	-37 971	-2 810	**-40 781**
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-191 755	0	**-191 755**
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-472	0	**-472**
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	0	**-19 890**
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-2 910	0	**-2 910**
4-Budget Rémunération	-215 027	0	**-215 027**
5-Budget Frais Financiers	-19 615	0	**-19 615**
Sous-total dépenses	**-773 113**	**-28 705**	**-801 818**
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	563 550	112 710	**676 260**
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	0	0	**0**
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	**0**
1-Ventes Charges Foncières	563 550	112 710	**676 260**
Ar30-Subventions	9 076	0	**9 076**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737	0	**11 737**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 840	0	**3 840**
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	0	**100 000**
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	84 899	0	**84 899**
A : 6025/520-Produits Divers	8	0	**8**
Ar50-Produits de Gestion	84 907	0	**84 907**
Sous-total recettes	**773 110**	**112 710**	**885 820**
Sous-total TVA	**3**	**-3**	**-84 002**

BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE CMA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-59 272	-11 822	**-71 094**
B : 60251/100-Acquisitions Immeubles	-2 006 667	-401 334	**-2 408 001**
B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus	-338 500	0	**-338 500**
B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles	-462 300	0	**-462 300**
B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000	0	**-230 000**
B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-201 774	-39 195	**-240 969**
B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs	-3 300	-660	**-3 960**
1-Budget Foncier	-3 242 541	-441 189	**-3 683 730**
2-Travaux Préparatoires	-238 304	-47 660	**-285 964**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-987 000	-197 400	**-1 184 400**
2a-Budget Honoraires Techniques	-300 043	-60 009	**-360 052**
2b-Budget Divers et Imprévus	-61 265	-12 253	**-73 518**
B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-12 400	-2 750	**-15 150**
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-640	**-3 840**
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-3 750	-750	**-4 500**
3-Budget Depenses Annexes	-19 350	-4 140	**-23 490**
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire	-497 975	0	**-497 975**
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)	-126 929	0	**-126 929**
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120	0	**-62 120**
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation	-14 661	0	**-14 661**
4-Budget Rémunération	-701 685	0	**-701 685**
Sous-total dépenses	**-5 609 460**	**-774 473**	**-6 383 933**
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	466 500	93 300	**559 800**
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	155 100	31 020	**186 120**
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 360 462	672 093	**4 032 555**
1-Ventes Charges Foncières	3 982 062	796 413	**4 778 475**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 327 398	0	**1 327 398**
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	0	**300 000**
Sous-total recettes	**5 609 460**	**796 413**	**6 405 873**
Sous-total TVA	**0**	**0**	**-21 939**

BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE PLACE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-59 792	-11 892	**-71 684**
2-Travaux Préparatoires	-182 070	-36 414	**-218 484**
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-394 250	**-2 365 500**
2a-Budget Honoraires Techniques	-258 398	-51 680	**-310 078**
B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-90 000	-18 000	**-108 000**
B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 200	-640	**-3 840**
B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence	-3 750	-750	**-4 500**
3-Budget Depenses Annexes	-96 950	-19 390	**-116 340**
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire	-24 356	0	**-24 356**
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937	0	**-192 937**
B : 60252/A340-Rémunération de Liquidation	-6 421	0	**-6 421**
4-Budget Rémunération	-223 714	0	**-223 714**
Sous-total dépenses	**-2 792 174**	**-513 626**	**-3 305 800**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 792 175	558 435	**3 350 610**
Sous-total recettes	**2 792 175**	**558 435**	**3 350 610**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**-44 809**

ECHEANCIER DE TRESORERIE POLE NATIONALE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.
1-Budget Etudes	-24 450	-9 266	-15 184	0	0	0	0
B : 6025/100-Acquisitions Immeubles	-250 000	-250 000	0	0	0	0	0
B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000	0	-50 000	0	0	0	0
B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-31 112	-29 540	-1 572	0	0	0	0
B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-99 858	-47 013	-52 847	0	0	0	2
B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires	-24 798	0	-3 544	-5 316	-5 316	-5 316	-5 306
B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs	-39 600	0	0	-39 600	0	0	0
1-Budget Foncier	-495 368	-326 553	-107 963	-44 916	-5 316	-5 316	-5 304
2a-Budget Honoraires Techniques	-4 374	0	-4 374	0	0	0	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-2 203	-1 817	-387	0	0	0	1
B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation	-18 237	-18 237	0	0	0	0	0
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-10 218	-10 218	0	0	0	0	0
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 465	-7 466	0	0	0	0	1
B : 6025/A211-TVA non Récupérable	0	0	0	0	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-35 920	-35 921	0	0	0	0	1
B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire	-191 755	-173 562	-12 274	-4 093	-1 826	0	0
B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-472	-116	-356	0	0	0	0
B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	0	-4 995	-14 895	0	0	0
B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation	-2 910	0	0	0	-2 910	0	0
4-Budget Rémunération	-215 027	-173 678	-17 625	-18 988	-4 736	0	0
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	0	0	0	0	0
Sous-total dépenses	-796 957	-566 850	-145 533	-63 904	-10 052	-5 316	-5 302
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	676 260	0	450 690	225 570	0	0	0
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	0	0	0	0	0	0	0
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	0	0	0	0	0
1-Ventes Charges Foncières	676 260	0	450 690	225 570	0	0	0
Ar30-Subventions	9 076	9 076	0	0	0	0	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	11 737	11 737	0	0	0	0	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 840	0	0	0	3 840	0	0
Ar42-Participations en Nature Vdm	100 000	100 000	0	0	0	0	0
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	84 899	59 304	25 595	0	0	0	0
A : 6025/520-Produits Divers	8	8	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	84 907	59 312	25 595	0	0	0	0
Sous-total recettes	885 820	180 125	476 285	225 570	3 840	0	0
Sous-total TVA	-88 863	0	0	-18 664	-27 996	-27 996	-14 207
Trésorerie brute	0	-386 725	-55 973	87 029	52 821	19 509	0

ECHEANCIER DE TRESORERIE CMA PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-71 094	-59 654	-11 441	0	0	0	0	0	1
B : 60251/100-Acquisitions Immeubles	-2 408 001	0	0	0	-362 000	0	-2 046 001	0	0
B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus	-338 500	0	0	0	-338 500	0	0	0	0
B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles	-462 300	-402 000	-60 300	0	0	0	0	0	0
B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-230 000	0	0	0	-230 000	0	0	0	0
B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-240 969	-10 044	0	0	-72 687	0	-158 238	0	0
B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs	-3 960	0	0	0	-3 960	0	0	0	0
1-Budget Foncier	-3 683 730	-412 044	-60 300	0	-1 007 147	0	-2 204 239	0	0
2-Travaux Préparatoires	-285 964	-16 375	0	0	0	-57 768	-211 816	0	-5
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 184 400	0	0	0	0	0	0	-789 600	-394 800
2a-Budget Honoraires Techniques	-360 052	-4 260	0	0	0	0	0	-203 312	-152 480
2b-Budget Divers et Imprévus	-73 518	0	0	0	0	0	-73 518	0	0
B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-15 150	-12 024	0	0	0	0	0	-3 126	0
B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 840	0	0	0	0	0	0	-3 840	0
B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 500	0	0	0	0	0	-4 500	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-23 490	-12 024	0	0	0	0	-4 500	-6 966	0
B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire	-497 975	-198 621	-7 746	0	-60 369	0	-230 289	-950	0
B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)	-126 929	-1 375	0	0	0	-3 851	-19 022	-66 194	-36 487
B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-62 120	0	0	0	0	-62 120	0	0	0
B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation	-14 661	0	0	0	0	0	0	0	-14 661
4-Budget Rémunération	-701 685	-199 996	-7 746	0	-60 369	-65 971	-249 311	-67 144	-51 148
Sous-total dépenses	**-6 383 933**	**-704 353**	**-79 487**	**0**	**-1 067 516**	**-123 739**	**-2 743 384**	**-1 067 022**	**-598 432**
A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	559 800	0	0	0	0	559 800	0	0	0
A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	186 120	0	0	0	0	186 120	0	0	0
A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	4 032 555	0	0	0	0	0	0	0	4 032 555
1-Ventes Charges Foncières	4 778 475	0	0	0	0	745 920	0	0	4 032 555
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 327 398	1 327 398	0	0	0	0	0	0	0
Ar42-Participations en Nature Vdm	300 000	300 000	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total recettes	**6 405 873**	**1 627 398**	**0**	**0**	**0**	**745 920**	**0**	**0**	**4 032 555**
Sous-total TVA	**-21 939**	**0**	**-609**	**-7 308**	**-7 308**	**-6 699**	**0**	**0**	**-15**
Trésorerie brute	**0**	923 045	842 949	835 641	-239 183	376 299	-2 367 085	-3 434 107	1

ECHEANCIER DE TRESORERIE PLACE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-71 684	-35 912	0	0	-35 772	0	0	0
2-Travaux Préparatoires	-218 484	0	0	0	-145 656	-72 828	0	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500	0	0	0	0	-689 941	-1 182 756	-492 803
2a-Budget Honoraires Techniques	-310 078	0	0	0	-170 544	-139 536	0	2
B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-108 000	0	0	-108 000	0	0	0	0
B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-3 840	0	0	-3 840	0	0	0	0
B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence	-4 500	0	0	-4 500	0	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-116 340	0	0	-116 340	0	0	0	0
B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire	-24 356	-15 417	0	-6 795	-2 144	0	0	0
B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937	0	0	0	-21 080	-60 153	-78 850	-32 854
B : 60252/A340-Rémunération de Liquidation	-6 421	0	0	0	-6 421	0	0	0
4-Budget Rémunération	-223 714	-15 417	0	-6 795	-29 645	-60 153	-78 850	-32 854
Sous-total dépenses	**-3 305 800**	**-51 329**	**0**	**-123 135**	**-381 617**	**-962 458**	**-1 261 606**	**-525 655**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	3 350 610	0	0	0	1 228 557	1 340 244	781 809	0
Sous-total recettes	**3 350 610**	**0**	**0**	**0**	**1 228 557**	**1 340 244**	**781 809**	**0**
Sous-total TVA	**-44 809**	**0**	**0**	**-14 940**	**-14 940**	**-13 695**	**-1 245**	**11**
Trésorerie brute	**0**	-51 329	-51 329	-189 404	642 596	1 006 687	525 645	1

ECART ANNEE 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 100/Acquisitions Immeubles		-150 000	150 000
B : 130/Acquisitions de Parcelles		-102 000	102 000
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales	-50 000		-50 000
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions	-14 511	-14 549	38
B : 160/Gestion du Patrimoine	13	-28 791	28 804
B : 170/Relogements Temporaires	-25 200		-25 200
B : 180/Relogements Définitifs	-25 200		-25 200
B : 200/Etudes Cma Providence	-14 195	-2 754	-11 441
B : 200/Etudes Place de la Providence	-21 133	-3 480	-17 653
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 100		-11 100
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-25 870	-1 280	-24 590
B : 400/Hn Place de la Providence	-93 024		-93 024
B : A110/Actions de Communication et de Concertation		-936	936
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-108 000		-108 000
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-3 126		-3 126
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-12 180	-1 704	-10 476
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 500	-582	-3 918
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-28 146	-111 770	83 624
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux	-539	-80	-459
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)	-1 259		-1 259
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-6 202		-6 202
B : A330/Rémunération sur Atteinte Objectifs	-9 990		-9 990
Sous-total dépenses	**-454 162**	**-417 926**	**-36 236**
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640		-359 640
A : 310/Anru	9 076	9 076	
A : 441/Place Providence	111 696		-111 696
A : 510/Produits de Gestion Locative	19 889	16 168	-3 721
Sous-total recettes	**500 301**	**25 244**	**-475 057**
Sous-total TVA	**-14 157**		**14 157**
Trésorerie brute	31 982	-360 700	

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Flammarion

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 203

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 204
a. *L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :* 204
b. *L'avancement des travaux :* 205
c. *L'avancement des commercialisations (cartographie)* 206
d. *L'avancement des subventions* 206
e. *L'avancement des participations du concédant* 206

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 207
1) LES DEPENSES 207
a. *Les acquisitions foncières* 207
c. *Les dossiers en phase « Travaux »* 208
d. *Le budget « Dépenses annexes»* 208
e. *La rémunération du « Concessionnaire»* 208
2) LES RECETTES 209
a. *Subventions* 209

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 210
1) LES DEPENSES du pole flammarion 210
a. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 210
b. *En ce qui concerne les études* 210
c. *En ce qui concerne les travaux* 211
d. *Rémunérations :* 212
2) LES DEPENSES du pole espaces publics 213
a. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 213
b. *En ce qui concerne les travaux* 213
3) LES DEPENSES du pole ECOLE FLAMMARION 214
a. *En ce qui concerne les études* 214
b. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 215
c. *En ce qui concerne les travaux* 215
4) LES RECETTES du pole flammarion 215
a. *En ce qui concerne les prévisions de commercialisation* 215
b. *Participations :* 216
c. *Subventions* 216
5) LES RECETTES du pole espace public 216
6) LES RECETTES du pole ecole flammarion 216

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 217

VI. ANNEXES 223
Bilan prévisionnel POLE FLAMMARION 223
Bilan prévisionnel ESPACE PUBLIC FLAMMARION 224
Bilan prévisionnel ECOLE FLAMMARION 224
Echéancier de trésorerie prévisionnelle POLE FLAMMARION 225
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ESP PUBLIC FLAMMARION 225
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ECOLE FLAMMARION 226
Ecart Année 2018-TTC 226

I. LE CONTEXTE

L'aménagement de l'îlot Flammarion, situé dans le 4ème arrondissement de Marseille s'inscrit dans l'Opération Grand Centre Ville.

Cet ancien secteur industriel de près de 6 hectares, occupe en effet une position stratégique en limite de l'hyper centre.

Il présente un fort potentiel de mutation urbaine en raison de son occupation actuelle (bâtis hétéroclites composés essentiellement d'entrepôts, hangars à caractère industriel et artisanal en cœur d'îlot, logements en frange) et de sa situation proche des infrastructures de transport (Gare St Charles, à l'interface des quartiers Longchamp, Chutes-Lavie et de la Belle de Mai).

En revanche le cœur d'îlot n'est pas irrigué, son enclavement nécessite l'aménagement d'un schéma viaire intégrant une voie de desserte circulée et des liaisons douces.

L'outil d'aménagement retenu pour cet îlot est la procédure de ZAC. Le programme d'aménagement prévoit la réalisation de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par Délibération du Conseil de la Métropole le 13 décembre 2018. Le programme prévisionnel indicatif des constructions est de : 300 logements, 800 m2 d'activités, une crèche de 60 berceaux, un groupe scolaire complet et un équipement de proximité.

L'outil retenu dans le cadre de la révision du PLUi pour traduire la forme urbaine issue des études de programmation est l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de composition qui permet la mise en œuvre d'une programmation urbaine mixte prenant en compte l'environnement urbain, paysager et écologique du site.



Schémas issus de l'OAP – intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

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

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-10 432 042**	-3 662 695	35%
B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles	**-43 512**		
B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-753 219**		
B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-929 622**	-275 882	30%
B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-336 349**	-148 124	44%
1-Budget Foncier	**-12 494 744**	-4 086 701	33%

- Acquisitions réalisées à l'amiable : 30 rue Benedit (EPF) et 135 bd Camille Flammarion (ex Fiat) au 1er trimestre 2018,
- Négociations amiables en cours : copropriété au 28bis rue Bénédit : syndicat des Pharmaciens – Autocariste (143 bd. Camille Flammarion).
- Acquisitions sous procédure : montage du dossier de DUP en 2019, avec pour objectif une enquête publique et un arrêté préfectoral en 2019 , après approbation du PLUi, permettant de finaliser la maîtrise foncière sur les terrains concernés en 2021.

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	**-1 047 781**		
B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles	**-177 600**		
B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	**-117 637**		
1-Budget Foncier	**-1 343 018**		

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60262/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	**-4 936 843**	-2 386 530	48%
B : 60262/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-490 781**		
B : 60262/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion	**-299 170**	-54 340	18%
1-Budget Foncier	**-5 726 794**	-2 440 870	43%

b. L'avancement des travaux :

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	-126 932		
2-Travaux Préparatoires	-1 809 438	-32 033	2%
2a-Budget Honoraires Techniques	-217 597	-324	0%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 153 967**	**-32 357**	**2%**

- Opération en cours de montage (procédure de ZAC) - Finalisation du dossier de création 2ème trimestre 2018 / Montage de la DUP en 2019 pour délivrance de l'arrêté courant 2020
- - Travaux programmés de manière prévisionnelle à partir de 2020 (approbation PLUi fin 2019).

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	-203 422		
2-Travaux Préparatoires	-149 520		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-6 631 200		
2a-Budget Honoraires Techniques	-548 438		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-7 532 580**		

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	-284 624		
2-Travaux Préparatoires	-950 455		
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 212 746		
2a-Budget Honoraires Techniques	-619 584		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-6 067 409**		

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	**10 367 280**		
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	**925 847**		
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**557 280**		
1-Ventes Charges Foncières	**11 850 407**		

- Les cessions s'échelonnent de 2022 à 2024, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de voirie et réseaux

d. L'avancement des subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6026/311-Agence de l'Eau	**463 666**	139 100	30%

- Attribution d'une subvention de l'Agence de l'Eau relative à la gestion des eaux pluviales sur l'îlot. Cette subvention a été prolongée jusqu'au 6/02/2020.

- Participation aux équipements Ville de Marseille:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	**9 912 389**		

- Participation aux équipements à vocation municipale: prise en charge par la Ville du coût des équipements relevant de sa compétence (foncier d'assiette, travaux et honoraires techniques, rémunération du concessionnaire)

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6026/411-Pole Flammarion	**7 496 433**	7 981 125	106%
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	**14 930 855**		

- Participation à l'équilibre : permet de prendre en compte les autres dépenses du bilan
- Participation aux équipements : financement des infrastructures réalisées (budget Investissement de la Métropole AMP)

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 331 050 € à comparer à 477 210 € payées (FLAMMARION Hors équipements).

Le montant des dépenses prévues était de 0 € à comparer à 0 € payées (FLAMMARION ECOLE).

Le montant des dépenses prévues était de 0 € à comparer à 0 € payées (ESPACE PUBLIC).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus		-142 000	142 000
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-45 895	-133 685	87 790
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-8 612	8 612
1-Budget Foncier	-45 895	-284 297	238 402

Evénements 2018

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	142 000,00	162	870	30/09/2018	00/00/00

L'écart 2018 sur les acquisitions foncières s'explique par :

- Le solde de l'acquisition de la propriété du 135 bd Camille Flammarion (ex Fiat)
- La prise de possession du bien au 135 bd. Camille Flammarion qui a entraîné des mises en sécurité importantes liées à la dimension et à l'état des locaux

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

-FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-33 957	-43 002	9 045
1-Budget Etudes	-33 957	-43 002	9 045

Évènements 2018

- Etude de trafic afférente au dossier de création de la ZAC
- Solde étude de programmation et dossier de création de ZAC – reprise du plan masse et finalisation de l'OAP.

La légère augmentation du budget s'explique par la mission supplémentaire confiée au programmiste pour la définition de l'OAP intégrée au PLUi et la réalisation de l'étude de trafic.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

-FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 168	-32 033	30 865
2-Travaux Préparatoires	-1 168	-32 033	30 865
B : 6026/460-Honoraires Techniques		-324	324
2b-Budget Honoraires Techniques		-324	324

L'augmentation du budget des travaux préparatoires s'explique par :

- Le report sur 2018 suite au décalage de l'acquisition des interventions des différents prestataires sur le 135 bd. Camille Flammarion (diagnostics règlementaires sur le local arrière, mises en sécurité) liée au solde de l'acquisition.
- Conduites de sondages relatifs à la géodétection des réseaux et étude de pollution au 30 rue Bénédit.

d. Le budget « Dépenses annexes»

-FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-144 000	-936	-143 064
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-14 826	-1 704	-13 122
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-22 750	-582	-22 168
3-Budget Depenses Annexes	-181 576	-3 222	-178 354

La baisse du budget Dépenses annexes est liée :

- Au report en 2019 des actions de communication/concertation et du lancement des consultations dans le cadre de la procédure relative à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.
  Le dossier de création de la ZAC a en effet fait l'objet d'une délibération en Conseil Métropolitain seulement le 13 décembre 2018.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-68 376	-112 174	43 798
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-78	-2 158	2 080
4-Budget Rémunération	-68 454	-114 332	45 878

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 92 733 € à comparer à 0 € reçues, cette opération étant en phase de montage administratif et juridique.

a. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6026/311-Agence de l'Eau	92 733		-92 733
Ar30-Subventions	92 733		-92 733

- La subvention auprès de l'Agence de l'Eau a été prolongée jusqu'au 6/02/2020 du fait du recalage du planning au niveau des phases opérationnelles à compter de 2020.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES DU POLE FLAMMARION*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

➢ **Acquisitions locaux diffus** :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	817 E06	EPF	1 225 204	1 519	806,59	31/03/2017	13/12/2016
135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 312 335	2 644	874,56	20/12/2017	07/03/2018
135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	85 978	98	876,54	30/09/2018	00/00/00
28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	817 E06	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	674 955	1 023	660,00	01/06/2020	00/00/00
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	817E14-15	VDM	2 852 219	2 100	1 358,20	30/12/2020	00/00/00
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	817 178	470	1 736,98	31/12/2020	00/00/00
28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	817 E06	DAVIMMO ET SOCADIMMO	2 421 927	3 027	800,00	31/12/2021	00/00/00
Total 1b-Acq locaux diffus			**10 389 795**	**10 882**	**954,80**		

- Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus : 17 496m2 (hors espace public) sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m2,

➢ **Acquisitions de parcelles** :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	817 E 7-51-52 286M2+21M2+ 8M2+5M2	COPRO	43 512	320	136,00	31/12/2021	28/02/2022

➢ **Evictions commerciales** :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
28Bis rue Bénédit -1er secteur	8,17E+06	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	480 752	1	0,00	30/06/2020
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	272 467	1	0,00	31/12/2020
Total 1e-Evictions commerciales			**753 219**	**2**		

- Relocalisation du syndicat des pharmaciens prévue au 39 rue de Pressensé, restant à acquérir du CD13 (pôle Korsec Velten)

➢ **Dépenses liées aux acquisitions** : frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant.

➢ Gestion du patrimoine : frais afférents aux acquisitions et aux biens déjà acquis par la Soleam. Ce poste est calculé sur la base de 30€HT/m2 (ratio pour des parcelles et locaux, inférieur à celui utilisé pour du logement).

➢ **Frais de relogement** : pas de relogements nécessaires.

b. En ce qui concerne les études

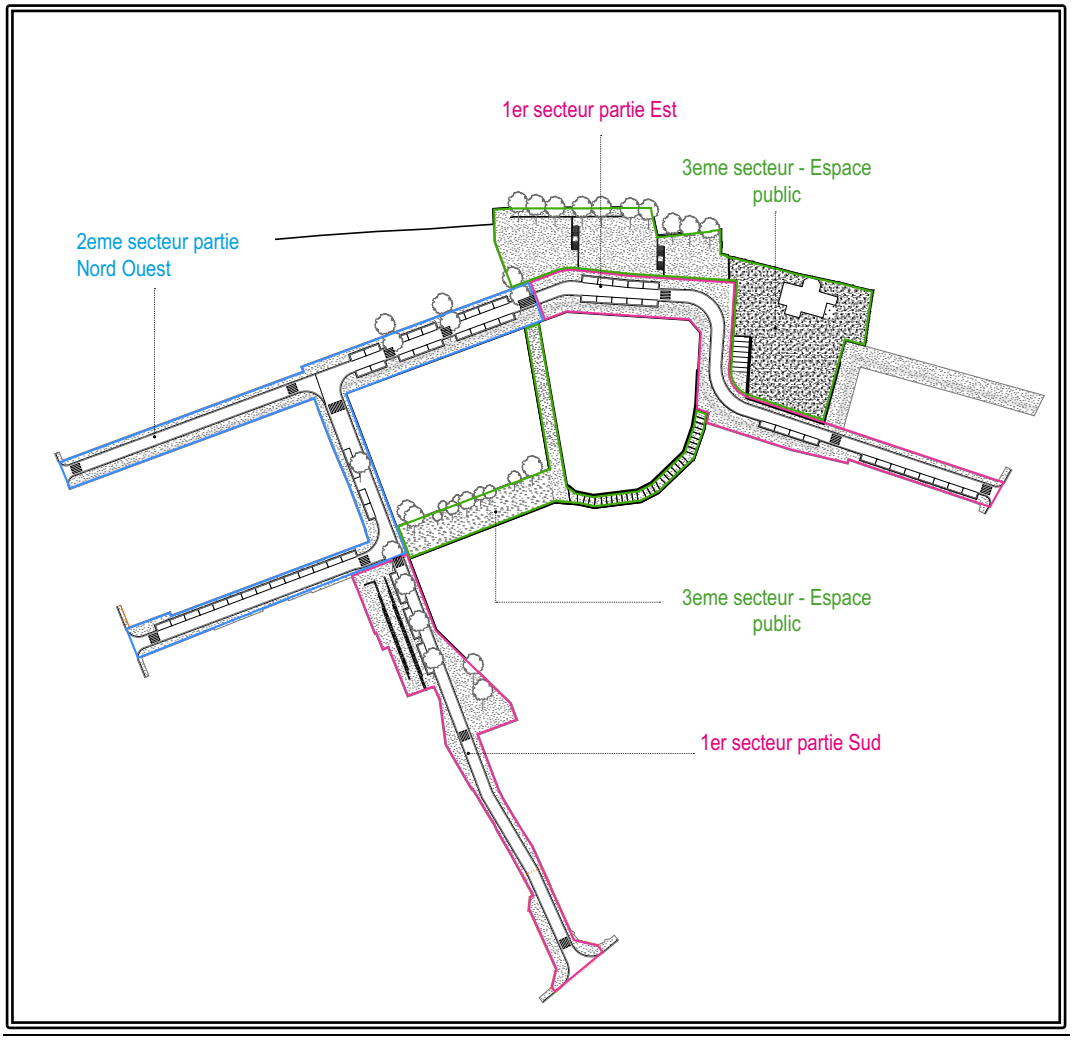
➢ **En 2019 et suivantes :**

- Levés de géomètre (Marché transversal à l'OGCV): environ 37K€
- Etude géotechnique (Marché transversal à l'OGCV) : 7 000€ HT *Environ 6 soit environ 42 K€

c. En ce qui concerne les travaux

Découpage des travaux d'aménagement par secteur (phasage prévisionnel)

Il est à noter que la numérotation des secteurs ne correspond pas forcément au planning des travaux, celui-ci ayant en effet évolué au regard de la libération du foncier (ex :Locaux 91 bd Flammarion Régie Ville de Marseille décalés de 2017/2018 à courant 2020 au plus tôt)



- **Travaux préparatoires à cession :** calculés sur la base de 140€HT/m2 pour 10 882m2 acquis

  En 2019 :

  - Au 135 bd Camille Flammarion (Fiat) et 30 rue Bénédit (Ex EPF) : diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia) – bâtiment principal

  En 2020 :

  - Au 28bis rue Bénédit (Syndicat des Pharmaciens)
  - Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
  - Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia)
  - Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
  - Désamiantage.

En 2021 :

Au 143 boulevard Camille Flammarion (autocariste)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2022 :

Au 28bis rue Bénédit (SCI Davimmo et Socadimmo)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodia)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

➢ **Travaux de démolition :**

En 2020 :

- 135 bd. Camille Flammarion

En 2021 :

- 28bis rue Bénédit (Syndicat des Pharmaciens)
- 30 rue Bénédit (ex. EPF)
- 143 bd. Camille Flammarion

En 2022/2023 :

- 28bis rue Bénédit (SCI Davimmo et Socadimmo)

➢ **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux

➢ **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux honoraires inclus

d. Rémunérations :

- **sur dépenses travaux**, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 pour cette opération est de 20 526 108 €..

Il reste à percevoir 777 410 € jusqu'en 2025.

- **La rémunération sur atteinte d'objectif** est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux d'activités et 20€ par m2 pour les cessions de charge foncière libre ou social.
  Soit 2022 : 8 996m2 à 20€ et 456m2 à 30€ =193 600€
  Soit 2023 : 10 203m2 à 20€ et 819m2 à 30€ =228 630€

2) *LES DEPENSES DU POLE ESPACES PUBLICS*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions locaux diffus** :

Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'espace public : 11 400m2 sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m2,

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	817 E 6	EPF	798 316	989	807,19	31/03/2017	13/12/2016
135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62 4 367 M2	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 506 665	1 723	874,44	19/12/2017	07/03/2018
135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	56 022	64	876,54	30/09/2018	00/00/00
28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	817 E 6	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES	439 785	666	660,00	01/06/2020	00/00/00
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	532 455	307	1 736,98	31/12/2020	00/00/00
28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	817 E 6	DAVIMMO ET SOCADIMMO	1 578 073	1 973	800,00	31/12/2021	00/00/00
Total 1b-Acq locaux diffus Espaces publics		**Total**	**4 911 316**	**5 721**	**5 755**		

- **Evictions commerciales** :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
28Bis rue Bénédit -1er secteur	8,17E+06	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS	313 248	1	0,00	30/06/2020
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	817 E 6	AUTOCARISTE	177 533	1	0,00	31/12/2020
Total 1e-Evictions commerciales Esp publics			**490 781**	**2**		

Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'espace public : 11 400m2 sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m2,

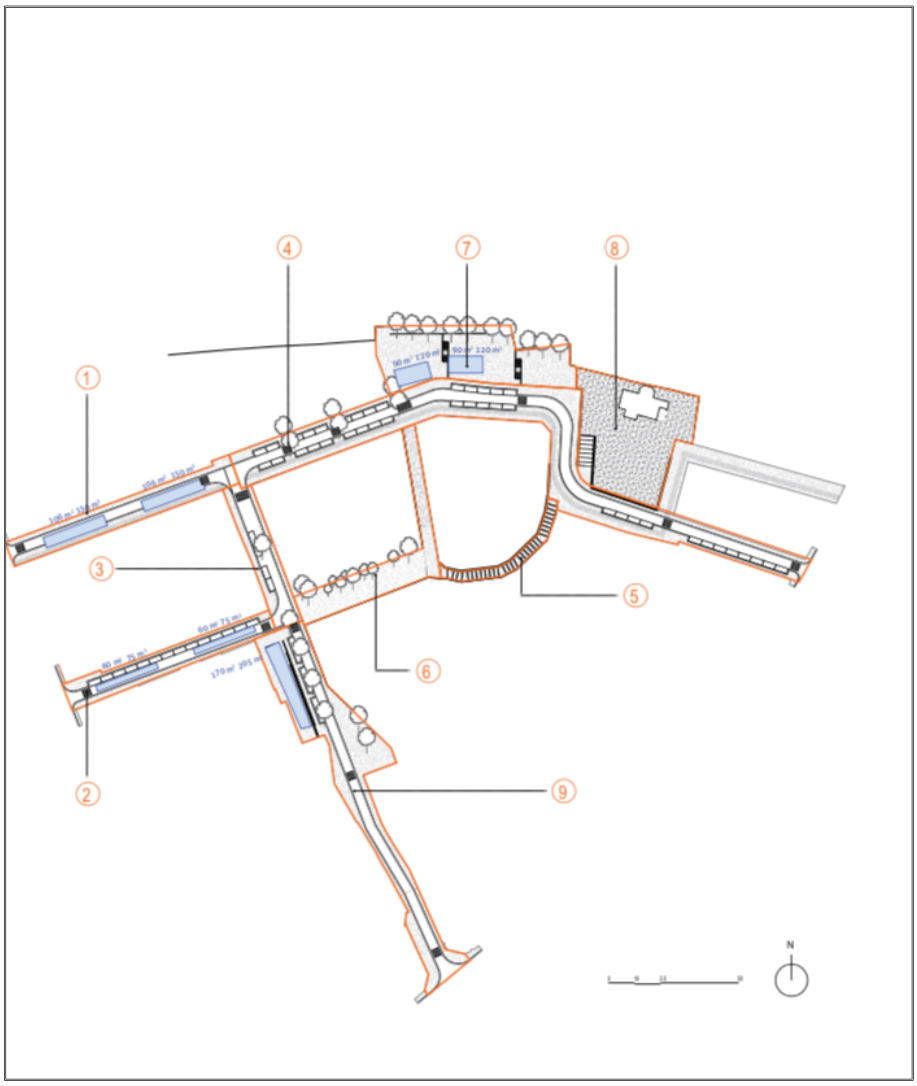
- **Dépenses liées aux acquisitions** : frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant.
- **Gestion du patrimoine** : ce poste est affecté en totalité sur le Pôle Flammarion.

b. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux préparatoires à cession :** calculés sur la base de 140€HT/m2 pour 5 721m2 acquis.

Travaux en 2021/2022

➢ **Travaux de VRD et espaces publics :**



9 Sous secteurs :

Phase 1 : 220 826€
Phase 2 : 201 457€
Phase 3 : 193 158€
Phase 4 : 881 311€ (à 60% sur 2022; solde partie Ouest en 2023)
Phase 5 : 96 421€
Phase 6 : 80 296€
Phase 7 : 365 202€
Phase 8 : 332 591€
Phase 9 : 619 360€
Bassin de rétention :520 000€

Estimations au stade de la programmation

Ce poste est ventilé comme suit :

2022: 528 786 € HT (60% phase 4) - 1er secteur partie Est
2023: 1 587 325 € HT (40% phase 4+ phases 1/2/3 et 9) – 2ème secteur partie Ouest et 1er secteur partie Sud
2024 : 1 394 510 € HT (phases 5/6/7 et 8 et bassin) – 3ème secteur espace public.

- **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux
- **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux honoraires inclus

3) *LES DEPENSES DU POLE ECOLE FLAMMARION*

a. En ce qui concerne les études

20 000€ HT sont provisionnés en 2019 pour une étude complémentaire de programmation.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions locaux diffus** :

Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'équipement public (école) : emprise du futur équipement 1 544 m2 sur l'emprise totale acquise qui représente 5 747m2.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
91 Bd Camille Flammarion -1er secteur partie Sud	817E14-15	VDM	1 047 781	890	1 177,28	30/12/2020

- **Acquisitions parcelles** :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	817 E 156-12	ETAT	177 600	153	1 161,00	31/12/2021	

- **Dépenses liées aux acquisitions** : frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant.

c. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux préparatoires à cession :** calculés sur la base de 140€HT/m2 pour 890m2 acquis
- **Travaux d'équipements publics :** calculés sur la base de 2 000€ HT pour 2 763m2
  - En 2023 :
    - Groupe scolaire de 8 classes (5 classes de primaire et 3 classes maternelles)
    - Equipement de proximité dont la destination reste à définir (pistes de réflexions : centre d'animation et centre aéré)
- **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux
- **Divers et imprévus** : 3% du montant de travaux honoraires inclus
- **Frais de consultations** : prévus entre 2020 et 2021

4) *LES RECETTES DU POLE FLAMMARION*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- Cession logements neuf libre :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	817 E 06	ex syndicat et ex EPF	2 118 600	3 531	600	22/12/2022
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er sceteur partie Est	367M2+162M2	75%	1 929 600	3 216	600	22/12/2022
28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	817 E 06	SOCADIMMO	3 131 400	5 219	600	28/12/2022
91 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur partie Sud	803B267	VDM	1 459 800	2 433	600	26/11/2023
Total 7-Cess logements neufs libre			**8 639 400**	**14 399**		

- Cession logements neuf social :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est	367M2+162M2	25%	235 840	1 072	220	22/12/2022
28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	817 E 06	ex syndicat et ex EPF	258 940	1 177	220	22/12/2022
28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord Ouest	817 E 06	SOCADIMMO	382 800	1 740	220	28/12/2023
Total 7a-Cess logements neuf social			**877 580**	**3 989**		

- Cession de surfaces pour activité ou commerce :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
28Bis rue Bénédit lot 3 créche 60 berceaux-1er secteur partie Est	817 E 06	ex syndicat et ex EPF	136 800	456	300	22/12/2022
28Bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Ouest	817 E 06	SOCADIMMO	327 600	819	400	28/12/2022
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			**464 400**	**1 275**		

- Cessions autres

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire ou acquéreur	Ref cadastrale	Date CV ou AF
143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0	€	0	m2	0	€/m2		817 E 6	31/12/2023
Somme Cessions équipements de proximité	**0**		**0**						
91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur partie Sud	0	€	2 763	m2	0	€/m2	VDM	817E14-15	26/11/2025
Somme Cessions équipements école	**0**		**2 763**						
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	0	€	320	m2	136	€/m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8M2 +5M2	31/12/2022
Somme Cessions voie de desserte	**0**		**320**						

b. Participations :

- Participation à l'équilibre : La Métropole en tant que concédant a la charge de la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre du sous-bilan du pôle Flammarion soit à fin 2025 un montant de 8 574 612,7 €.

c. Subventions

Une subvention globale de 463 666 € a été accordée par l'Agence de l'Eau pour la gestion des eaux pluviales du projet.

5) *LES RECETTES DU POLE ESPACE PUBLIC*

Participation aux équipements publics de la Métropole AMP : cette participation permet de compenser toutes les dépenses pour les travaux d'aménagement des VRD et espaces publics.

FONCIER : 5 659 073 € HT

TVX : 5 056 174,69 € HT

AUTRES : 1 727 130 € HT

6) *LES RECETTES DU POLE ECOLE FLAMMARION*

Participation aux équipements publics Ville de Marseille : Cette participation permet de compenser toutes les dépenses inhérentes à la création des équipements publics de compétence municipale:

- Le groupe scolaire complet de 8 classes (3 classes de maternelle/5 classes de primaire),
- l'équipement de proximité dont la destination reste à préciser– piste de réflexion : centre d'animation/centre aéré

Le montant de cette participation représente la totalité des études, des coûts d'acquisitions, du coût des travaux, des frais de consultation et d'appels d'offres, des honoraires techniques et de la rémunération aménageur correspondante soit au total 8 260 324 € HT

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

I - LES DÉPENSES

1-1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes POLE FLAMMARION	-265 907	-274 457	8 550
B : 60261/200-Etudes Groupe scolaire Flammarion		-20 000	20 000
TOTAL BUDGET ETUDES	**-265 907**	**-294 457**	**28 550**

L'écart de budget s'explique par la nécessité de conduire :

- Une étude de trafic nécessaire au dossier de création de la ZAC.
- Des études de programmation détaillées pour l'équipement scolaire et de proximité, en vue d'étayer le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier de réalisation de la ZAC.

1-2 Budget Foncier

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus	-10 279 425	-10 392 865	113 440
B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles	-221 112	-43 512	-177 600
B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-1 244 000	-753 219	-490 781
B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-898 695	-794 678	-104 017
B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-393 180	-304 816	-88 364
1-Budget Foncier	-13 036 412	-12 289 090	-747 322

➢ La diminution du budget Foncier s'explique par :

- L'ajustement lié à l'application des clés de répartition sur le budget Locaux Diffus
- Le changement d'affectation du foncier (acquisitions de parcelles : -177K€) autour du groupe scolaire (terrain appartenant à l'Etat) du pôle Flammarion sur la fiche ouvrage Ecole Flammarion,
- La nouvelle clef de répartition d'une partie du foncier (évictions commerciales) du pôle affectée à la fiche ouvrages Espaces publics (report de 491K€).
- Une approche plus fine du coût des travaux de mise en sécurité au 30 rue Bénédit/135 bd. Camille Flammarion

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	-1 157 544	-1 047 781	-109 763
B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles		-177 600	177 600
B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	-92 603	-98 031	5 428
B : 60261/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Gs Flammarion	-27 000		-27 000
1-Budget Foncier	-1 277 147	-1 323 412	46 265

➢ L'augmentation du budget s'explique par :

- L'ajustement lié à l'application des clés de répartition sur le budget Locaux Diffus
- Le changement d'affectation du foncier autour du groupe scolaire (terrain appartenant à l'Etat) du pôle Flammarion sur la fiche ouvrage Ecole Flammarion.

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60262/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	-4 910 921	-4 911 316	395
B : 60262/140-Indemnités d' Evictions Commerciales		-490 781	490 781
B : 60262/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flamm	-392 874	-256 977	-135 897
1-Budget Foncier	-5 303 795	-5 659 074	355 279

➢ L'augmentation du budget s'explique par :

- La nouvelle clef de répartition d'une partie du foncier du pôle – évictions commerciales - affectée aux fiches ouvrages : Ecole et espaces publics.

1-3 Budget Travaux

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-69 003	-105 777	36 774
2-Travaux Préparatoires	-985 761	-1 511 093	525 332
2a-Budget Honoraires Techniques	-118 291	-181 331	63 040
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 173 055**	**-1 798 201**	**625 146**

➢ L'augmentation du budget travaux s'explique par :

- Une meilleure approche des coûts pour les travaux préparatoires (investigations pollution/diagnostics règlementaires/investigations complémentaires réseaux/désamiantage) eu égard aux premières investigations réalisées en 2018 sur les biens déjà acquis (135 bd Flammarion et 30 rue Bénédit) .

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-178 380	-169 518	-8 862
2-Travaux Préparatoires	-420 000	-124 600	-295 400
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-5 526 000	-5 526 000	
2a-Budget Honoraires Techniques	-492 480	-457 032	-35 448
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-6 616 860**	**-6 277 150**	**-339 710**

- La diminution du budget travaux s'explique par un ajustement des coûts prévisionnels pour les travaux préparatoires

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux	-291 095	-237 187	-53 908
2-Travaux Préparatoires	-562 157	-792 046	229 889
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 510 622	-3 510 622	-1 000 000
2a-Budget Honoraires Techniques	-608 733	-516 320	-92 413
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-5 972 607**	**-5 056 175**	**-916 432**

La diminution du budget travaux s'explique par une réévaluation des travaux préparatoires suite aux diagnostics pollution réalisés et à un ajustement des coûts prévisionnels VRD, à valider en phase AVP.

1-4 Budget Dépenses Annexes

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-300 000	-100 000	-200 000
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-60 000	-60 000	
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-65 000	-65 000	
3-Budget Depenses Annexes	-425 000	-225 000	-200 000

➢ La diminution du budget dépenses annexes s'explique par :

- Un réajustement des actions de communication et de concertation restant à conduire dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60261/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-8 000	8 000

Provision pour procédures de consultation

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60261/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-40 269	40 269

Provision pour procédures de consultation maîtrise d'œuvre et travaux

1-5 Budget Rémunération

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 678 917	-2 727 225	-951 692
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-93 844	-143 856	50 012
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-422 230	-422 230	
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-62 650	-61 420	-1 230
4-Budget Rémunération	-4 257 641	-3 354 731	-902 910

- Baisse de la rem Forfaitaire du fait de la variation à la baisse du budget Foncier
- Variations liées aux évolutions du budget Travaux
- Ajustement de la rémunération de liquidation en fonction de la variation des dépenses et des recettes

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire	-149 415	-108 343	-41 072
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flammarion)	-529 349	-502 172	-27 177
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation	-19 735	-21 247	1 512
4-Budget Rémunération	-698 499	-631 762	-66 737

- Baisse de la rem Forfaitaire du fait de la variation à la baisse du budget Foncier
- Variation à la baisse de la rémunération sur dépenses liée aux évolutions du budget Travaux
- Ajustement de la rémunération de liquidation en fonction de la variation des dépenses et des recettes

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire	-282 249	-1 244 427	962 178
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Flammarion)	-477 809	-404 494	-73 315
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation	-28 191	-37 940	9 749
4-Budget Rémunération	-788 249	-1 686 861	898 612

- Hausse de la rem Forfaitaire du fait de la variation à la hausse du budget Foncier
- Variation à la baisse de la rémunération sur dépenses liée aux évolutions du budget Travaux

- Ajustement de la rémunération de liquidation en fonction de la variation des dépenses et des recettes

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 128 €.

La rémunération forfaitaire prévue pour l'ensemble de l'opération (pôle Flammarion, Espaces publics et équipements communaux) est de 4 079 995 €.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 87M€ HT de dépenses et 8M€ de recettes.

Le montant total de la rémunération forfaitaire sur les 3 bilans varie peu (de l'ordre de 31K€) ; en revanche , la variation suivant le bilan (pôle Flammarion, Espaces publics et équipements communaux) est plus significative.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

II - LES RECETTES

2-1 Cessions

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	8 639 400	8 639 400	
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 056 000	877 580	-178 420
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	464 400	464 400	
1-Ventes Charges Foncières	10 159 800	9 981 380	-178 420

La baisse du budget des cessions de charges foncières neufs social est liée aux modifications apportées au plan masse dans le cadre de l'élaboration de l'OAP en vue de l'intégration à la révision du PLUi nécessitant d'adapter la forme d'îlot en respect des règles de prospects.

2-2 Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6026/311-Agence de l'Eau	463 666	463 666	

RAS

2-3 Participations aux équipements VDM

- **ECOLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60261/430-Ecole Flammarion	8 592 506	8 260 324	-332 182

La variation est liée à la baisse du montant des travaux préparatoires.

2-4 Participations

- **POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	8 534 550	7 496 433	-1 038 117

Baisse de la participation à l'équilibre : liée à une baisse des dépenses et des recettes ; cependant, le budget recettes subit une décote corrélative moins importante.

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60262/441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 064 651	12 442 379	377 728

Evolution de la participation aux équipements liée à la variation à la hausse des dépenses

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-274 457	-52 952	**-327 409**
B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus	-10 392 865	-39 177	**-10 432 042**
B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles	-43 512	0	**-43 512**
B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-753 219	0	**-753 219**
B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-794 678	-134 944	**-929 622**
B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-304 816	-31 533	**-336 349**
1-Budget Foncier	-12 289 090	-205 654	**-12 494 744**
2-Travaux Préparatoires	-1 511 093	-298 345	**-1 809 438**
2a-Budget Honoraires Techniques	-181 331	-36 266	**-217 597**
2b-Budget Divers et Imprévus	-105 777	-21 155	**-126 932**
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-100 000	-19 999	**-119 999**
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-60 000	-12 000	**-72 000**
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-65 000	-13 000	**-78 000**
3-Budget Depenses Annexes	-225 000	-44 999	**-269 999**
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 727 225	0	**-2 727 225**
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)	-143 856	0	**-143 856**
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-422 230	0	**-422 230**
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-61 420	0	**-61 420**
4-Budget Rémunération	-3 354 731	0	**-3 354 731**
Sous-total dépenses	**-17 941 479**	**-659 371**	**-18 600 850**
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	8 639 400	1 727 880	**10 367 280**
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	877 580	48 267	**925 847**
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	464 400	92 880	**557 280**
1-Ventes Charges Foncières	9 981 380	1 869 027	**11 850 407**
Ar30-Subventions	463 666	0	**463 666**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	7 496 433	0	**7 496 433**
Sous-total recettes	**17 941 479**	**1 869 027**	**19 810 506**
Sous-total TVA	**0**	**0**	**-1 209 655**

BILAN PREVISIONNEL ESPACE PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
B : 60262/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	-4 911 316	-25 527	**-4 936 843**
B : 60262/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-490 781	0	**-490 781**
B : 60262/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion	-256 977	-42 193	**-299 170**
1-Budget Foncier	-5 659 074	-67 720	**-5 726 794**
2-Travaux Préparatoires	-792 046	-158 409	**-950 455**
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-3 510 622	-702 124	**-4 212 746**
2a-Budget Honoraires Techniques	-516 320	-103 264	**-619 584**
2b-Budget Divers et Imprévus	-237 187	-47 437	**-284 624**
B : 60262/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-40 269	-8 054	**-48 323**
3-Budget Depenses Annexes	-40 269	-8 054	**-48 323**
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 244 427	0	**-1 244 427**
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Flammarion)	-404 494	0	**-404 494**
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation	-37 940	0	**-37 940**
4-Budget Rémunération	-1 686 861	0	**-1 686 861**
Sous-total dépenses	**-12 442 379**	**-1 087 008**	**-13 529 387**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	12 442 379	2 488 476	**14 930 855**
Sous-total recettes	**12 442 379**	**2 488 476**	**14 930 855**
Sous-total TVA	**0**	**0**	**-1 401 467**

BILAN PREVISIONNEL ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-20 000	-4 000	**-24 000**
B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	-1 047 781	0	**-1 047 781**
B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles	-177 600	0	**-177 600**
B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	-98 031	-19 606	**-117 637**
B : 60261/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Gs Flammarion	0	0	**0**
1-Budget Foncier	-1 323 412	-19 606	**-1 343 018**
2-Travaux Préparatoires	-124 600	-24 920	**-149 520**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-5 526 000	-1 105 200	**-6 631 200**
B : 60261/400-Hn sur Tvx Prepa Gs Flammarion	-14 952	-2 990	**-17 942**
B : 60261/401-Hn Gs Flammarion	-442 080	-88 416	**-530 496**
2a-Budget Honoraires Techniques	-457 032	-91 406	**-548 438**
2b-Budget Divers et Imprévus	-169 518	-33 904	**-203 422**
3-Budget Depenses Annexes	-8 000	-1 600	**-9 600**
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire	-108 343	0	**-108 343**
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flammarion)	-502 172	0	**-502 172**
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation	-21 247	0	**-21 247**
4-Budget Rémunération	-631 762	0	**-631 762**
Sous-total dépenses	**-8 260 324**	**-1 280 636**	**-9 540 960**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	8 260 324	1 652 065	**9 912 389**
Sous-total recettes	**8 260 324**	**1 652 065**	**9 912 389**
Sous-total TVA	**0**	**0**	**-371 429**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-327 409	-209 600	-117 810	0	0	0	0	1
B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus	-10 432 042	-3 662 695	-796 392	-1 194 588	-1 194 588	-1 194 588	-1 194 588	-1 194 603
B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles	-43 512	0	0	0	-43 512	0	0	0
B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-753 219	0	0	-753 219	0	0	0	0
B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-929 622	-275 882	0	-392 665	-224 285	-36 790	0	0
B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-336 349	-148 124	-27 286	-32 184	-32 184	-32 184	-32 184	-32 203
1-Budget Foncier	-12 494 744	-4 086 701	-823 678	-2 372 656	-1 494 569	-1 263 562	-1 226 772	-1 226 806
2-Travaux Préparatoires	-1 809 438	-32 033	-55 144	-661 728	-604 217	-171 117	-228 156	-57 043
2a-Budget Honoraires Techniques	-217 597	-324	-25 560	-38 340	-38 340	-38 340	-38 340	-38 353
2b-Budget Divers et Imprévus	-126 932	0	-29 016	-43 524	-43 524	-10 881	0	13
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-119 999	-5 556	-24 000	-24 000	-24 000	-19 098	-23 342	-3
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-72 000	-1 704	-16 064	-24 096	-24 096	-6 024	0	-16
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78 000	-582	-26 928	-40 392	-10 098	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-269 999	-7 842	-66 992	-88 488	-58 194	-25 122	-23 342	-19
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 727 225	-1 949 815	-118 901	-150 525	-100 021	-110 333	-297 630	0
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)	-143 856	-2 158	-7 322	-49 668	-45 825	-14 715	-19 336	-4 832
B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-422 230	0	0	0	0	-193 600	-228 630	0
B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation	-61 420	0	0	0	0	0	0	-61 420
4-Budget Rémunération	-3 354 731	-1 951 973	-126 223	-200 193	-145 846	-318 648	-545 596	-66 252
Sous-total dépenses	**-18 600 850**	**-6 288 473**	**-1 244 423**	**-3 404 929**	**-2 384 690**	**-1 827 670**	**-2 062 206**	**-1 388 459**
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	10 367 280	0	0	0	0	8 615 520	1 751 760	0
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	925 847	0	0	0	0	521 993	403 854	0
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	557 280	0	0	0	0	557 280	0	0
1-Ventes Charges Foncières	11 850 407	0	0	0	0	9 694 793	2 155 614	0
Ar30-Subventions	463 666	139 100	92 733	115 917	115 917	0	0	-1
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	7 496 433	7 981 125	0	0	-484 692	0	0	0
Sous-total recettes	**19 810 506**	**8 120 225**	**92 733**	**115 917**	**-368 775**	**9 694 793**	**2 155 614**	**-1**
Sous-total TVA	**-1 209 655**	**0**	**0**	**-268 816**	**-403 224**	**-403 224**	**-134 408**	**17**
Trésorerie brute	**0**	1 831 752	680 062	-2 877 766	-6 034 455	1 429 444	1 388 444	1

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ESP PUBLIC FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 60262/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion	-4 936 843	-2 386 530	0	-970 255	-1 580 058	0	0	0
B : 60262/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-490 781	0	0	-490 781	0	0	0	0
B : 60262/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion	-299 170	-54 340	0	-104 469	-140 361	0	0	0
1-Budget Foncier	-5 726 794	-2 440 870	0	-1 565 505	-1 720 419	0	0	0
2-Travaux Préparatoires	-950 455	0	0	0	-285 136	-665 318	0	-1
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 212 746	0	0	0	0	-634 545	-1 904 790	-1 673 411
2a-Budget Honoraires Techniques	-619 584	0	0	-30 979	-147 150	-196 200	-196 200	-49 055
2b-Budget Divers et Imprévus	-284 624	0	0	0	-71 154	-94 872	-94 872	-23 726
B : 60262/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-48 323	0	0	-24 162	-24 162	0	0	1
3-Budget Depenses Annexes	-48 323	0	0	-24 162	-24 162	0	0	1
B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 244 427	-1 047 004	0	-92 852	-104 571	0	0	0
B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Flammario	-404 494	0	0	-2 065	-33 562	-106 062	-146 390	-116 415
B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation	-37 940	0	0	0	0	0	0	-37 940
4-Budget Rémunération	-1 686 861	-1 047 004	0	-94 917	-138 133	-106 062	-146 390	-154 355
Sous-total dépenses	**-13 529 387**	**-3 487 874**	**0**	**-1 715 563**	**-2 386 154**	**-1 696 997**	**-2 342 252**	**-1 900 547**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	14 930 855	0	0	3 910 467	4 265 964	4 265 964	2 488 479	-19
Sous-total recettes	**14 930 855**	**0**	**0**	**3 910 467**	**4 265 964**	**4 265 964**	**2 488 479**	**-19**
Sous-total TVA	**-1 401 467**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-420 444**	**-560 592**	**-420 431**
Trésorerie brute	**0**	-3 487 874	-3 487 874	-1 292 970	586 840	2 735 363	2 320 998	1

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ECOLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
1-Budget Etudes	-24 000	0	-24 000	0	0	0	0	0	0
B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion	-1 047 781	0	0	-1 047 781	0	0	0	0	0
B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles	-177 600	0	-17 760	-26 640	-26 640	-26 640	-26 640	-26 640	-26 640
B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion	-117 637	0	0	-117 637	0	0	0	0	0
B : 60261/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Gs Flammarion	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1-Budget Foncier	-1 343 018	0	-17 760	-1 192 058	-26 640	-26 640	-26 640	-26 640	-26 640
2-Travaux Préparatoires	-149 520	0	0	0	0	-24 920	-124 600	0	0
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-6 631 200	0	0	0	0	0	-552 600	-3 315 600	-2 763 000
B : 60261/400-Hn sur Tvx Prepa Gs Flammarion	-17 942	0	0	0	0	-6 732	-8 976	-2 244	10
B : 60261/401-Hn Gs Flammarion	-530 496	0	0	0	-132 624	-132 624	-132 624	-132 624	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-548 438	0	0	0	-132 624	-139 356	-141 600	-134 868	10
2b-Budget Divers et Imprévus	-203 422	0	0	0	0	-76 284	-101 712	-25 428	2
3-Budget Depenses Annexes	-9 600	0	0	-2 800	-4 800	-2 000	0	0	0
B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire	-108 343	0	-4 509	-69 791	-1 885	-2 452	-2 778	-26 928	0
B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flammarion)	-502 172	0	0	0	-8 841	-16 037	-61 367	-231 726	-184 201
B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation	-21 247	0	0	0	0	0	0	0	-21 247
4-Budget Rémunération	-631 762	0	-4 509	-69 791	-10 726	-18 489	-64 145	-258 654	-205 448
Sous-total dépenses	**-9 540 960**	**0**	**-46 269**	**-1 264 649**	**-174 790**	**-287 689**	**-1 011 297**	**-3 761 190**	**-2 995 076**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	9 912 389	0	0	0	0	2 877 786	3 837 048	3 197 540	15
Sous-total recettes	**9 912 389**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 877 786**	**3 837 048**	**3 197 540**	**15**
Sous-total TVA	**-371 429**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-107 838**	**-143 784**	**-119 820**	**13**
Trésorerie brute	**0**	0	-46 269	-1 310 918	-1 485 708	996 551	3 678 518	2 995 048	0

ECART ANNEE 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-33 957	-43 002	9 045
1-Budget Etudes	-33 957	-43 002	9 045
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus		-142 000	142 000
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-45 895	-133 685	87 790
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions		-8 612	8 612
1-Budget Foncier	-45 895	-284 297	238 402
B : 6026/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 168	-32 033	30 865
2-Travaux Préparatoires	-1 168	-32 033	30 865
B : 6026/460-Honoraires Techniques		-324	324
2b-Budget Honoraires Techniques		-324	324
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-144 000	-936	-143 064
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-14 826	-1 704	-13 122
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-22 750	-582	-22 168
3-Budget Depenses Annexes	-181 576	-3 222	-178 354
B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire	-68 376	-111 932	43 556
B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-78	-2 158	2 080
4-Budget Rémunération	-68 454	-114 090	45 636
Sous-total dépenses	**-331 050**	**-476 968**	**145 918**
A : 6026/311-Agence de l'Eau	92 733		-92 733
Ar30-Subventions	92 733		-92 733
Sous-total recettes	**92 733**		**-92 733**
Sous-total TVA	**-20 694**		**20 694**

* *

*

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Pôle Folies Bergères

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 229

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 229

a. L'avancement des études: 229
b. L'avancement des acquisitions foncières : 230
c. L'avancement des travaux : 230
d. L'avancement des commercialisations : 231
e. L'avancement des participations du concédant : 231
f. La participation aux équipements financés par la VDM : 231
g. L'avancement des Produits de gestion : 231

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 232

1) LES DEPENSES 232
a. Les acquisitions foncières 232
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 233
c. Les dossiers en phase « Travaux » 233
d. Le budget « Dépenses annexes» 234
e. La rémunération du « Concessionnaire» 234
2) LES RECETTES 235
a. Le poste divers et subventions 235
b. Le poste Participations Ville de Marseille 235

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 236

1) LES DEPENSES 236
a. En ce qui concerne les études 236
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières 236
c. En ce qui concerne les travaux 237
d. Rémunérations : 238
e. Dépenses annexes : 238
2) LES RECETTES 238
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 238
b. Locations et produits divers 239
c. Participations Concédant 239
d. Participations aux équipements publics VdM 239

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 240

1) LES DÉPENSES 240
2) LES RECETTES 242

VI. ANNEXES 243

BILAN PREVISIONNEL 244

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE 245

ECART ANNEE 2018-TTC 246

I. LE CONTEXTE

Le pôle Folies Bergères concerne un passage situé au cœur d'un groupe d'immeubles haussmanniens localisé entre la rue de la République, la rue Montbrion , la rue des Phocéens et la rue Jean-Marc Cathala dans le 2ème arrondissement de Marseille. Les Immeubles ont tous été réhabilités pour la partie logements, cependant les locaux commerciaux situés en rdc au cœur du passage, sur la rue de la République ou sur la rue des Phocéens nécessitent d'être réinvestis pour contribuer à la revitalisation du quartier.

Cet îlot remarquable par sa composition, sa qualité architecturale et son positionnement stratégique entre le quartier historique du Panier, le centre-Ville et Euroméditerranée en fait un site d'exception qu'il convient de requalifier pour lui permettre de jouer pleinement son rôle d'articulation urbaine.

La SOLEAM s'est rendue propriétaire du passage des Folies Bergères et a engagé des travaux de réhabilitation de ce passage en Juin 2018 dont le programme est le suivant :

- le renforcement structurel de la voie
- la séparation des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- la sécurisation du passage
- la mise en valeur patrimoniale du passage

En parallèle, la SOLEAM s'est également rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage de l'ancien restaurant du Fiacre (situé au 2, 4 et 6 rue des Phocéens) dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique.

D'autres locaux vacants très dégradés appartenant à un propriétaire privé sont à maitriser pour finaliser la requalification de ce cœur d'îlot ainsi que des locaux diffus situés côté rue des Phocéens dans l'objectif d'engager une dynamique globale.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Le poste Etudes a été scindé en deux : d'une part les dépenses qui concernent les études préalables nécessaires à la définition de la gestion et des orientations à suivre, d'autre part les études spécifiques à la rénovation du passage.

Le passage des Folies Bergère est grevé de diverses servitudes au profit des 22 immeubles de l'îlot. Chacun des immeubles déverse ses eaux usées et pluviales dans l'ovoïde se trouvant dans son tréfonds ; sa gestion et son entretien sont donc à la charge des copropriétaires de ces immeubles. Les recompositions foncières récentes en lots de volumes complexifient l'application de cette servitude.

L'acquisition des locaux de la SCI Carnot semble pour le moment très compromise car la procédure d'abandon manifeste n'a pas abouti en raison de la mise en œuvre des travaux d'urgence par le propriétaire.

L'étude de la SCET/SEMAEST proposait un projet global de revitalisation artisanale et culturelle qui se base sur une surface commerciale d'environ 1000m2 (SCI Carnot+Fiacre) et orientait une programmation complémentaire de boutiques artisanales, petite restauration avec locaux culturels.

Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des études qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV : le montant est de 81 140€ TTC soit 8 114€ au titre de ce pôle.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	**-140 287**	-120 534	86%
B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	**-30 809**	-28 709	93%
1-Budget Etudes	**-171 096**	-149 243	87%

La majeure partie des études ont été réalisées.

b. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-957 500**	-385 000	40%
B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles	**-1**	-1	100%
B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-85 583**	-30 441	36%
B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-227 661**	-94 628	42%
B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-16 800**		
B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-7 920**		
1-Budget Foncier	**-1 295 465**	-510 070	39%

1150m2 d'acquis sur 1 800m2 à acquérir. Il reste 624m2 à acquérir.

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	**-167 663**	-123 914	74%
B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	**-517 794**	-254 326	49%
2-Travaux Préparatoires	**-685 457**	-378 240	55%
2-Travaux Réhabilitation	**-1 539 000**		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-138 495**		
B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	**-189 588**	-20 414	11%
B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	**-15 773**	-10 478	66%
B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	**-33 607**	-26 629	79%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-238 968**	-57 521	24%
2-Budget Divers et imprévus	**-148 001**	-7 195	5%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 749 921**	**-442 956**	**16%**

Il est prévu de réceptionner les travaux du passage des Folies Bergères en Avril 2019 et les travaux du local du « Fiacre » en octobre 2019.

d. L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Ventes Charges Foncières	**1 632 960**		

RAS

e. L'avancement des participations du concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**1 297 795**	1 297 795	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**394 601**		
Ar42-Participations en Nature Vdm	**385 000**	385 000	100%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**2 077 396**	**1 682 795**	**81%**

Participation à l'équilibre VdM : Correspond à la période où la VdM était concédanet, avant transfert de la concession GCV à la Métropole.

Participation en nature : Acquisition du Local du Fiacre au concédant (ville de Marseille)

f. La participation aux équipements financés par la VDM :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	**220 719**		

Il s'agit de la participation pour les travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères (revêtements, lumière, mobilier urbain) incluant les études préalables, les honoraires techniques afférents et la rémunération société sur les dépenses travaux.

g. L'avancement des Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	**726 624**		
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	**359 954**	156 001	43%
Ar50-Produits de Gestion	**1 086 578**	156 001	14%

Produits de gestion locative : pas de locaux loués à ce jour

Produits divers : règlement des appels de fonds des copropriétaires pour les travaux d'entretien de l'ovoïde et du passage des Folies Bergères. De nombreux rappels de paiement des échéances ont été envoyés et les procédures d'assignation judiciaire ont été lancées au fond.

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 452 891 € à comparer à 475 736 € payées, soit un écart

de + 22 845€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-75 000		-75 000
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-11 977	-30 547	18 570
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-7 118	-1 488	-5 630
1-Budget Foncier	-94 095	-32 035	-62 060

Pour mémoire :

- Acquisition du passage des Folies Bergères en novembre 2016
- Acquisition du local « le Fiacre » en décembre 2015

Aucune acquisition et relogements n'ont eu lieu en 2018.

Les variations du budget « Acquisitions foncières » correspondent :

sur les postes « Acquisition de Locaux Diffus » et « Dépenses Liées aux Acquisitions » à :

- au report de l'acquisition du lot 7, 2 rue de Phocéens auprès de la Métropole qui n'a pas eu lieu en raison de l'occupation de ces locaux par des familles en attente de relogement.

sur le poste « Gestion du Patrimoine » à :

- aux charges générales de copropriété et à la participation de la SOLEAM aux travaux du passage pour les lots du Fiacre dans les immeubles 2, 4 et 6 rue des Phocéens,
- à la location d'une porte SITEX pour un des locaux du Fiacre lié à un risque accru de squat,
- aux recherches de fuites dans les locaux du Fiacre.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-25 793	-10 384	-15 409
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-2 100		-2 100
1-Budget Etudes	-27 893	-10 384	-17 509

Les variations du budget « Etudes » correspondent à diverses prestations engagées en 2018 et qui n'ont pas encore été achevées en 2018 soit :

- l'AMO de revitalisation commerciale du passage
- L'assistance juridique dans le cadre de la gestion future du passage et des procédures d'assignation des appels de fonds pour les travaux sur le collecteur central et le passage des Folies Bergères.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
2-Budget Travaux	-19 067	-6 415	-12 652
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-75 749	-40 749	-35 000
B : 6027/450-Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-116 935	-265 326	148 391
2-Travaux Préparatoires	-192 684	-306 075	113 391
251-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-44 184		-44 184
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-3 529	-8 348	4 819
B : 6027/461-Honoraires Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-8 789	-9 366	577
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-18 229	-8 954	-9 275
2b-Budget Honoraires Techniques	-30 547	-26 668	-3 879
TOTAL TRAVAUX	**-286 482**	**-339 158**	**52 676**

En 2018, il a été réalisé :

Travaux préparatoires :

- La finalisation des travaux de désamiantage du local du Fiacre
- Des études complémentaires géotechniques pour les travaux du passage et à son raccordement aux réseaux.

Travaux VRD

- **Passage Folies Bergères > VRD (pris en charge par les 22 copropriétaires) :** travaux de requalification du passage des Folies Bergère relatif à la mise en sécurité réglementaire de la chaussée et à la rénovation des réseaux (le coût sera réparti entre les 22 immeubles entourant le passage ; le montant sera à recouvrir auprès de chaque copropriété). Suite à la consultation des entreprises, le montant des travaux a été revu à la hausse. 80% seront réalisés en 2018.

Travaux de construction d'équipements publics

- **Passage Folies Bergères > Embellissement (pris en charge par VdM) :** travaux du passage relatif aux prestations Revêtements, Serrurerie, Éclairage.

Honoraires Techniques

- **Honoraires techniques :** Moe de désamiantage sur le local du Fiacre
- **Honoraires Embellissement du Passage (pris en charge par VdM) :** part de la participation ville sur les missions de maitrise d'œuvre pour les travaux d'embellissement du passage qui sont réalisés.
- **Honoraires VRD Passage (pris en charge par Copros) :** mission de maitrise d'œuvre pour la requalification du passage des Folies Bergères. Le CCPS et le CT sont également rémunérés à l'avancement des travaux pour le suivi du chantier.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-9 518	-2 346	-7 172
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-9 518	-4 632	-4 886

Les variations du budget « Dépenses annexes » correspondent :

- à la quote part sur l'Opération GCV de l' Assistance Informatique

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-17 841	-66 622	48 782
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-14 117	-22 130	8 013
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-2 946	-775	-2 171
4-Budget Rémunération	-34 903	-89 527	54 624

La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes suivants :

-études

-Foncier

-Autres dépenses

-Subventions

-Produits de gestion

2) *LES RECETTES*

Le montant des recettes attendues était de 73 425 € à comparer à 149 674 € reçues.

a. Le poste divers et subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	49 390	132 946	83 556
Ar50-Produits de Gestion	49 390	132 946	83 556
Ar30-Subventions	16 728	16 728	

Les variations des recettes « Poste divers » correspondent :

– au remboursement progressif pour les travaux de curage de l'ovoïde et de la réhabilitation du passage des Folies Bergères par les copropriétés. Certaines copropriétés n'ont encore rien réglé et une procédure est en cours afin de recouvrer les sommes.

b. Le poste Participations Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6027/430-Passage des Folies Bergères	7 307		-7 307
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	7 307		-7 307

Le montant appelé en novembre 2018 est de 12 272,32€, il sera réglé sur 2019.

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 études

En 2019, il est prévu de solder l'assistance juridique et les AMO de revitalisation commerciale pour 11 460€ HT.

En 2020, il est prévu des relevés géomètres pour les biens à acquérir pour 5 000€ HT.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions locaux diffus** :

En 2019, il est prévu l'acquisition du lot 7, 2 rue de Phocéens auprès de la Métropole,

En 2020, il est prévu l'acquisition des lots de volume 10, 12, 14 rue Montbrion appartenant à la SCI Carnot sous réserve de l'avancée des négociations.

En 2021, il est prévu l'acquisition du lot 3, 4 rue des Phocéens après aboutissement de la procédure de mise aux enchères.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
2 Phocéens - lot 7	GDC D 95	VDM (ex Tho Ka)	75 000	76	987	31/12/2019
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	GDC D 93,94,95	SOLEAM	385 000	510	755	30/09/2015
Locaux 8/10/12/14 rue Montbrion	GDC D 96,97,98,99	SCI Carnot	445 000	513	867	31/12/2020
Local 4 rue des Phocéens-lot 3	GDC D 94	SCI THO KHA	52 500	35	1 500,00	31/12/2021
Total 1b-Acq locaux diffus			**957 500**	**1 134**		

- **Dépenses liées aux acquisitions** :

Frais de notaire afférents aux acquisitions, calculées sur la base de 8% des montants à acquérir, soit :

- 2019 : 6 000€ HT
- 2020 : 35 600€ HT
- 2021 : 4 200€ HT

- **Gestion du patrimoine** :

Charges de copropriétés concernant les biens acquis :

- Charges copro Fiacre et Ap fond Tvx = 40 000 € sur 4 ans
- Lot 7 du 2 Phocéens + lot 3 du 4 Phocéens= 12 000 € sur 4 ans
- Mise en sécurité lot 7 du 2 Phocéens= 25 000 €

A cela s'ajoute les frais de gestion du passage des Folies Bergères (gardiennage et nettoyage) sur une période transitoire, le temps de rétrocéder le passage aux copropriétés.

Soit, gardiennage=500€/mois + Nettoyage=200€/mois = 700€/mois. Soit, 16 800€HT pour deux ans

- **Relogement temporaire**

2 RT provisionnés sur 2020 pour 7 000€TTC/ménages

- **Relogement définitif**

2 ménages relogés en 2020 du lot 7 du 2 rue des Phocéens pour 3 500€ HT/ménage

c. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux préparatoires à cession :**

En 2019, il est prévu :

- Les charges de copropriété correspondant à notre quote-part des travaux curage et d'entretien de l'ovoïde
- Diagnostics géotechniques= 7 000€ HT
- Diagnostics divers= 4 000€ HT

En 2020, il est prévu :

- Le raccordement à divers réseaux= 20 000€
- Provision=5000€

- **Travaux VRD passage Folies Bergères (pris en charge par les 22 copropriétaires) :** travaux de VRD et de structure dans le passage des Folies Bergères à la charge des 22 immeubles entourant le passage .

Marché notifié le 2 mai 2018 pour un montant de 515 314,82€ HT réparti entre le poste VRD (407 794,5€ HT) et Equipements publics (107 583,29€ HT).

Une provision de 15 000€ HT tient compte d'une plus-value sur les travaux supplémentaires.

Prévision de réception en avril 2019.

- **Travaux de construction d'équipements publics (financés par VdM) :** travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères pour un total de 133 343,29€ HT

Marchés notifiés le 2 mai 2018

- lot1 (Revêtements, Serrurerie) :107 583,29€ HT
- lot 2 (éclairage) : 25 760€ HT

Prévision de réception en avril 2019.

- **Travaux de réhabilitation**:

En 2019 sont prévus les travaux de réhabilitation du Fiacre : 510 m2 à 1 400€/m2=714 000€

En 2020 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 2 rue des Phocéens et de la SCI Carnot : 513m2 à 1 000€/m2 et 76m2 à 500€/m2=551 000€

En 2021 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 4 rue des Phocéens : 35m2 à 500€/m2=17 500€

- **Honoraires techniques** : (Moe VRD passage et réhabilitation Fiacre)

Marché notifié le 8 janvier 2018 pour un montant de 7 315 € HT : désamiantage du fiacre à solder

Marché notifié le 6 Mars 2019 pour un montant de 62 400 € HT : réhabilitation ancien restaurant

A lancer en 2019 CT pour 6 000€ HT et CSPS pour 4 000€ HT

En 2020 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 2 rue des Phocéens et de la SCI Carnot : 12% de 513m2 à 1 000€/m2 et 76m2 à 500€/m2=551 000€

En 2021 sont prévus les travaux de réhabilitation les locaux du 4 rue des Phocéens : 12% de 35m2 à 500€/m2=17 500€

- **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux honoraires inclus (entre 2019-2022) et une provision de 15 000€ pour les frais de procédure

d. Rémunérations :

Sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.

Il est prévu de vendre en 2024, 1 134 m2 soit une rémunération attendue de 34 020€.

e. Dépenses annexes :

Actions de communications : 30 000€ HT provisionné en 2024 pour la livraison des locaux

Appel d'offres : 12 000€ HT provisionné en 2020 et 2022 pour les appels à projet des locaux

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Cession de surfaces pour activité ou commerce **:**

– En 2024, il est prévu en fin de concession, la vente des locaux **réhabilités** au prix bilan de 1 200 €/m2

2 Phocéens - Lot 7	GDC D 95	SOLEAM	91 200	76	1 200,00	31/12/2024
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	GDC D 93,94,95	SOLEAM	612 000	510	1 200,00	31/12/2024
Local 4 Phocéens - lot 3	GDC D 94	SOLEAM	42 000	35	1 200,00	31/12/2024
Locaux 8/10/12/14 Montbrion	GDC D 96,97,98,99	SOLEAM	615 600	513	1 200,00	31/12/2024
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			**1 360 800**	**1 134**		

b. Locations et produits divers

- **Produits de gestion locative :** Recettes locatives des locaux réhabilités

A partir de 2020, les locaux du Fiacre soit 510 m2 loués en totalité à 120 €/m2/an, jusqu'en 2025, soit 61 200€ ht/an.

A partir de 2021, l'ensemble des locaux soit 621 m2 loués en totalité à 120 €/m2/an, jusqu'en 2025, soit 74 520€/an.

–

- **Produits divers :** Ce poste intègre la participation, aux travaux de VRD et à l'entretien du passage des Folies Bergères, des 22 immeubles concernés, hors quote-part de la SOLEAM.

On provisionne la somme à hauteur de 40% soit une prévision d'encaissement de 263K€.

A ce jour, sur les réseaux humides soit 60K€ HT, 35K€ HT non pas été recouvrés.

A ce jour, sur les travaux de rénovation soit 537K€ TTC, 165K€TTC ont été recouvrés.

L'ASL Impériale et SCI CARNOT ont été assignés au fond.

c. Participations Concédant

Participation à l'équilibre de la Ville de Marseille :

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, la Ville de Marseille participe à l'équilibre de l'opération jusqu'à fin 2015. La Ville a versé en tant que concédant 1 297 795€. Il n'est pas prévu de versement par la Métropole.

Participation à l'équilibre AMP :

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1er janvier 2016. Il est prévu un versement par la Métropole en 2025 pour un montant de 394 601€.

d. Participations aux équipements publics VdM

La Ville finance les travaux d'embellissement et de mise en lumière du passage des Folies Bergères (y compris honoraires techniques et imprévus) pour un montant de 183 932 €HT décomposée en :

- Travaux pour 133 343 €

- Honoraires techniques pour 13 157 €

- Rémunération SOLEAM 8% pour 11 719€

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

1) LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-118 368	-117 022	-1 346
B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-25 717	
1-Budget Etudes	-144 085	-142 739	-1 346

RAS

Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550	-957 500	-50
B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles	-1	-1	
B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-74 245	-75 295	1 050
B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-121 059	-203 155	82 096
B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires	-14 000	-14 000	
B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs	-6 600	-6 600	
1-Budget Foncier	-1 173 455	-1 256 551	83 096

Les variations du budget prévisionnel Acquisitions correspondent à :

- Gestion du patrimoine :
  - Connaissance plus précise des charges liées à nos locaux et AF liés aux travaux.
  - Hausse liée à la gestion transitoire du passage (gardiennage et nettoyage)
  - Mise en sécurité lot 7 du 2 Phocéens

Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-133 204	-140 116	6 912
B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	-406 631	-411 732	5 101
2-Travaux Préparatoires	-539 835	-551 848	12 013
2-Travaux Réhabilitation	-1 078 500	-1 282 500	204 000
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 000	-133 343	-1 657
B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	-146 955	-158 155	11 200
B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-10 338	-13 153	2 815
B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-29 920	-27 831	-2 089
2a-Budget Honoraires Techniques	-187 213	-199 139	11 926
2-Budget Divers et Imprévus	-67 933	-123 341	55 408
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 008 481**	**-2 290 171**	**281 690**

Les variations du budget prévisionnel Travaux correspondent à :

- **Travaux préparatoires :** des diagnostics préalables et raccordement divers pour la réhabilitation du local du Fiacre,
- **Travaux préparatoires, VRD :** une estimation du montant de travaux revu à la hausse suite à la remise des offres des entreprises,
- **Travaux réhabilitation :** une estimation du montant de travaux revu à la hausse suite au diagnostic structure qui démontre la nécessité de reprendre la majeure partie des planchers et du Fiacre et aux prix actuels du marché pour de la réhabilitation. Sur le Fiacre, il est prévu un coût de 1400€/m2.
- **Honoraires techniques** :
  Honoraires Travaux de Réhabilitation du Fiacre : une actualisation des honoraires suite à la hausse du montant des travaux et la provision des missions CSPS et CT.

Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-29 977	-56 933	26 956
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 667	-21 247	4 580
3-Budget Depenses Annexes	-53 740	-86 696	32 956

Actions de communications : 30 000€ HT provisionné en 2024 pour la livraison des locaux.

Appel d'offres : 12 000€ HT provisionné en 2020 et 2022 pour les appels à projet des locaux.

Rémunérations société

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-476 034	-516 230	40 196
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-149 051	-171 494	22 443
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Foli	-11 627	-11 720	93
B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020	-34 020	
B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation	-13 889	-15 106	1 217
4-Budget Rémunération	-684 621	-748 570	63 949

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 516 230 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

- Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

2) LES RECETTES

Vente de charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 360 800	1 360 800	

Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6027/310-Anru	16 728	16 728	

Une subvention d'un montant de 80 000€ a été octroyée pour les études sur ilots dégradés. Une QP de 21% a été affectée sur cette opération qui a permis de justifier de cette subvention.

Participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795	1 297 795	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	25 801	394 601	368 800
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**1 708 596**	**2 077 396**	**368 800**

L'affectation de la subvention a permis de répartir différemment la participation de la Ville sur d'autres pôles.

Participation aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	182 682	183 932	1 250

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la prise en compte des honoraires techniques liés aux travaux du passage et à la Rémunération Société sur Dépense Travaux du Passage.

Produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	553 257	605 520	52 263
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD	261 934	299 963	38 029
Ar50-Produits de Gestion	815 191	905 483	90 292

Le budget prévisionnel relatif aux Produits de gestion a été scindé en deux pour dissocier la location pure des locaux des recettes correspondant aux appels de fonds aux 22 copropriétés pour les travaux de VRD.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-117 022	-23 265	**-140 287**
B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-5 092	**-30 809**
1-Budget Etudes	-142 739	-28 357	**-171 096**
B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus	-957 500	0	**-957 500**
B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles	-1	0	**-1**
B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-75 295	-10 288	**-85 583**
B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-203 155	-24 506	**-227 661**
B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires	-14 000	-2 800	**-16 800**
B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs	-6 600	-1 320	**-7 920**
1-Budget Foncier	-1 256 551	-38 914	**-1 295 465**
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-140 116	-27 547	**-167 663**
B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	-411 732	-106 062	**-517 794**
2-Travaux Préparatoires	-551 848	-133 609	**-685 457**
2-Travaux Réhabilitation	-1 282 500	-256 500	**-1 539 000**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-133 343	-5 152	**-138 495**
B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	-158 155	-31 433	**-189 588**
B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-13 153	-2 620	**-15 773**
B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-27 831	-5 776	**-33 607**
2a-Budget Honoraires Techniques	-199 139	-39 829	**-238 968**
2b-Budget Divers et Imprévus	-123 341	-24 660	**-148 001**
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-56 933	-11 288	**-68 221**
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 247	-4 105	**-25 352**
3-Budget Depenses Annexes	-86 696	-17 095	**-103 791**
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-516 230	0	**-516 230**
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-171 494	0	**-171 494**
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères)	-11 720	0	**-11 720**
B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020	0	**-34 020**
B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation	-15 106	0	**-15 106**
4-Budget Rémunération	-748 570	0	**-748 570**
5-Budget Frais Financiers	-19 615	0	**-19 615**
Sous-total dépenses	**-4 544 342**	**-544 116**	**-5 088 458**
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 360 800	272 160	**1 632 960**
1-Ventes Charges Foncières	1 360 800	272 160	**1 632 960**
Ar30-Subventions	16 728	0	**16 728**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795	0	**1 297 795**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	394 601	0	**394 601**
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	0	**385 000**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	183 932	36 787	**220 719**
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	605 520	121 104	**726 624**
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	299 963	59 991	**359 954**
Ar50-Produits de Gestion	905 483	181 095	**1 086 578**
Sous-total recettes	**4 544 339**	**490 042**	**5 034 381**
Sous-total TVA	**3**	**-3**	**54 076**

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 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	**-140 287**	-120 534	-13 758	-5 994					-1
B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	**-30 809**	-28 709	-2 100						
1-Budget Etudes	-171 096	-149 243	-15 858	-5 994					-1
B : 6027/100-Acquisitions Immeubles									
B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-957 500**	-385 000	-75 000	-445 000	-52 500				
B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles	**-1**	-1							
B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-85 583**	-30 441	-6 949	-40 464	-7 728				-1
B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-227 661**	-94 628	-53 830	-24 535	-24 535	-24 535	-5 599		1
B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-16 800**			-16 800					
B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-7 920**			-7 920					
1-Budget Foncier	-1 295 465	-510 070	-135 779	-534 719	-84 763	-24 535	-5 599		
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	**-167 663**	-123 914	-15 385	-28 363					-1
B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	**-517 794**	-254 326	-263 469						1
2-Travaux Préparatoires	-685 457	-378 240	-278 854	-28 363					
2-Travaux Réhabilitation	-1 539 000		-856 800	-661 200	-21 000				
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-138 495			-138 495					
B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	**-189 588**	-20 414	-60 000	-80 000	-29 174				
B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	**-15 773**	-10 478	-5 295						
B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	**-33 607**	-26 629	-6 978						
2a-Budget Honoraires Techniques	-238 968	-57 521	-72 273	-80 000	-29 174				
2b-Budget Divers et Imprévus	-148 001	-7 195	-31 566	-46 824	-46 824	-15 608			16
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	**-68 221**	-38 221						-30 000	
B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	**-10 218**	-10 218							
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	**-25 352**	-10 953		-4 800	-4 800	-4 800			1
3-Budget Depenses Annexes	-103 791	-59 392		-4 800	-4 800	-4 800		-30 000	1
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	**-516 230**	-366 656	-38 394	-41 834	-15 935	-17 605	-35 806		
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	**-171 494**	-28 709	-80 914	-54 404	-6 445	-1 019			-3
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères)	**-11 720**	-775	-353	-10 592					
B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	**-34 020**							-34 020	
B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation	**-15 106**								-15 106
4-Budget Rémunération	-748 570	-396 140	-119 661	-106 830	-22 380	-18 624	-35 806	-34 020	-15 109
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 616							1
Sous-total dépenses	**-5 088 458**	**-1 577 417**	**-1 510 791**	**-1 607 225**	**-208 941**	**-63 567**	**-41 405**	**-64 020**	**-15 092**
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**1 632 960**							1 632 960	
1-Ventes Charges Foncières	1 632 960							1 632 960	
Ar30-Subventions	16 728	16 728							
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 297 795	1 297 795							
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	394 601								394 601
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000							
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	220 719		94 992	104 223		21 503			1
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	**726 624**			170 697	176 292	176 292	176 292	14 772	12 279
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	**359 954**	156 001	203 955						-2
Ar50-Produits de Gestion	1 086 578	156 001	203 955	170 697	176 292	176 292	176 292	14 772	12 277
Sous-total recettes	**5 034 381**	**1 855 524**	**298 947**	**274 920**	**176 292**	**197 795**	**176 292**	**1 647 732**	**406 879**
Sous-total TVA	**54 076**					**54 076**			
Trésorerie brute		278 107	-933 737	-2 266 042	-2 298 691	-2 110 387	-1 975 500	-391 788	-1

Ecart Année 2018-TTC

Ecart année 2018 : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-25 793	-10 384	-15 409
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-2 100		-2 100
1-Budget Etudes	-27 893	-10 384	-17 509
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-75 000		-75 000
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-11 977	-30 547	18 570
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-7 118	-1 488	-5 630
1-Budget Foncier	-94 095	-32 035	-62 060
2-Budget Travaux	-19 067	-6 415	-12 652
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-75 749	-40 749	-35 000
B : 6027/450-Passage Folies Bergères : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropropriétés)	-116 935	-265 326	148 391
2-Travaux Préparatoires	-192 684	-306 075	113 391
251-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-44 184		-44 184
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-3 529	-8 348	4 819
B : 6027/461-Honoraires Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-8 789	-9 366	577
B : 6027/462-Honoraires VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-18 229	-8 954	-9 275
2b-Budget Honoraires Techniques	-30 547	-26 668	-3 879
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-9 518	-2 346	-7 172
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-9 518	-4 632	-4 886
B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire	-17 841	-66 622	48 782
B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-14 117	-22 130	8 013
B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-2 946	-775	-2 171
4-Budget Rémunération	-34 903	-89 527	54 624
Sous-total dépenses	**-452 891**	**-475 736**	**22 845**
Ar30-Subventions	16 728	16 728	
A : 6027/430-Passage des Folies Bergères	7 307		-7 307
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	7 307		-7 307
A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	49 390	132 946	83 556
Ar50-Produits de Gestion	49 390	132 946	83 556
Sous-total recettes	**73 425**	**149 674**	**76 249**
D : 6027/A520-TVA Reversée	-63		63
Sous-total trésorerie transitoire	**-63**		**63**
Trésorerie brute	**-379 529**	**-326 062**	

société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine

* *
*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE
Pôle Nadar-Pouillon

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 249

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 249

a. L'avancement des études 249
b. L'avancement des acquisitions foncières 250
c. L'avancement des travaux 250
d. L'avancement des commercialisations 251
e. L'avancement des participations du concédant 251
f. L'avancement des participations aux équipements VDM 251

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES ..251

1) LES DEPENSES 251
g. Les acquisitions foncières 252
h. Les Dossiers en phase « Etudes » 252
i. Les dossiers en phase « Travaux » 252
j. Le budget « Dépenses annexes» 253
k. La rémunération du « Concessionnaire» 253
2) LES RECETTES 253

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 254

1) LES DEPENSES 254
a. En ce qui concerne les études 254
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières 254
c. En ce qui concerne les travaux 255
d. En ce qui concerne les dépenses annexes 256
e. En ce qui concerne les rémunérations 256
2) LES RECETTES 257
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 257
b. Subventions ANRU : 257
c. Participations : 257

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 258

1) LES DÉPENSES 258
2) LES RECETTES 260

VI. ANNEXES 261

Bilan prévisionnel **..... 261**

Echéancier de trésorerie prévisionnelle **..... 262**

Ecart Année 2018-TTC **..... 263**

I. LE CONTEXTE

Le pôle Nadar-Pouillon représente le cœur du quartier Belsunce et est bordé par 2 voies emblématiques que sont la Canebière et le cours Belsunce.

Ce pôle est articulé autour de l'îlot des Récollettes, entre les rues Thubaneau et du Tapis Vert, qui a fait l'objet dans les années 1990 d'un curetage des anciens hangars et constructions parasites qui l'encombraient, suivi d'un aménagement paysager : stabilisé et calade en pierre, plantations, fontaine.

Par la suite, les anciens Bains Douches, aux 25 et 27 rue Thubaneau, qui ont abrité la salle du Jeu de Paume (dans laquelle a été chantée en 1792 pour la 1ère fois le Chant de l 'Armée du Rhin, devenue La Marseillaise), ont été transformés en Mémorial de la Marseillaise. Ce musée est aujourd'hui géré par le musée d'Histoire du Centre Bourse, récemment rénové, et est ouvert au public quelques jours par semaine, sur rendez-vous uniquement.

Le pôle comprend aussi l'immeuble en copropriété du 73/75 La Canebière, conçu par l'architecte Fernand Pouillon et son associé René Egger, au sein duquel la galerie commerciale en RDC et les locaux et bureaux de l'entresol et du 1er niveau appellent une requalification.

Diverses problématiques ont été identifiées sur ce pôle et il a été décidé de phaser les interventions afin de pouvoir engager des actions de manière immédiate.

Le phasage proposé est le suivant :

1. Rendre le cœur d'îlot accessible au public et traiter le volet habitat sur l'immeuble en copropriété 22 Tapis Vert, ancien couvent donnant sur le cœur d'îlot des Récollettes.
2. Actions à mener sur les immeubles 73/75 Canebière et 77 Canebière

Le CRAC à fin 2018 concerne uniquement les interventions prévues pour la phase 1

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
1-Budget Etudes	**-42 458**	-36 458	86%

De nombreuses études préalables ont été réalisées sur ce pôle. Aujourd'hui, les phases opérationnelles sont en passe d'être lancées. En particulier, il est prévu la consultation d'une équipe Paysagiste et architecte du patrimoine pour la recomposition du jardin des Récollettes et le traitement de la maison de fond de cour 15 rue Thubaneau.

b. L'avancement des acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
B : 6028/100-Acquisitions Immeubles	**-278 400**		
B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus	**-657 100**	-77 500	12%
B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-677 700**	-215 700	32%
B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-316 288**		
B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-137 095**	-12 701	9%
B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-62 210**	-48 098	77%
B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-67 200**		
B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-31 680**		
1-Budget Foncier	**-2 227 673**	-353 999	16%

Pour rappel, **Acquisition de locaux diffus :** En 2018, le lot 11 et les lots 9, 14, 15, 16 et 17 du 22 rue Tapis Vert ont été acquis.

Gestion du patrimoine : en 2018, il a été réglé les charges relatives aux lots du 22 Tapis Vert.

Il reste à acquérir l'ensemble des logements et locaux de du 18, 20, 22 rue Tapis Vert.

c. L'avancement des travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-16 560**		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-162 720**		
B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	**-7 776**	-2 880	37%
B : 6028/403-Hn Démoliton 15 Thubaneau	**-11 894**		
2b-Budget Honoraires Techniques	**-19 670**	**-2 880**	15%
2-Budget Divers et Imprévus	**-7 546**		

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-206 496**	**-2 880**	**1%**

Pas de travaux réalisés en 2018. La démolition de la maison de fond de cour 15 Thubaneau sera à présenter aux services de l'UDAP dans le cadre d'un projet de recomposition d'ensemble. Ce poste reste donc à confirmer.
La réalisation de l'aménagement du jardin des Récollettes sera mise en œuvre par le Services des Espaces Verts de la Ville.

d. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**495 111**		
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**282 251**		
1-Ventes Charges Foncières	**777 362**		
2-Cessions Collectivités	**182 000**		

RAS

Les premières acquisitions réalisées en particulier sur le 22 Tapis Vert ne permettent pas le remembrement complet préalable aux cessions.

e. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**1 763 125**	1 763 125	100%

Participation à l'équilibre Ville de Marseille : entièrement versée

f. L'avancement des participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018	% Avancement
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	**204 730**		

Participation aux équipements publics Ville de Marseille : montant calé sur la base du projet à fin 2018 ; susceptible d'évolution suivant étude de recomposition à lancer sur le jardin des Récollettes et le devenir de la maison de fond de cour du 15 Thubaneau.

.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 393 836 € à comparer à 268 008 € payées, soit un écart de -125 828€.

g. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus		-39 000	39 000
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-254 000	-150 700	-103 300
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-12 621	-718	-11 903
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-19 991	-5 153	-14 838
1-Budget Foncier	-286 612	-195 571	-91 041

Pour mémoire, les acquisitions réalisées correspondent en 2018, dans la copropriété sise 22 rue Tapis Vert, à :

- L'acquisition du lot 11 du 22 rue Tapis Vert (logement diffus)
- L'acquisition des lots 9, 14, 15, 16 et 17 du 22 rue Tapis Vert (locaux diffus)
- La non réalisation de l'acquisition d'un local en rdc du 40-42 rue des Récollettes

Les variations du poste « Gestion du Patrimoine » correspondent au fait que la pose du portail provisoire entre la cour du Mémorial et le cœur d'îlot des Récollettes, le débroussaillage et l'enlèvement des encombrants du cœur d'îlot ont été finalement réalisés par les services de la Ville. Le montant réglé correspond aux appels de fonds pour les lots acquis, les assurances et taxes foncières.

h. Les Dossiers en phase « Etudes »

RAS

i. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
2-Travaux Préparatoires	-42 281		-42 281
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 896		-4 896
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-2 304		-2 304
2b-Budget Honoraires Techniques	-7 200		-7 200

Pas de travaux réalisés en 2018 (Jardin et passage au 38 rue des Récollettes) car le programme et les modalités de gestion du Jardin n'ont pas encore été arrêtées.

j. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-10 000	-936	-9 064
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-1 930	-1 704	-226
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-11 930	-3 222	-8 708

Aucune consultation et aucun appel d'offres n'ont été lancés en 2018 car le programme et les modalités de gestion du Jardin n'ont pas encore été arrêtées. Le montant réglé correspond à l'application d'une quote-part sur les pôles actifs.

k. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-42 354	-69 216	26 862
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 459		-3 459
4-Budget Rémunération	-45 813	-69 216	23 403

Ajustement de la rémunération forfaitaire globale OGCV, proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 13 917 € à comparer à 5 589 € reçues.

Report du versement de la participation aux équipements publics du fait du décalage de la phase opérationnelle, en attente de la validation des orientations d'aménagement définitives.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6028/310-Anru	5 589	5 589	
Ar30-Subventions	5 589	5 589	
A : 6028/430-Ilot des Recolettes	8 328		-8 328
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	8 328		-8 328
Sous-total recettes	**13 917**	**5 589**	**-8 328**

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 études

Pour l'année 2019, il est prévu :

- Des relevés de géomètre sur les nouveaux biens acquis
- Le lancement d'une étude pour la recomposition du jardin des Récollettes et le traitement de la maison de fond de cour 15 rue Thubaneau.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Les acquisitions d'immeubles**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
20 Tapis Vert			134 400	112	1 200	01/06/2021
18 Tapis Vert			144 000	120	1 200	01/06/2021
Total 1a-Acq immeubles			**278 400**	**232**		

- **Les acquisitions de locaux**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1		SOLEAM ancien propriétaire SCI PARTIMMO	65 000	40	1 625	30/04/2015	11/06/2015
22 Tapis Vert tous les locaux-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	Copropriétaires	150 700	188	728	30/09/2018	17/10/2018
38/40 rue des Recolettes-lot de volume 2			117 000	72	1 625	31/12/2019	00/00/00
35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 000	83	723	26/02/2019	00/00/00
22 Tapis Vert tous les locaux		Copropriétaires	285 000	380	750	01/06/2021	00/00/00
Total 1b-Acq locaux diffus			**677 700**	**763**			

- **Les acquisitions de logements**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
22 Tapis vert lot 18	801D290	Groupement des marchands de biens provencaux	38 500	33	1 184	28/02/2017	05/04/2017
22 Tapis Vert lot 11	801D290	ANDURAND	39 000	33	1 183	30/11/2018	19/02/2019
22 Tapis Vert lot 21			50 400	42	1 200	31/12/2019	00/00/00
22 rue Tapis Vert lot 25+28			84 000	70	1 200	31/12/2019	00/00/00
22 Tapis Vert tous les logts		Copropriétaires	445 200	371	1 200	31/12/2021	00/00/00
Total 1c-Acq logements diffus			**657 100**	**549**			

- **Les évictions commerciales**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
22 Tapis Vert tous les locaux		Copropriétaires	316 288	2	0	31/12/2021
Total 1e-Evictions commerciales			**316 288**	**2**		

- **Les frais d'acquisitions** sont calculés sur la base de 8% des acquisitions prévisionnelles.

- **La gestion du patrimoine comprend :**

  - Les assurances propriétaire non occupant des biens acquis et une estimation sur ceux à acquérir
  - Les appels de fonds des syndics
  - Des aléas Assurance

- **Le relogement temporaire comprend :**
  5 ménages à reloger, puis 3 ménages et enfin 2 ménages à 7 000€ HT/ménage

- **Le relogement définitif comprend :**
  En 2022, 8 ménages à reloger à 3 300€ HT/ménage

c. En ce qui concerne les travaux

Le Directeur du Musée d'Histoire a obtenu la validation pour redynamiser le site du Musée de la Marseillaise au travers de l'accès gratuit sur des plages horaires élargies et de la rénovation des installations numériques. Dans cet objectif, l'aménagement du jardin des Récollettes renforcerait l'attractivité du Musée. La Ville (Direction des Musées) propose ainsi d'en assurer la gestion (ouverture et fermeture) par le gardien du musée. Il est prévu que le service des Espaces Verts assure la mise en œuvre des travaux de recomposition et requalification ainsi que l'entretien du jardin. La SOLEAM aurait à sa charge la démolition du 15 Thubaneau si celle-ci est validée par l'ABF et les travaux du local du 38 Récollettes.

- **Travaux préparatoires**

Il est prévu pour l'année 2019 et les suivantes :

- Diagnostics réglementaires sur acquisitions=2 000€
- Relevés géomètre des biens acquis=2 000€
- Mise en sécurité 15 rue Thubaneau=5 000€
- Diagnostic Amiante 15 rue Thubaneau=2 000€
- Diagnostics/Jardin des Récollettes=2 000€
- Diagnostic Fontaine/Jardin des Récollettes=800€

- **Travaux du jardin des Récollettes**

Il est prévu que ceux-ci soient réalisés par le service des Espaces Verts de la Ville, sur la base des études de Maîtrise d'œuvre au stade AVP à lancer par la SOLEAM. Les phases PRO/DCE /ACT et DET/AOR seront suivies par les Espaces Verts.

- **Travaux de démolition de la maison de fond de cour 15 rue Thubaneau**

Il est prévu en 2020, les travaux de démolition dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes. Ceux-ci ont été estimés à 600€/m2 pour 118m2 soit 70 800€ HT.

- **Travaux espace accueil**

Il est prévu en 2020, les travaux d'équipements publics soit la transformation du local 38 rue des Récollettes en point d'accueil dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes ; ces travaux sont estimés à 64 800€ HT (72m2 à 900€/m2).

- **Honoraires techniques :**

Il est prévu pour l'année 2019 et les suivantes :
- 14% du montant estimé des travaux de démolition du 15 rue Thubaneau,
- 10% du montant estimé des travaux du 38 rue des Récollettes

- **Divers et imprévus :**

Jusqu'en 2022, il est prévu :
- 8% du montant de travaux et honoraires inclus

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Frais de consultations et appel offres :**

Il est prévu pour les années 2019 et 2020 les appels d'offres pour les travaux du 15 rue Thubaneau et de l'aménagement du local 38 rue des Récollettes.

e. En ce qui concerne les rémunérations

Les rémunérations se basent sur :

- Les dépenses de travaux : 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Nadar sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville

- La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

  En 2019 : 83m2 de commerces à 30€ =2 490€

  En 2022 : 722m2 en à réhabiliter social à 30€= 21 660€

  En 2022 : 438m2 de commerces à 30€ = 13 140€

  En 2025 : 112m2 de biens de retour à 30€ = 3 360€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Cessions à réhabiliter social :**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
22 Tapis Vert cession logements			355 550	547	650	31/12/2022
18 rue Tapis Vert			58 500	90	650	31/12/2022
20 rue Tapis Vert			55 250	85	650	31/12/2022
Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social			**469 300**	**722**		

- **Cessions surfaces pour activités/commerces :**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
22 Tapis Vert cession locaux			152 000	380	400	31/12/2022
35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 009	83	723	31/12/2019
18 Tapis Vert			12 000	30	400	31/12/2022
20 Tapis Vert			11 200	28	400	31/12/2022
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			**235 209**	**521**		

- **Cessions Biens de retour :**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
38 rue des Recolettes			182 000	112	1 625	31/12/2025
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			**182 000**	**112**		

b. Subventions ANRU :

5 588,92€ versés au titre des études sur les îlots dégradés.

c. Participations :

Participation aux équipements publics Ville de Marseille : La Ville participe aux travaux de restructuration du local 38 rue des Récollettes ainsi qu'à l'aménagement de la cour.

Cette participation est estimée à 170 608 € HT soit :

Travaux de démolition : 70 800€ HT

Travaux Espace accueil: 64 800€ HT

Honoraires Démolition 14% : 9 912€ HT

Honoraires Espace 10% : 6 480€ HT

Rémunération concessionnaire 8% : 12 159,36€ HT

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

1) LES DÉPENSES

Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-6 763	-11 763	5 000
B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-23 640	
1-Budget Etudes	-30 403	-35 403	5 000

L'augmentation du budget prévisionnel Etudes est due à la provision des relevés de géomètres pour les futurs biens acquis. Toutefois, l'étude de niveau AVP à lancer pour déterminer les orientations d'aménagement définitives n'a pas été intégrée ; il sera donc nécessaire de renforcer ce budget en fonction des résultats de la consultation.

Acquisitions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/100-Acquisitions Immeubles		-278 400	278 400
B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600	-657 100	-526 500
B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus	-929 650	-677 700	-251 950
B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288	-316 288	
B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-167 846	-116 453	-51 393
B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-66 383	-55 876	-10 507
B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires	-35 000	-56 000	21 000
B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs	-16 500	-26 400	9 900
1-Budget Foncier	-2 715 267	-2 184 217	-531 050

La variation du budget prévisionnel Acquisitions est dûe:

- Au rajout de l'acquisition des immeubles du 18 et 20 Tapis Vert dans le cadre d'une DUP Logement Social avec la copropriété du 22 Tapis Vert, déjà ciblée, ces acquisitions s'inscrivant dans l'objectif de la Métropole de traiter l'habitat dégradé
- A la mise en œuvre des relogements induits par ces acquisitions complémentaires
- A l'ajustement des acquisitions sur le 22 Tapis Vert.

Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
2-Travaux Préparatoires	-35 235	-13 800	-21 435
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-160 800	-135 600	-25 200
B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	-6 480	-6 480	
B : 6028/402-Hn Aménagement du Jardin Recolettes	-11 520		-11 520
B : 6028/403-Hn Démoliton 15 Thubaneau		-9 912	9 912
2b-Budget Honoraires Techniques	-18 000	-16 392	-1 608
2-Budget Divers et Imprévus	-8 003	-6 288	-1 715

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-222 038**	**-172 080**	**-49 958**

Les variations du budget prévisionnel Travaux sont dues à :

- La révision à la baisse du poste Travaux préparatoires, limité aux seuls diagnostics
- La suppression de l'aménagement du jardin (-96 K€ travaux) car prévu pour être réalisé par le Service des Espaces Verts de la Ville
- L'intégration de la démolition du bâtiment de fond du 15 rue Thubaneau, sous réserve d'une validation par l'ABF d'un projet d'ensemble (+70 K€ travaux)

Frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-23 499	-24 280	781
B : 6028/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 830	-16 341	10 511
3-Budget Depenses Annexes	-36 425	-49 137	12 712

L'augmentation du budget prévisionnel Frais divers est due à :

- L'ajustement des provisions pour les dépenses de frais de consultation et d'appel d'offres liées aux travaux

Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-336 331	-303 152	-33 179
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 459	-1 607	-1 852
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récolettes)	-5 702	-12 159	6 457
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 602		-8 602
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840	-40 650	3 810
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-10 241	-7 811	-2 430
4-Budget Rémunération	-401 175	-365 379	-35 796

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 303 152 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

- Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

- La rémunération sur atteinte objectifs :

En lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2 et a été ajustée en fonction des nouvelles acquisitions programmées : représente 15 m2 sur cessions et 112m2 sur biens de retour

2) LES RECETTES

Vente charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	903 500		-903 500
A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social		469 300	469 300
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	213 200	235 209	22 009
1-Ventes Charges Foncières	1 116 700	704 509	-412 191

- Report de la cession de surfaces à réhabiliter (1 300€ HT) vers surfaces à réhabiliter social (650€ HT)
- Ajustement des m2 de cessions de locaux

Cession collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Cessions Collectivités	182 000	182 000	

RAS

Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 866 582	1 763 125	-103 457

Ecart de la participation Ville lié à une re-ventilation entre opérations actives.
En effet, certaines dépenses ayant diminué entre le prévisionnel et le réalisé, il s'est avéré nécessaire de réajuster à la baisse ou à la hausse, à montant global constant , la participation Ville sur les pôles actifs.

Participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	254 051	170 608	-83 443

Baisse liée à la suppression des travaux d'aménagement du jardin
Construction équipement = 135 600€ HT
Honoraires = 16 392€ HT
Divers et imprévus 8% = 6 456€ HT
Rém. à 8% = 12 159€

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 763	-2 351	**-14 114**
B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-4 704	**-28 344**
1-Budget Etudes	-35 403	-7 055	**-42 458**
B : 6028/100-Acquisitions Immeubles	-278 400	0	**-278 400**
B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus	-657 100	0	**-657 100**
B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus	-677 700	0	**-677 700**
B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288	0	**-316 288**
B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-116 453	-20 642	**-137 095**
B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-55 876	-6 334	**-62 210**
B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires	-56 000	-11 200	**-67 200**
B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs	-26 400	-5 280	**-31 680**
1-Budget Foncier	-2 184 217	-43 456	**-2 227 673**
2-Travaux Préparatoires	-13 800	-2 760	**-16 560**
B : 6028/360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes	-64 800	-12 960	**-77 760**
B : 6028/361-Tvx Démolition-15 Thubaneau	-70 800	-14 160	**-84 960**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 600	-27 120	**-162 720**
B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	-6 480	-1 296	**-7 776**
B : 6028/402-Hn Aménagement du Jardin Recolettes	0	0	**0**
B : 6028/403-Hn Démoliton 15 Thubaneau	-9 912	-1 982	**-11 894**
2a-Budget Honoraires Techniques	-16 392	-3 278	**-19 670**
2b-Budget Divers et Imprévus	-6 288	-1 258	**-7 546**
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-24 280	-4 721	**-29 001**
B : 6028/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-8 516	-1 702	**-10 218**
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 341	-3 124	**-19 465**
3-Budget Depenses Annexes	-49 137	-9 547	**-58 684**
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-303 152	0	**-303 152**
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)	-1 607	0	**-1 607**
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récolettes)	-12 159	0	**-12 159**
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	0	0	**0**
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-40 650	0	**-40 650**
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	-7 811	0	**-7 811**
4-Budget Rémunération	-365 379	0	**-365 379**
5-Budget Frais Financiers	-19 615	0	**-19 615**
Sous-total dépenses	**-2 825 831**	**-94 474**	**-2 920 305**
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	0	0	**0**
A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	469 300	25 811	**495 111**
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	235 209	47 042	**282 251**
1-Ventes Charges Foncières	704 509	72 853	**777 362**
2-Cessions Collectivités	182 000	0	**182 000**
Ar30-Subventions	5 589	0	**5 589**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 763 125	0	**1 763 125**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	**0**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	170 608	34 122	**204 730**
Sous-total recettes	**2 825 831**	**106 975**	**2 932 806**
Sous-total TVA	**0**	**0**	**-12 500**

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 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	**-14 114**	-8 114		-6 000					
B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin	**-28 344**	-28 344							
1-Budget Etudes	-42 458	-36 458		-6 000					
B : 6028/100-Acquisitions Immeubles	**-278 400**				-278 400				
B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus	**-657 100**	-77 500	-164 400		-415 200				
B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-677 700**	-215 700	-177 000		-285 000				
B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-316 288**				-316 288				
B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-137 095**	-12 701	-25 394		-99 000				
B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-62 210**	-48 098	-3 632	-2 943	-2 943	-4 594			
B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-67 200**		-13 440	-20 160	-33 600				
B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-31 680**					-31 680			
1-Budget Foncier	-2 227 673	-353 999	-383 866	-23 103	-1 430 431	-36 274			
2-Travaux Préparatoires	-16 560		-16 560						
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.									
B : 6028/360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes	**-77 760**			-77 760					
B : 6028/361-Tvx Démolition-15 Thubaneau	**-84 960**			-84 960					
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-162 720			-162 720					
B : 6028/400-Honoraires Techniques									
B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	**-7 776**	-2 880	-4 896						
B : 6028/402-Hn Aménagement du Jardin Recolettes									
B : 6028/403-Hn Démoliton 15 Thubaneau	**-11 894**			-11 894					
2a-Budget Honoraires Techniques	-19 670	-2 880	-4 896	-11 894					
2b-Budget Divers et Imprévus	-7 546		-69	-7 476					-1
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	**-29 001**	-29 001							
B : 6028/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Pa	**-10 218**	-10 218							
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	**-19 465**	-7 466		-12 000					1
3-Budget Depenses Annexes	-58 684	-46 685		-12 000					1
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	**-303 152**	-171 893	-38 224	-2 398	-87 536	-3 101			
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)	**-1 607**		-1 607						
B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récole	**-12 159**	-192		-11 967					
B : 6028/A312-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagemer									
B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	**-40 650**		-2 490			-34 800			-3 360
B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation	**-7 811**							-7 811	
4-Budget Rémunération	-365 379	-172 085	-42 321	-14 365	-87 536	-37 901		-7 811	-3 360
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615							
Sous-total dépenses	**-2 920 305**	**-631 722**	**-447 712**	**-237 558**	**-1 517 967**	**-74 175**		**-7 811**	**-3 360**
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter									
A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**495 111**					495 112			-1
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**282 251**		60 002			222 249			
1-Ventes Charges Foncières	777 362		60 002			717 361			-1
2-Cessions Collectivités	182 000								182 000
Ar30-Subventions	5 589	5 589							
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 763 125	1 763 125							
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole									
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	204 730		8 467	68 244	68 244	59 777			-2
Ar50-Produits de Gestion									
Sous-total recettes	2 932 806	1 768 714	68 469	68 244	68 244	777 138			181 997
Sous-total TVA	**-12 500**							**-12 500**	
Trésorerie brute		1 136 992	757 749	588 435	-861 288	-158 325	-158 325	-178 636	1

Ecart Année 2018-TTC

Ecart année 2018 : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus		-39 000	39 000
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-254 000	-150 700	-103 300
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-12 621	-718	-11 903
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-19 991	-5 153	-14 838
1-Budget Foncier	-286 612	-195 571	-91 041
2-Travaux Préparatoires	-42 281		-42 281
B : 6028/461-Réalisation Espace 38-42 Recolettes	-4 896		-4 896
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-2 304		-2 304
2b-Budget Honoraires Techniques	-7 200		-7 200
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-10 000	-936	-9 064
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-1 930	-1 704	-226
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-582	582
3-Budget Depenses Annexes	-11 930	-3 222	-8 708
B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire	-42 354	-69 216	26 862
B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-3 459		-3 459
4-Budget Rémunération	-45 813	-69 216	23 403
Sous-total dépenses	**-393 836**	**-268 008**	**-125 828**
A : 6028/310-Anru	5 589	5 589	
Ar30-Subventions	5 589	5 589	
A : 6028/430-Ilot des Recolettes	8 328		-8 328
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	8 328		-8 328
Sous-total recettes	**13 917**	**5 589**	**-8 328**
D : 6028/A520-TVA Reversée	-4 677		4 677
Sous-total trésorerie transitoire	**-4 677**		**4 677**
Trésorerie brute	**-384 596**	**-262 419**	

* *

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

*

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle Abadie –Hôtel Dieu

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 266

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 266
a. *L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :* 266
b. *Les Dossiers en phase « Etudes »* 267
c. *L'avancement des travaux (cartographie) :* 267
d. *L'avancement des commercialisations (cartographie)* 268
e. *L'avancement des subventions* 268
f. *L'avancement des participations du concédant* 268

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES .269
1) LES DEPENSES 269
a. *La rémunération du « Concessionnaire»* 269
2) LES RECETTES 269
a. *Les cessions* 269
b. *Subventions ANRU* 269

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 269
1) LES DEPENSES 269
2) LES RECETTES 270

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 270

VI. ANNEXES 273
Bilan prévisionnel 273
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 274
Tableau des écarts ttc 274
Ecart Année 2018-TTC 275
Tableau des acquisitions et des cessions 276

I. LE CONTEXTE

Le pôle Abadie est un îlot situé au sud du Panier composé d'une vingtaine de parcelles et immeubles . Il constitue une des entrées principales du quartier, derrière l'Hôtel de Ville, à proximité immédiate de l'Hôtel Dieu.
Il a été intégré au périmètre du PRU Centre Nord.

Après réalisation d'un diagnostic global, il est apparu que 3 secteurs de l'îlot, se composant chacun de 2 à 3 parcelles, nécessitaient une intervention lourde:

- le 6 et 8 rue du Poirier
- le 3 et 5 rue de l'Abadie
- Le 9 Montée Saint Esprit, composé d'une parcelle non construite

En mai 2012, malgré une faisabilité à reconstruire complexe, la SOLEAM a lancé une consultation dans l'objectif de sélectionner un investisseur pour permettre la reconstruction de la parcelle au 9 Montée Saint Esprit.

La très faible capacité à construire de cette parcelle, les contraintes techniques induites et le coût prohibitif de construction n'ont vraisemblablement pas permis à des investisseurs potentiels de faire une offre.

Par la suite, l'opportunité d'acquérir l'immeuble 7 Montée Saint Esprit, dans un objectif d'optimisation du projet, a permis de proposer **8 logements à restructurer.** Cette option une fois retenue par le Comité de pilotage de l'OGCV, le bailleur social Nouveau Logis Provençal s'est alors positionné, cette opération lui permettant en effet de réaliser ses objectifs quantitatifs tels que définis dans la convention ANRU.

Les interventions concernant le 7 et 9 Montée Saint Esprit font principalement l'objet du présent CRAC, la Ville ayant décidé de céder directement au Nouveau Logis Provençal le 6 et 8 rue du Poirier ainsi que le 3 et 5 rue de l'Abadie pour permettre la réalisation d'un programme total de 28 logements sociaux complémentaires, s'ajoutant à une première tranche de 15 logements au nord de ce secteur.

Les logements du 7 Montée Saint Esprit ainsi qu'une cave ont été acquis le 17 décembre 2013 auprès de propriétaires privés. Les locaux acquis auprès de la Ville de Marseille constituent un apport en nature.

Des subventions de l'ANRU pour le traitement des îlots dégradés ont été mobilisées en 2017 .

Une acompte de 25% a été versé en décembre 2017 ; le solde a été demandé et reste à percevoir.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 6029/110-Acquisitions Logements Diffus	**-300 850**	-300 850	100%
B : 6029/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-45 000**	-45 000	100%
B : 6029/130-Acquisitions de Parcelles	**-40 000**	-40 000	100%
B : 6029/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-10 901**	-10 901	100%
B : 6029/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-32 050**	-32 049	100%
1-Budget Foncier	**-428 801**	-428 800	100%

SOLEAM a obtenu la maîtrise foncière de tous les lots nécessaires à la réalisation du projet 7/9 Montée Saint Esprit en 2013 avec l'acquisition des logements et locaux auprès des propriétaires privés et de la Ville. La parcelle à construire au 9 Montée Saint Esprit a été acquise auprès de la Ville à travers un apport en nature en 2014.

L'immeuble 7 Montée Saint Esprit et le terrain 9 Montée Saint Esprit ont été cédés en mai 2016 à Nouveau Logis Provençal au prix de 75 €/m2 HT de surface habitable produite conformément au prix d'équilibre défini par l'ANRU (projet de renouvellement urbain du PRU Centre Nord).

Ce montant résulte des lourdes contraintes de réhabilitation (respect de la ZPPAUP, immeubles à trame étroite, site urbain contraint et difficultés d'accès au chantier) mises en évidence par les bilans présentés par le bailleur social.

Compte tenu de la surface prévisionnelle de 309,10 m2 sollicitée au titre du permis de construire obtenu en septembre 2014, le prix de vente a été fixé à 24.457,54 TTC.

La Ville a donné son agrément pour cette cession « à prix abattu », au vu des éléments ci-dessus, rendant ainsi viable l'opération.

Depuis mai 2016, date de cession des biens à Nouveau Logis Provençal, il n'y a pas eu et il n'est pas prévu d'activité : l'opération pourra en conséquence être clôturée après perception des subventions ANRU. Au 31/12/2018, nous sommes dans l'attente de leur versement.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes	**-16 737**	-16 738	100%

La totalité des études ont été engagées en 2013 et 2014 (relevés topo de parcelles/ façades, intérieurs d'immeubles et lots de copropriétés, établissement d'un diagnostic de solidité du dispositif de confortement au 9 rue Montée Saint Esprit et de la stabilité des avoisinants…).
Depuis 2015, aucune étude préalable n'a été réalisée.

c. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-36 782**	-36 783	100%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-20 242**	-20 244	100%
2b-Budget Divers et Imprévus	**-6 580**	-6 581	100%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-63 604**	**-63 608**	**100%**

Tous les travaux ont été réalisés en 2014. En 2015 SOLEAM a diligenté les derniers diagnostics réglementaires (amiante/termites) complémentaires en vue de la cession du 7 et 9 rue montée Saint Esprit.

d. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**26 483**	26 483	100%

e. L'avancement des subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 6029/310-Anru	**147 643**	37 072	25%

En attente du versement du solde ; demande effectuée en date du 27/11/2017.

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	**668 269**	668 270	100%
Ar42-Participations en Nature Vdm	**85 000**	85 000	100%
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**-50 024**	**-50 027**	**100%**

- Participation aux équipements Ville de Marseille:
- Participations du concédant:

A fin 2014 et 2015, des participations de la Ville de Marseille avaient été versées.
A fin 2016, le solde de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre a été versé en totalité.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) *LES DEPENSES*

Plus d'activités sur ce pôle depuis la cession du foncier à NLP en mai 2016.

a. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-16 843		-16 843
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493		-1 493
4-Budget Rémunération	-18 336		-18 336

La rémunération forfaitaire globale OGCV encaissée jusqu'à fin 2017 est de 10 253 312€.
La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2017 pour cette opération est de 393 439€ , ce qui correspond à 3,8% du budget total

2) *LES RECETTES*

a. Les cessions

RAS

b. Subventions ANRU

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 6029/310-Anru	110 571		-110 571

En 2018, le versement du solde prévu, sollicité en novembre 2017, n'a pas été réalisé par l'Anru du fait de problématiques budgétaires nationales.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

Les biens ayant été cédés à Nouveau Logis Provençal en mai 2016, il n'est pas prévu de dépenses pour les années suivantes, hormis les dépenses annexes (Actions de communication et de concertation, Assistance informatique) ainsi que la rémunération forfaitaire, lesquelles sont réparties jusqu'en 2021.

Leur montant découle du calcul au prorata de la part du chiffre d'affaire de cette opération au regard du chiffre d'affaire global de l'opération Grand Centre Ville.

2) LES RECETTES

En 2019, les seules recettes attendues proviendront du versement des subventions ANRU à hauteur de 110 570€ correspondant au solde de la subvention à percevoir.

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

I - LES DÉPENSES

Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Etudes	-13 973	-13 973	

Budget Foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/110-Acquisitions Logements Diffus	-300 850	-300 850	
B : 6029/120-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000	-45 000	
B : 6029/130-Acquisitions de Parcelles	-40 000	-40 000	
B : 6029/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-9 771	
B : 6029/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-29 659	-29 659	
1-Budget Foncier	-425 280	-425 280	

Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
2-Travaux Préparatoires	-30 752	-30 752	
2a-Budget Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	
2b-Budget Divers et Imprévus	-5 525	-5 525	

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-53 187**	**-53 187**	

RAS

Budget Dépenses Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-19 475	-19 475	
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-7 096	
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 830	-5 830	
B : 6029/A211-TVA non Récupérable	-3 945	-3 945	
3-Budget Depenses Annexes	-36 346	-36 346	

- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des actions de communication qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 19 475 € au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais d'assistance informatique qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ;le montant est de 7 096€ au titre de ce pôle.
- Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des frais de consultation qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV ; le montant est de 5 830€ au titre de ce pôle.

Budget Rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-410 128	-405 377	-4 751
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255	
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590	
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493	-1 493	
4-Budget Rémunération	-429 466	-424 715	-4 751

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2018 pour cette opération est de 405 377€ ce qui correspond à 1,97% du budget total.

Budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été répartie sur 10 opérations actives à ce jour.

II - LES RECETTES

Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	25 103	

Pas de variation.

Les Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 020	668 269	-4 751
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**758 020**	**753 269**	**-4 751**

Légère diminution de la participation VDM à l'équilibre en lien avec la diminution de la rémunération forfaitaire.

Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6029/310-Anru	147 643	147 643	

Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098	47 098	
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 100	

RAS

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-13 973	-2 764	**-16 737**
1-Budget Foncier	-425 280	-3 521	**-428 801**
2-Travaux Préparatoires	-30 752	-6 030	**-36 782**
2a-Budget Honoraires Techniques	-16 910	-3 332	**-20 242**
2b-Budget Divers et Imprévus	-5 525	-1 055	**-6 580**
3-Budget Depenses Annexes	-36 346	-2 254	**-38 600**
4-Budget Rémunération	-424 715		**-424 715**
5-Budget Frais Financiers	-19 615		**-19 615**
Sous-total dépenses	**-973 116**	**-18 956**	**-992 072**
1-Ventes Charges Foncières	25 103	1 380	**26 483**
Ar30-Subventions	147 643		**147 643**
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	668 269		**668 269**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000		**85 000**
Ar50-Produits de Gestion	47 100		**47 100**
Sous-total recettes	**973 115**	**1 380**	**974 495**
Sous-total TVA	**1**	**-1**	**17 578**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.
1-Budget Etudes	-13 973	-13 973	-2 764	**-16 737**	-16 738	1
1-Budget Foncier	-425 280	-425 280	-3 521	**-428 801**	-428 800	-1
2-Travaux Préparatoires	-30 752	-30 752	-6 030	**-36 782**	-36 783	1
2a-Budget Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	-3 332	**-20 242**	-20 244	2
2b-Budget Divers et Imprévus	-5 525	-5 525	-1 055	**-6 580**	-6 581	1
3-Budget Depenses Annexes	-36 346	-36 346	-2 254	**-38 600**	-38 600	
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-410 128	-405 377		**-405 377**	-393 439	-11 938
B : 6029/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255		**-4 255**	-4 255	
B : 6029/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590		**-13 590**	-13 591	1
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493	-1 493		**-1 493**		-1 493
4-Budget Rémunération	-429 466	-424 715		**-424 715**	-411 285	-13 430
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615		**-19 615**	-19 614	-1
Sous-total dépenses	**-977 867**	**-973 116**	**-18 956**	**-992 072**	**-978 645**	**-13 427**
1-Ventes Charges Foncières	25 103	25 103	1 380	**26 483**	26 483	
A : 6029/310-Anru	147 643	147 643		**147 643**	37 072	110 571
Ar30-Subventions	147 643	147 643		**147 643**	37 072	110 571
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 020	668 269		**668 269**	668 270	-1
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000		**85 000**	85 000	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 100		**47 100**	47 099	1
Sous-total recettes	**977 866**	**973 115**	**1 380**	**974 495**	**863 924**	**110 571**
Sous-total TVA	**1**	**1**	**-1**	**17 578**		**17 578**
Trésorerie brute					-114 721	1

TABLEAU DES ECARTS TTC

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Etudes	-16 737	-16 737	
1-Budget Foncier	-428 801	-428 801	
2-Travaux Préparatoires	-36 782	-36 782	
2a-Budget Honoraires Techniques	-20 242	-20 242	
2b-Budget Divers et Imprévus	-6 580	-6 580	
3-Budget Depenses Annexes	-38 600	-38 600	
4-Budget Rémunération	-429 620	-424 715	-4 905
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	
Sous-total dépenses	**-996 977**	**-992 072**	**-4 905**
1-Ventes Charges Foncières	26 483	26 483	
Ar30-Subventions	147 643	147 643	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	673 174	668 269	-4 905
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
Ar50-Produits de Gestion	47 100	47 100	
Sous-total recettes	**979 400**	**974 495**	**-4 905**
Sous-total TVA	**17 578**	**17 578**	

ECART ANNEE 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 6029/A300-Rémunération Forfaitaire	-16 843		-16 843
B : 6029/A340-Rémunération de Liquidation	-1 493		-1 493
4-Budget Rémunération	-18 336		-18 336
Sous-total dépenses	**-18 336**		**-18 336**
A : 6029/310-Anru	110 571		-110 571
Ar30-Subventions	110 571		-110 571
Sous-total recettes	**110 571**		**-110 571**
Sous-total TVA	**17 578**		**-17 578**

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA	Commentaires
1b-Acq locaux diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000	€	46	m2	978	€/m2	VDM	25/06/2014	25/06/2014	
1c-Acq logements diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000	€	240		1 250	€/m2	Indiv Patin/Olagnol	17/12/2013	17/12/2013	
1c-Acq logements diffus	7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850	€	10		85	€/m2	Acq.Vacalluzo	25/06/2014	25/06/2014	
1d-Acq parcelles	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000	€	46	m2	870	€/m2	VDM	25/06/2014	25/06/2014	Apport en nature
6a-Cess de surface à réhabiliter social	7/9 montée st esprit	25 103	€	309,1	m2	81	€/m2	NLP	24/05/2016	24/05/2016	

II - LES RECETTES

2-2 Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60210/430-Opéra (3-5 Molière)	2 250 000	4 642 549	2 392 549
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 250 000	4 642 549	2 392 549

La participation de la Ville de Marseille évolue en fonction du nouveau budget de l'opération.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-70 865	-14 167	**-85 032**
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	-1 000 000		**-1 000 000**
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-80 000	-16 000	**-96 000**
1-Budget Foncier	-1 080 000	-16 000	**-1 096 000**
2-Travaux Préparatoires	-26 046	-5 196	**-31 242**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 467 500	-493 500	**-2 961 000**
2a-Budget Honoraires Techniques	-414 463	-82 892	**-497 355**
2b-Budget Divers et Imprévus	-185 388	-36 077	**-221 465**
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 000	-1 870	**-11 870**
3-Budget Depenses Annexes	-10 000	-1 870	**-11 870**
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-130 180		**-130 180**
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-247 472		**-247 472**
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-10 636		**-10 636**
4-Budget Rémunération	-388 288		**-388 288**
Sous-total dépenses	**-4 642 550**	**-649 702**	**-5 292 252**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	4 642 549	928 510	**5 571 059**
Sous-total recettes	**4 642 549**	**928 510**	**5 571 059**
Sous-total TVA	**1**	**-1**	**-278 807**

Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise

soleam

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Pôle OPERA

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 279

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 281

a. L'avancement des études: *281*
b. L'avancement des acquisitions: *281*
c. L'avancement des travaux : *281*
d. L'avancement des participations du concédant *281*

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 282

1) LES DEPENSES 282
a. Les Dossiers en phase « Etudes » *282*
b. Les Dossiers en phase « travaux » *282*

LES TRAVAUX ONT CONSISTE PRINCIPALEMENT EN LA REALISATION DES DIAGNOSTICS ET ETUDES NECESSAIRES A LEUR REALISATION ET EN LEUR REALISATION PROPREMENT DITE (TRAVAUX D'ETAIEMENT POUR POUVOIR REALISER LES DIAGNOSTICS) 282

c. Les Dépenses annexes *282*
d. Les Rémunérations *282*

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 283

1) LES DEPENSES 283
a. En ce qui concerne les études préalables *283*
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières *283*
c. En ce qui concerne les travaux *283*
d. En ce qui concerne les dépenses annexes *284*

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 285

VI. ANNEXES 287

BILAN PREVISIONNEL 287
ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE 288
TABLEAU DES ECARTS-TTC 288
ECARTS 2018-TTC 289

I. LE CONTEXTE

Le pôle OPERA porte sur deux immeubles actuellement propriété de la Ville de Marseille, situés 3 et 5 rue Molière dans le 1er arrondissement.

Ces biens ont été acquis par préemption en 2007 en vue de répondre aux besoins de l'Opéra, soit desserrer l'occupation de ses locaux et regrouper des fonctions importantes (dont la bibliothèque musicale) à proximité immédiate.

Une étude de faisabilité a été effectuée par la Direction de l'Architecture. Il pourrait ainsi se développer sur les 900 m2 existants :

- Un espace de répétition pour les chœurs (vestiaires, sanitaires, salle de répétition, foyer…)

- Une bibliothèque musicale (actuellement décentrée, elle abrite les différentes partitions des opéras produits)

- Un espace destiné au projet pédagogique et au personnel,

- des bureaux (comptabilité, administrateur) ; des locaux pour les archives

Les diagnostics réalisés en 2018 ont mis en évidence l'état très dégradé du bâti des 2 immeubles.

Compte-tenu de l'urgence et sans attendre les travaux définitifs de réhabilitation, un mandat spécifique de confortement structurel a été confié à la SOLEAM par la Ville de Marseille.

Dans le cadre de la faisabilité commandée par la SOLEAM, l'économiste a tenu compte de l'évolution des désordres et réalisé une estimation comprise entre 2 240 000€ HT et 2 350 000€ HT, ce qui représente une augmentation par rapport à l'enveloppe prévisionnelle du maître d'ouvrage comprise entre 800 et 900k€HT. En effet, le budget réservé par la Ville au CRAC 2017 pour cette opération était de 2 327 k€ HT dont 1 450 k€ pour les travaux seuls.

En octobre 2018, les utilisateurs ont souhaité revoir le programme. La Métropole a donné une réponse favorable à cette demande en janvier 2019, qui consiste principalement en la suppression de la grande salle de répétition.

Il était imaginé une mise à disposition des biens, celle-ci a été remise en cause sur le plan juridique au vu de l'importance des travaux. L'achat par la SOLEAM s'impose donc et se fera à l'€ symbolique.

Planning

- 2019 : études de maîtrise d'œuvre ;

- 2020 : consultation des entreprises et démarrage des travaux

- 2021 : fin des travaux

En outre , il est à souligner que , depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Opéra est inclus dans le périmètre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU). Cela concerne 86 immeubles privés compris entre la Rue Paradis, la Rue Sainte, la Rue Breteuil, la Rue Glandevès et la Rue Saint Saëns. Les propriétaires et les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réhabiliter leurs biens de la part de l'ANAH, de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix Marseille Provence, du Département et de la Région. La SOLEAM a été désigné comme opérateur pour accompagner les propriétaires et les syndics dans le montage du dossier de subventions. C'est ainsi qu'elle a déposé depuis 2016

4 dossiers pour des travaux sur parties communes subventionnés par la Ville et 1 dossier pour des travaux sur parties privatives pour un propriétaire occupant (aides ANAH, Ville, Métropole, Département et Région).

Or, malgré la possibilité qui leur est offerte de mobiliser des aides financières importantes, certains propriétaires n'engagent pas la réhabilitation de leur patrimoine. Aussi, dans l'objectif que ces immeubles dégradés soient traités, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place des Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière pour imposer la réalisation de travaux pérennes dans un premier temps puis d'exproprier si les propriétaires n'engagent rien. Elle a ainsi délibéré pour lancer 3 procédures successives :

- Délibération du 28 juin 2018 : 15 immeubles visés dont 5 situés sur le Pôle Opéra
- Délibération du 18 octobre 2018 : 13 immeubles visés dont aucun situé sur Opéra
- Délibération du 28 février 2018 : 47 immeubles visés dont 21 sur Opéra.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

a. L'avancement des études:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes	**-85 032**	-9 792	12%

b. L'avancement des acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	**1**		
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-96 000**		
1-Budget Foncier	**-1 096 001**		

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-31 242**	-30 830	99%
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-2 688 419**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-443 322**	-6 072	1%
2b-Budget Divers et Imprévus	**-204 747**		
TOTAL BUDGET RAVAUX	**-3 367 730**	**-36 902**	**1%**

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60210/430-Opéra (3-5 Molière)	**3 995 321**		

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

1) *LES DEPENSES*

Les dépenses suivantes ont été engagées en 2018 :

- Travaux divers (étaiements, pompage eaux caves…)
- Diagnostics sanitaires (amiante, plomb, termites)
- Relevés géomètre
- Faisabilité acoustique
- Publicité consultation MOE

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les études ont consisté en l'étude de faisabilité acoustique et la mission de relevés des deux bâtiments par le géomètre.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60210/120-Etudes Opéra	-18 765	-7 850	-10 915

b. Les Dossiers en phase « travaux »

Les travaux ont consisté principalement en la réalisation des diagnostics et études nécessaires à leur réalisation et en leur réalisation proprement dite (travaux d'étaiement pour pouvoir réaliser les diagnostics).

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-17 290		-17 290
2-Budget Travaux	-17 290		-17 290
2-Travaux Préparatoires	-44 882	-30 830	-14 052
2b-Budget Honoraires Techniques	-6 072	-6 072	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-68 244**	**-36 902**	**-31 342**

c. Les Dépenses annexes

Elles sont constituées des frais de publicité de l'appel à candidatures pour la mission de MOE.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 065	-1 728	-337
3-Budget Depenses Annexes		-1 728	-337

d. Les Rémunérations

OP.60210 POLE OPERA CRAC 2018

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-4 553	-3 244	-1 309
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-2 443	-2 460	17
4-Budget Rémunération	-6 996	-5 704	-1 292

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Rappel planning prévisionnel :

- 2019 : études de maîtrise d'œuvre ;

- 2020 : consultation des entreprises et démarrage des travaux

- 2021 : fin des travaux

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études préalables

En 2019, il est prévu des études géotechniques pour un montant de 2 500€ HT et le solde de la mission du programmiste pour 14 800€ HT.

En 2020, il est prévu des études géotechniques pour un montant de 2 500€ HT

Une provision supplémentaire de 30 000€ HT est constituée en cas de nécessité d'études complémentaires.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions immeubles**

Acquisition à l'€ symbolique à prévoir avant le démarrage des travaux.

- **Frais sur Acquisitions**

Ce poste est calculé sur la base de 8% du montant des acquisitions soit 80 000 € HT :

- **Gestion du patrimoine**

  Les travaux de confortement des immeubles sont prévus dans le cadre du mandat confié par la Ville de Marseille à la SOLEAM.

c. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux** estimés par l'économiste (janvier 2019) : 2,2M€ HT

+ 5% tolérance sur travaux

Ventilé pour moitié 2020 et moitié 2021

Réception fin 2021

- **Honoraires techniques**

Ce poste est calculé sur la base de 15,5% du montant des travaux et imprévus soit 369 435 € HT, décomposé comme suit :

MOE 13% / OPC 1% / CT 1% / CSPS 0,5%

Ventilé entre 2019 et 2022

- **Divers et imprévus**

Ce poste est calculé sur la base de 5% du montant des travaux soit 108 623 € HT + raccordements 10 000€, travaux divers 15 000€ HT et assurance (TRC et DO) pour 1,5% des travaux soit 37 000€ HT .

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Frais de consultations** évalués à 10 000€ HT en 2019

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

I - LES DÉPENSES

1-1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-30 000	-70 865	40 865

Ce poste a été réévalué pour tenir compte d'éventuels besoins complémentaires de diagnostics ou d'études.

1-2 Acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)		1	-1
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions		-80 000	80 000
1-Budget Foncier		-79 999	79 999

Il était prévu une mise à disposition des biens, celle-ci a été remise en cause d'un point de vue juridique au vu de l'importance des travaux. L'achat par la SOLEAM s'impose donc et se fera à la demande de la Ville à l'€ symbolique .

1-3 Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-143 949	-26 046	-117 903
2-Travaux Réhabilitation	-14 409		-14 409
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 450 000	-2 240 349	790 349
2a-Budget Honoraires Techniques	-222 750	-369 435	146 685
2b-Budget Divers et Imprévus	-200 000	-170 623	-29 377
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-2 031 108	-2 806 453	775 345

- Travaux préparatoires: Ils seront essentiellement réalisés dans le cadre du mandat cité précédemment.

- Travaux de construction : Estimation revue à la hausse par l'économiste

-Honoraires techniques : Ajustement par rapport au montant des travaux

-Divers et imprévus : Ajustement

1-4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-14 103	-10 000	-4 103

Ajustement

1-5 Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-7 119	-130 180	123 061
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-162 489	-224 516	62 027
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-5 183	-7 418	2 235
4-Budget Rémunération	-174 791	-362 114	187 323

De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 130 180 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

Rémunération sur dépenses :

Variation liée à la variation du budget Travaux (travaux préparatoires, réhabilitation, divers et imprévus) et honoraires techniques.

Rémunération sur liquidation :

Ajustement lié à la variation des dépenses

II - LES RECETTES

2-2 Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60210/430-Opéra (3-5 Molière)	2 250 000	3 329 434	1 079 434
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 250 000	3 329 434	1 079 434

La participation de la Ville de Marseille évolue en fonction du nouveau budget de l'opération et sera affectée en cession d'équipement.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-70 865	-14 167	**-85 032**
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	-1		**-1**
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-80 000	-16 000	**-96 000**
1-Budget Foncier	-80 001	-16 000	**-96 001**
2-Travaux Préparatoires	-26 046	-5 196	**-31 242**
2-Travaux Réhabilitation			
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 240 349	-448 070	**-2 688 419**
2a-Budget Honoraires Techniques	-369 435	-73 887	**-443 322**
2b-Budget Divers et Imprévus	-170 623	-34 124	**-204 747**
3-Budget Depenses Annexes	-10 000	-1 870	**-11 870**
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-130 180		**-130 180**
B : 60210/A301-Rémunération d'Opah			
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-224 516		**-224 516**
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-7 418		**-7 418**
4-Budget Rémunération	-362 114		**-362 114**
Sous-total dépenses	**-3 329 433**	**-593 314**	**-3 922 747**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 329 434	665 887	**3 995 321**
Sous-total recettes	**3 329 434**	**665 887**	**3 995 321**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**-72 573**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.
1-Budget Etudes	**-85 032**	-9 792	-52 416	-22 824			
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)	**-1**		-1				
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-96 000**		-96 000				
1-Budget Foncier	**-96 001**		-96 001				
2-Travaux Préparatoires	**-31 242**	-30 830	-413				1
2-Travaux Réhabilitation							
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-2 688 419**			-336 054	-2 016 317	-336 054	6
2a-Budget Honoraires Techniques	**-443 322**	-6 072	-25 341	-190 396	-199 262	-22 251	
2b-Budget Divers et Imprévus	**-204 747**		-8 025	-134 202	-62 520		
3-Budget Depenses Annexes	**-11 870**	-1 728	-10 143				1
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	**-130 180**	-4 097	-124 348	-1 736			1
B : 60210/A301-Rémunération d'Opah							
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	**-224 516**	-2 460	-2 571	-43 961	-151 804	-23 720	
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	**-7 418**				-7 418		
4-Budget Rémunération	**-362 114**	-6 557	-126 919	-45 697	-159 222	-23 720	1
Sous-total dépenses	**-3 922 747**	**-54 979**	**-319 258**	**-729 173**	**-2 437 321**	**-382 025**	**9**
Ar30-Subventions							
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole							
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	**3 995 321**		1 012 500	1 118 556	1 491 408	372 852	5
Sous-total recettes	**3 995 321**		**1 012 500**	**1 118 556**	**1 491 408**	**372 852**	**5**
Sous-total TVA	**-72 573**			**-16 128**	**-24 192**	**-24 192**	**-8 061**
Trésorerie brute		-54 979	638 263	1 011 518	41 413	8 048	1

TABLEAU DES ECARTS-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-35 994	-85 032	49 038
B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)			
B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions		**-96 000**	**96 000**
1-Budget Foncier		-96 000	96 000
2-Travaux Préparatoires	-147 871	-31 242	-116 629
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 740 000	-2 688 419	948 419
2a-Budget Honoraires Techniques	-267 300	-443 322	176 022
2b-Budget Divers et Imprévus	-257 290	-204 747	-52 543
3-Budget Depenses Annexes	-16 923	-11 870	-5 053
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-7 119	**-130 180**	**123 061**
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-162 489	**-224 516**	**62 027**
B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation	-5 183	**-7 418**	**2 235**
4-Budget Rémunération	-174 791	-362 114	187 323
Sous-total dépenses	**-2 640 169**	**-3 922 747**	**1 282 577**
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 700 000	**3 995 321**	1 295 321
Sous-total recettes	**2 700 000**	**3 995 321**	**1 295 321**
Sous-total TVA	**-59 831**	**-72 573**	**12 742**

ECARTS 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60210/120-Etudes Opéra	-18 765	-7 850	-10 915
1-Budget Etudes	-18 765	-7 850	-10 915
B : 60210/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-17 290		-17 290
2-Budget Travaux	-17 290		-17 290
2-Travaux Préparatoires	-44 882	-30 830	-14 052
2b-Budget Honoraires Techniques	-6 072	-6 072	
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 065	-1 728	-337
3-Budget Depenses Annexes		-1 728	-337
B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire	-4 553	-3 244	-1 309
B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-2 443	-2 460	17
4-Budget Rémunération	-6 996	-5 704	-1 292
Sous-total dépenses	**-96 070**	**-52 184**	**-43 886**

* *

*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Noailles

(Pôles Noailles Capucins - Saint Louis Delacroix -

Bedarrides - Ventre Lieutaud - Arc Palud)

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



I. LE CONTEXTE 293

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 295
a. L'avancement des études 298
b. L'avancement des acquisitions foncières : 298
c. L'avancement des travaux : 299
d. L'avancement des commercialisations : 300
e. Subventions 301
f. L'avancement des participations du concédant 301

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 302
1) LES DEPENSES DU POLE NOAILLES 302
a. Les Dossiers en phase « Etudes » 302
b. Les acquisitions foncières 302
c. Les Dossiers en phase « Travaux » 303
d. Le budget « Dépenses annexes» 303
e. La rémunération du « Concessionnaire» 304
2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES 304
a. Les cessions 304
b. Les Subventions 304
c. Les participations 305
d. Les produits de gestion 305
3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE 305
a. Les Dossiers en phase « Etudes » 305
b. Les acquisitions foncières 306
c. Les Dossiers en phase « Travaux » 306
d. Le budget « Dépenses annexes» 306
e. La rémunération du « Concessionnaire» 306
4) LES RECETTES DU POLE VENTRE 307
5) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD 307
a. Les Dossiers en phase « Etudes » 307
b. Les acquisitions foncières 307
c. Les Dossiers en phase « Travaux » 308
d. La rémunération du « Concessionnaire» 308
6) LES RECETTES DU POLE ARC PALUD 308
a. Les participations de la VDM 308
b. Les Subventions et produits divers 309

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 309
1) LES DEPENSES DU POLE NOAILLES 309
a. Etudes 309
b. En ce qui concerne les acquisitions foncières 310
c. En ce qui concerne les Travaux 313
d. Dépenses annexes 314
e. Rémunérations 314
2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES 315
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 315
b. En ce qui concerne les Participations 317
c. En ce qui concerne les Subventions 317

d. En ce qui concerne les produits de gestion locative *317*
3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE LIEUTAUD 317
4) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD 319

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : **321**

VI. ANNEXES **330**

BILAN prévisionnel Pole noailles **331**

BILAN PRÉVISIONNEL POLE VENTRE LIEUTAUD **332**

BILAN PRÉVISIONNEL POLE ARC PALUD **333**
Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole noailles 334
Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole VENTRE LIEUTAUD 335
Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole arc palud 336
Tableau des écarts TTC-POLE NOAILLES 337
Ecart Année 2018-TTC 338

I. LE CONTEXTE

Situé dans le 1er arrondissement de Marseille, entre la gare St-Charles et le Vieux Port, le quartier Noailles bénéficie d'une position stratégique de carrefour au sein de l'hyper centre marseillais.
Identifié comme le plus dense de la Ville, le quartier Noailles est caractérisé par :

- ✓ un espace contraint dont la morphologie urbaine génère des conditions d'habitat difficiles (absence fréquente de cœur d'îlot et de couvert végétal, exiguïté des rues et rareté des espaces publics)
- ✓ une activité commerciale intense avec forte représentation des commerces de bouche
- ✓ de nombreux conflits d'usages et des difficultés de gestion urbaine de proximité
- ✓ une vacance résidentielle élevée et une importante dégradation du bâti
- ✓ un fort déficit d'équipements publics de proximité

Le quartier Noailles est constitué de 5 pôles à traiter dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, Noailles Capucins, Saint Louis Delacroix, Bedarrides, Ventre Lieutaud et Arc Palud.
Après une première réflexion pré-opérationnelle menée en mai 2012 sur l'ensemble des 5 pôles du secteur Noailles, la SOLEAM a confié une étude urbaine multi thématique à une équipe pluridisciplinaire d'architectes, urbanistes, sociologues, experts immobiliers ayant pour objectif, à partir d'un diagnostic urbain, de définir un projet d'aménagement d'ensemble et de proposer des orientations d'interventions déclinées sous la forme d'un plan guide d'actions à 5, 10 et 15 ans.
Les grandes orientations du plan guide portent sur les domaines de l'habitat, du traitement des espaces publics, la gestion de proximité, la dynamique commerciale. Les axes d'intervention sont les suivants :

- **Intervenir sur l'habitat, l'espace public et relier le quartier à la ville par une mise en valeur des entrées « les portes »**
  L'analyse du bâti à travers plusieurs critères (densité, état du bâti, statut des propriétés...) a permis la classification des ilots en termes de niveaux de priorité d'intervention.
  Deux démarches complémentaires sont préconisées, une démarche incitative pour les ilots les moins dégradés à travers 2 OPAH RU sur 10 ans et une démarche ciblée et active avec des aspects coercitifs sur les ilots plus dégradés . Les ilots situés autour de la place Delacroix notamment appellent une intervention forte sur l'habitat, les commerces et l'espace public.

- **Libérer l'espace public de la voiture à travers des actions sur la circulation et le stationnement**
  Le plan guide prévoit de réduire la circulation à l'essentiel en piétonnisant l'ensemble des voies du quartier à l'exception de deux voies traversantes ouvertes à tous, d'un circuit spécifiquement dédié aux livraisons et de deux voies permettant les livraisons et ouvertes sur plage horaire avec mise en place de bornes automatiques.

- **Requalifier les espaces publics remarquables**
  Il est prévu la requalification de deux espaces publics remarquables, Place des Halles Delacroix et du Marché des Capucins, et le traitement des trois espaces publics de proximité que constituent les placettes qui jalonnent la rue d'Aubagne.

  Le traitement des voiries et réseaux divers complète l'intervention sur le domaine public.

- **Repenser la gestion urbaine de proximité (déchets et livraisons)**
  Il est proposé d'implanter dans des locaux en pied d'immeubles dits « Espaces Logistiques de Proximité » des aires dédiées à la livraison et à la manutention des marchandises consistant en des

points de dépose et distribution destinés à améliorer et fluidifier le circuit des livraisons ainsi que des points de collecte de déchets qui permettront de réduire considérablement les conteneurs de surface et de libérer ainsi l'espace public.

- **Créer des équipements publics notamment en direction des jeunes**

  Face au manque d'équipements publics en direction de la jeunesse il est prévu la création d'un équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle sur deux sites distincts complémentaires et identifiés. Les locaux situés à l'intérieur du Domaine Ventre sont prévus pour accueillir plus spécifiquement des mineurs de la tranche d'âge 6-12 ans, l'immeuble situé au 44, rue d'Aubagne proposant un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 12-18 ans et des bureaux d'accueil individualisé à destination des jeunes.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

Noailles

Suite à la finalisation de l'étude urbaine, SOLEAM a fait une 1ère présentation aux Elus le 3 mai 2016 du déroulement de l'étude, des orientations et propositions d'intervention sur l'ensemble des thématiques, déclinées dans un plan guide d'interventions projetées à 5, 10 et 15 ans, avec un phasage et un chiffrage prévisionnel des actions, puis une 2è présentation lors du Comité de suivi de l'OGCV le 19 décembre 2016.
Les thématiques traitées dans l'étude étaient :

- circulation / stationnement
- livraisons
- déchets
- espace public
- équipements
- habitat
- les actions conjuguées sur un îlot prioritaire

Les participants se sont montrés favorables aux grandes lignes des actions proposées, en particulier la piétonisation ou semi piétonisation d'une grande partie du quartier, la mise en place de locaux de collecte des déchets (libération de l'espace public des conteneurs de surface ; traitement des bio déchets), l'organisation des livraisons.
Cependant, tous se sont accordés sur le fait que les conditions ne permettaient pas, dans la temporalité proposée, la mise en œuvre immédiate d'actions ambitieuses pour ce qui concerne notamment la problématiques déchets, la gestion urbaine, les livraisons...
Cette réflexion s'inscrivant à plus grande échelle dans l'Opération Centre-Ville, et au regard des différents points de vue sur ces sujets complexes, il a été convenu de prévoir une séance de travail technique, en particulier sur les thématiques propreté et circulation/ stationnement, afin de préciser, avec les services concernés, les interventions pouvant être mises en œuvre rapidement.

En 2017, les propositions relatives à la circulation ont été réétudiées et affinées, à travers un travail d'échange avec le service Mobilité et Logistique urbaine de la Ville de Marseille, croisé avec la réflexion engagée dans le cadre de l'atelier Mobilité d'Ambition Centre-Ville. Une étude de giration a été diligentée pour vérifier la faisabilité du projet.
La réflexion s'est également poursuivie avec le service propreté pour affiner les propositions d'actions en matière de gestion des déchets, notamment l'aménagement de locaux déchets ainsi qu'avec l'ADEME pour étudier les possibilités d'action et partenariat concernant la valorisation des déchets.
Enfin, l'objectif majeur pour l'année 2017 était de dérouler la concertation réglementaire programmée en fin d'année, étape de retour vers les habitants est en effet primordiale puisqu'elle conditionne l'enclenchement des actions opérationnelles sur ce secteur.

L'année 2018 a été marquée par des étapes et des évènements importants.
SOLEAM a conduit de nombreux diagnostics sur son patrimoine, diligenté des faisabilités sur 4 immeubles.et réalisé l'acquisition de l'immeuble 2 Halle Delacroix situé sur l'ilot prioritaire de la place Halle Delacroix ainsi qu'une très grande partie des lots de la copropriété 11 J. Roque.

A l'issue du diagnostic et des études engagées au 12 Académie, des nombreux échanges avec la PMI et les services de la petite enfance, la faisabilité d'un projet de micro crèche au 12 Académie a été établie.
Au cours de l'année, compte tenu de la possibilité de maitriser l'immeuble du 16 Académie, il a été décidé d'étudier la possibilité d'un projet de crèche plus ambitieux, sur le tènement des parcelles des 3 immeubles du 12 au 16 Académie.

Janvier 2018

Réunion publique : Introduisant la concertation, elle s'est tenue le 24 janvier au théâtre Mazenod au sein du quartier Noailles en présence des élus et avec un public de 200 personnes.
Les nombreux échanges ont porté sur les thématiques de l'espace public, la circulation et le stationnement, la gestion urbaine de proximité, l'habitat, le traitement de l'espace public, l'équipement socioculturel projeté.

Déroulement de la concertation : La concertation s'est déroulée du 22 janvier au 23 février 2018 sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de la Ville, avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations. Pendant ce mois, dix permanences techniques ont permis d'apporter des explications sur les projets et de répondre aux questions des visiteurs.
Le registre a permis de consigner 30 contributions
Un jeu de panneaux d'exposition des projets a été remis au Conseil Citoyen qui a organisé 4 après-midi de permanence dans différents lieux du quartier afin de recueillir une vingtaine de contributions qui ont été portées au registre.

Mai 2018
Approbation du bilan de la concertation : En date du 18 mai 208, le Conseil Métropolitain a approuvé le bilan de la concertation pour les pôles constitutifs du quartier Noailles et l'équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle.

Novembre 2018
Effondrement de 2 immeubles propriétés privées situés au 61 et 63 rue d'Aubagne, prise de nombreux arrêtés de péril sur des immeubles et copropriétés privées entrainant de nombreuses évacuations des occupants et leur relogement provisoire.

Equipement socio culturel à vocation intergénérationnelle
Pour pallier l'absence d'équipement public, notamment en direction des jeunes des enfants, très fortement représentés sur le quartier, la création d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle structurant est devenue une priorité.
Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites distincts mais complémentaires :
- un 1er site situé rue Moustier proposant un accueil généraliste ouvert aux habitants et familles avec un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 6/12 ans (60 enfants)
- un 2è site au 44 rue d'Aubagne exclusivement dédié aux jeunes de la tranche d'âge 12/18 (40 jeunes).

Site du Domaine Ventre
Les études de faisabilité et de programmation se sont déroulées entre 2014 et 2016.
En novembre 2016, en accord avec l'ABF, Soleam a lancé un concours de maitrise d'œuvre, cette procédure permettant de répondre aux mieux à des objectifs qualitatifs élevés compte tenu de la complexité du projet, de ses enjeux et de sa particularité en site occupé.

En mars 2017, sur la base des références présentées, un jury a retenu 3 équipes justifiant notamment d'une compétence en architecture du patrimoine sur les 15 qui ont candidaté.

En mai 2018 : en phase du concours le jury s'est de nouveau réuni pour retenir le lauréat sur esquisse et a désigné l'Atelier Donjerkovic.

En Octobre 2018 Le projet d'équipement a été présenté aux copropriétés du Domaine Ventre concernées par des problématiques particulières afin de prendre en compte leurs attentes et observations pour une reprise de l'avant-projet sommaire par la maitrise d'oeuvre.

Site du 44 rue d'Aubagne

Le pré programme du projet a été validé par l'ensemble des partenaires en décembre 2016 par le choix d'un scénario parmi les 3 présentés.

Début 2017, après retour du Bataillon des Marins Pompiers, complété par une étude de faisabilité (escalier extérieur) un 4è scénario impliquant la création de 2 escaliers s'est imposé en termes de sécurité.

En juillet 2017, il s'est présenté l'opportunité foncière de compléter l'équipement du 44 Aubagne par des locaux situés en rez de chaussée des immeubles propriété de Marseille Habitat situés 13/15 rue de l'Arc avec une surface supplémentaire de 80 m2 permettant d'optimiser les espaces de plein pied et facilitant grandement la gestion et l'accessibilité des locaux.
Cette nouvelle possibilité présentant des avantages indéniables tant en termes de surface, de fonctionnement et de confort a réorienté la réflexion vers de nouvelles études.
Il a été nécessaire de vérifier au préalable la faisabilité de cette proposition (études complémentaires de géomètre …) et ses incidences sur la programmation.
Sur la base de ces nouveaux éléments, la réalisation d'un bilan coût avantages a permis de valider en fin d'année 2017 l'acquisition de ces locaux et leur intégration au projet, nécessitant dont la reprise du pré programme.

En 2018

Compte tenu de l'évolution du programme et de la mutualisation avec les locaux en rez-de-chaussée des 13/15 rue de l'Arc, après validation de ce nouveau scénario par l'ensemble des partenaires en mai, le programmiste a repris ses études et finalisé le programme technique détaillé en septembre 2018.

Sur cette base, de nouveaux échanges avec Marseille Habitat ont été conduits afin notamment de coordonner les interventions sur les deux immeubles.

Le passage en cœur d'ilot entre les deux bâtiments ayant fait l'objet d'une étude par un architecte du patrimoine a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France en octobre 2018.

En décembre, l'immeuble du 44 Aubagne a fait l'objet d'un avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent, au regard de sa mitoyenneté avec l'immeuble du 42 Aubagne présentant un tassement du mur mitoyen et des fissures au droit de l'entrée des deux immeubles. Une expertise a été fixée missionnant M. Coulange et le rapport d'expertise a été rendu le 20 décembre.

SOLEAM a aussitôt mis en œuvre les mesures pour faire suite aux préconisations à travers la réalisation d'un diagnostic solidité du bâtiment. Sur cette base et dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Marseille en date du 15 février 2019, SOLEAM engagera les travaux de mise en sécurité.

a. L'avancement des études

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Etudes POLE NOAILLES	**-246 033**	-102 267	42%
B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre	**-84 201**	-71 850	85%
B : 60224/200-Etudes Arc Palud	**-61 169**	-46 762	76%
TOTAL BUDGET ETUDES	**-391 403**	**-220 879**	**56%**

b. L'avancement des acquisitions foncières :

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60219/100-Acquisitions Immeubles	**-6 401 000**	-2 700 000	42%
B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus	**-1 809 600**	-330 000	18%
B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-645 276**	-49 000	8%
B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-400 000**	-70 000	18%
B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-660 864**	-125 164	19%
B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-602 693**	-87 430	15%
B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-147 000**		
B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-114 611**	-1 211	1%
1-Budget Foncier	**-10 781 044**	-3 362 805	31%

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-742 000**	-192 000	26%
B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-61 000**	-61 000	100%
B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-69 296**	-17 418	25%
B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-79 594**	-27 841	35%
1-Budget Foncier	**-951 890**	-298 259	31%

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud	**-390 000**		
B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-105 000**		
B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-10 440**	-360	3%
B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-6 121**	-5 477	89%
1-Budget Foncier	**-511 561**	-5 837	1%

c. L'avancement des travaux :

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-318 873**	-6 534	2%
2-Travaux Réhabilitation	**-1 739 000**		
B : 60219/350-Tvx Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles	**-360 000**		
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-360 000**		
B : 60219/400-Honoraires Techniques	**-260 882**	-4 812	2%
B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	**-43 200**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-304 082**	-4 812	2%
2b-Budget Divers et Imprévus	**-105 097**		

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 827 052**	**-11 346**	**0%**

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-32 395**	-26 385	81%
B : 60223/360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre	**-2 131 200**		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-2 131 200**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-357 909**	-12 335	3%
2b-Budget Divers et Imprévus	**-126 260**		

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 647 764**	**-38 720**	**1%**

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	-24 000		
B : 60224/360-Tvx Arc Palud	-1 416 000		
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 416 000		
2a-Budget Honoraires Techniques	-172 308		
2b-Budget Divers et Imprévus	-79 427		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 691 735**		

d. L'avancement des commercialisations :

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 270 920		
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	1 037 540		
A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	507 600		
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés	2 124 000		
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 798 000		
1-Ventes Charges Foncières	9 738 060		
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	444 960		
2-Cessions Collectivités	444 960		

SOLEAM est en attente des orientations de la Métropole quant à la destination des immeubles.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	4 401 323	609 276	14%
1-Ventes Charges Foncières	4 401 323	609 276	14%

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	2 570 974	129 592	5%
1-Ventes Charges Foncières	2 570 974	129 592	5%

e. Subventions

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60219/310-Anru	**5 799**	5 799	100%

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60224/310-Anru	**7 642**	7 642	100%

f. L'avancement des participations du concédant

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**5 987 270**	4 342 235	73%
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	**435 456**		
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**6 422 726**	**4 342 235**	**68%**

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

Le montant des dépenses prévues était de 2 490 359€ à comparer à 1 422 716€ réalisés (POLE NOAILLES)

1) *LES DEPENSES DU POLE NOAILLES*

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60219/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 191	-31 679	20 488

Etudes préalables - écart + 20 488€
En 2018, il était prévu la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'immeuble entier 12 rue de l'Académie, susceptible de recevoir un équipement lié à la petite enfance pour un montant de 7500€.
Des faisabilités (7500€ par immeuble) ont également été diligentées pour les immeubles 11 J Roque et 16 Académie tous deux ciblés en acquisition sous procédure de DUP.
Enfin, SOLEAM a requis l'intervention et la présence de l'équipe pluridisciplinaire qui a réalisé l'étude urbaine pour intervenir lors de la réunion publique du 24 janvier 2019 ouvrant la période de concertation publique Noailles.

b. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-550 000	-550 000	
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 014 200	-220 000	-794 200
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-221 076		-221 076
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-70 053	-71 883	1 830
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-70 000	-70 000	
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-127 422	-60 885	-66 537
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-7 000		-7 000
1-Budget Foncier	-2 059 751	-972 768	-1 086 983

- Acquisitions d'immeubles : En 2018, SOLEAM a réalisé l'acquisition d'un immeuble 2 Place Delacroix

- Acquisitions de logements diffus (écart- 794 000€) : En 2018, SOLEAM a réalisé l'acquisition des lots 1 à 11 du 11 Rue Jean Roque pour 220 000€. Il avait également été prévu d'acquérir les étages du 30 Musée, immeuble propriété Ville de Marseille pour 307 200€ et ceux du 8 Halle Delacroix propriété Marseille Habitat pour 436 800€. Ces deux acquisitions ont été reportées. Enfin, il était prévu l'acquisition de la totalité des lots manquants au 43 Palud dans le cadre de négociations amiables dont la plupart devaient être finalisées début 2019. Pour mémoire, en date du 24 janvier 2019, un péril grave et imminent a été pris sur cet immeuble ainsi que les 39, 41 et 46 rue de la Palud. Un collège d'expert a été désigné par le juge des référés le 1er février 2019 pour procéder à un état des lieux avant les travaux de déconstruction.

- Acquisitions de locaux diffus (écart - 221 076 €) : en 2018, il était prévu l'acquisition de locaux déchets situés au 30 Musée (propriété Ville de Marseille) et 8 Halle Delacroix. L'intervention sur les locaux déchets a été différée ainsi que la cession des étages de ces biens.

- Gestion du patrimoine (écart + 1 830 €) : ajustement de la provision au réalisé.

- Evictions commerciales : Résiliation du bail commercial au 12 Académie comme prévu.

- Dépenses liées aux acquisitions (écart - 66 537€) : diminution du poste en lien avec celle des acquisitions

- Relogements temporaires (écart - 7 000€) : Il était prévu le relogement temporaire d'un ménage au 12 Académie pour lequel des propositions n'ont pas abouti.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-145		-145
2-Budget Travaux	-145		-145
B : 60219/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-36 000		-36 000
2-Travaux Préparatoires	-36 000		-36 000
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-623	-3 300	2 677
2b-Budget Honoraires Techniques	-623	-3 300	2 677

- Pas de travaux engagés à ce jour. Les travaux préparatoires à cession programmés en 2017 au 12 Académie et ceux « de réhabilitation complète de logements et locaux » correspondants sont reportés, l'immeuble étant encore occupé dans les étages. Par ailleurs, les locaux ont été squattés à plusieurs reprises.

- Les honoraires correspondent à des diagnostics techniques sur le 50 Canebière et le 11 Jean Roque.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-46 605	-30 860	-15 745
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 622	-582	-10 040
3-Budget Depenses Annexes	-57 227	-33 146	-24 081

- Actions de communication (écart - 15 745€) : En 2018, les frais de communication sont essentiellement des dépenses engagées autour de la concertation et de la réunion publique (location de salle, buffet, établissement de plans, conception et organisation de la concertation. La provision pour ce poste a été sur- estimée.

- Assistance informatique (écart + 1 704€) : En 2018, les frais d'assistance informatique correspondent à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux.

- Frais de consultation et d'appels (écart - 10 400€) : En 2018, il était prévu le lancement des consultations Ces actions ayant été différées, seuls les frais de consultation correspondant à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux ont été dépensés.
  Les autres frais sont décalés sur 2019.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-323 713	-381 623	57 910
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 709	-200	-1 509
4-Budget Rémunération	-325 422	-381 823	56 401

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes : études, foncier, autres dépenses, subventions et produits de gestion.

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus. Poste en diminution en corrélation avec celle du poste travaux.

2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES

Le montant des recettes prévues était de 211 355 € à comparer à 89 284 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	60 129		-60 129
1-Ventes Charges Foncières	60 129		-60 129

- Cessions de surfaces pour activités / commerces : la vente du 70 Aubagne n'a pas pu être réalisée, SOLEAM est en conflit avec le locataire. La résiliation interviendra en mars 2019.

b. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60219/310-Anru	-6 201	-6 201	
Ar30-Subventions	-6 201	-6 201	

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans les secteurs ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%). Cette subvention concerne différents pôles de l'OGCV dont le pôle Noailles, qui a bénéficié de cette enveloppe dont la quote-part a été versée en 2018.

c. Les participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60219/441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	121 926		-121 926

Une participation calculée sur les dépenses prévues sur ce secteur n'a pas pu être appelée : aucune dépense n'a été réalisée au regard du report de la mise en œuvre du projet de piétonisation partielle proposé à la Métropole à la suite de l'étude urbaine de Noailles. La Métropole souhaite en effet inscrire cette démarche dans un cadre plus large à l'échelle du centre-ville.

d. Les produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	35 501	95 484	59 983
A : 60219/520-Produits Divers		1	1
Ar50-Produits de Gestion	35 501	95 485	59 984

La location du 12 Académie et du 50 Canebière a généré l'ensemble des produits de gestion locative.

3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE

Le montant des dépenses prévues était de 173 679 € à comparer à 60 574 € réalisés.

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60223/120-Etudes Domaine Ventre	-34 833	-1 206	-33 627
1-Budget Etudes	-34 833	-1 206	-33 627

- Etudes (écart - 33 627€) : Provision non réalisée.
  Des dépenses complémentaires de géomètre ont été engagées à hauteur de 1 206€.
  Des études géotechniques pour les missions G2avp/G2 pro et G4 seront engagées à hauteur d'environ 15 0002 €.HT soit 18 000 € TTC.

b. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-30 000		-30 000
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-26 739	-7 315	-19 424
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-1 440	-1 582	142
1-Budget Foncier	-58 179	-8 897	-49 282

- Acquisition locaux diffus (écart - 30 000€) : l'acquisition du lot 16 au 16 rue Moustier, permettant notamment de compléter l'assiette foncière du projet est reportée à 2019.

- Gestion du patrimoine Ventre Lieutaud (écart - 19 424€) : La provision a été surestimée. Les dépenses de gestion du patrimoine en 2018 correspondent pour notamment à des appels de fonds des copropriétés 16 et 18 Moustier, des consommations EDF et quelques travaux de sécurisation.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60223/310-Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-11 615	-6 684	-4 931
2-Travaux Préparatoires	-11 615	-6 684	-4 931
B : 60223/461-MOE Domaine Ventre, SPS, Ct....		-12 335	12 335
2b-Budget Honoraires Techniques		-12 335	12 335

- Travaux préparatoires Ventre Lieutaud (écart - 4 931€) : Les dépenses engagées concernent la réalisation de diagnostics et d'une étude structure complémentaires sur des lots devenus accessibles suite à leur libération. La provision initiale avait été surestimée.

- Honoraires techniques (écart – 12 335€) : Les honoraires techniques réglés concernent le règlement de l'esquisse à la Maitrise d'œuvre retenue à l'issue du concours de Maitrise d'oeuvre.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-54 068	-19 974	-34 094
3-Budget Depenses Annexes	-54 068	-19 974	-34 094

- Frais de consultation et d'appels d'offres (écart - 34 094€) : Décalage des consultations. En 2018 les dépenses réglées ont concerné les indemnisations des esquisses produites aux candidats non retenus lors du concours de maitrise d'œuvre ainsi que le règlement des honoraires de membres du jury.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-14 178	-10 185	-3 993
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-806	-1 293	487
4-Budget Rémunération	-14 984	-11 478	-3 506

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes Etudes, Foncier, Autres dépenses, Subventions et Produits de gestion.

4) LES RECETTES DU POLE VENTRE

RAS

5) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD

Le montant des dépenses prévues était de 121 182 € à comparer à 14 195 € réalisés

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60224/120-Etudes Arc Palud	-32 490	-12 174	-20 316
1-Budget Etudes	-32 490	-12 174	-20 316

- Etudes Arc Palud (écart - 20 316 €) : Provision en décalage des études de sols pour un montant d'environ 18 000 € TTC.
  En 2018, les études ont consisté en une mission de géomètre, la reprise du préprogramme et la réalisation du programme technique détaillé par le programmiste ainsi qu'une étude de faisabilité engagée par un architecte du patrimoine pour étudier le passage entre le 44 Aubagne et les 13/15 rue de l'Arc

b. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60224/240-Gestion du Patrimoine		-5 477	5 477
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		9 000	-9 000
1-Budget Foncier		3 523	-3 523

- Gestion du Patrimoine (écart - 5 447€) : des travaux de mise en sécurité de l'immeuble ont été engagés en 2018 à hauteur de 5 477€

- Dépenses liées aux acquisitions (écart - 9 000€) : L'acquisition des locaux à la Ville de Marseille n'ayant pas eu lieu, la provision versée au notaire en 2016 a été restituée à la SOLEAM.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60224/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-48 000		-48 000
2-Budget Travaux	-48 000		-48 000
B : 60224/461-Arc Palud	-13 704		-13 704
2b-Budget Honoraires Techniques	-13 704		-13 704

- Divers et imprévus (écart - 48 000€) : Provision non consommée (expertises, constats contradictoires, contentieux travaux, référés préventifs, panneaux de chantier).

- Honoraires techniques (écart - 13 704€) : le lancement du marché de MOE a été décalé en 2019

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-6 058	-5 544	-514
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-20 930		-20 930
4-Budget Rémunération	-26 988	-5 544	-21 444

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes Etudes, Foncier, Autres dépenses, Subventions et Produits de gestion.

6) LES RECETTES DU POLE ARC PALUD

Le montant des recettes prévues était de 137 234 € à comparer à 137 313 € reçues.

a. Les participations de la VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	129 592	129 592	
1-Ventes Charges Foncières	129 592	129 592	

b. Les Subventions et produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60224/310-Anru	7 642	7 642	
Ar30-Subventions	7 642	7 642	
A : 60224/520-Produits Divers		79	79
Ar50-Produits de Gestion		79	79

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

1) *LES DEPENSES DU POLE NOAILLES*

a. Etudes

En 2019, il est prévu la réalisation d'une étude de faisabilité (30 000€) d'un projet d'équipement lié à la petite enfance sur l'assiette foncière des immeubles 12, 14 et 16 Académie, intégrant une réflexion sur les rez-de-chaussée susceptibles de recevoir la crèche, les possibilités de surface extérieure en cœur d'ilot et les étages.

En 2020, il est prévu la réalisation de différentes études de faisabilité à hauteur de 40 000€ sur le patrimoine prévu en acquisition, notamment les immeubles 12 Vacon, 7 Méolan, 6 Vacon, 30 Musée, 8 Halles Delacroix (provision de 8000€ par immeuble).

En 2021, les études concerneront l'immeuble 16 Aubagne, le local situé 4, rue de l'Académie ainsi que 2 immeubles constituant des opportunités foncières à venir (provision de 8 000€ par adresse).

En 2023, après acquisition d'un immeuble constituant une opportunité foncière, il est prévu une provision de 8 000€ pour diligenter les études correspondantes.

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Le bilan prévoit la classification des biens à acquérir en différentes catégories selon leur destination.

- **Acquisitions d'immeubles**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
12 Académie-lot 1 et 2	803b 0102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909,09	30/11/2016
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 193	Groupe PPLV	1 850 000	935	0	30/10/2017
2 Place Halle DELACROIX	803 A 258	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	1 000,00	30/09/2018
Acquisition d'opportunité projetée 1			360 000	300	1 200,00	01/10/2019
7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins Mme. Alyette Bout de Marnhac	385 000	320	1 203,00	28/02/2019
16 Académie immeuble	803B0104	Succession JALIFIE	150 000	423	354,61	31/01/2019
9 rue Jean Roque	B0175	SCI LES EMBIEZ	250 000	237	1 054,85	31/12/2019
16 rue Aubagne/ 3 Halles Delacroix	A0249	MARTIN DE DE VIVIES	1 200 000	1 000	1 200,00	31/12/2020
Acquisition d'opportunité projetée 2			360 000	300	1 200,00	01/02/2020
6 Rue VACON			272 400	227	1 200,00	31/12/2020
12 Rue VACON			363 600	303	1 200,00	31/10/2020
Acquisition d'opportunité projetée 3			360 000	300	1 200,00	01/02/2021
1a-Acq immeubles		Total	6 401 000	5 240		

Noailles

La volonté de de la Métropole d'intervenir de manière forte sur l'habitat indigne et dégradé est de nature à entraîner une augmentation des acquisitions sur le quartier Noailles. Les budgets prévisionnels d'acquisition tiennent compte de cette orientation.

Par ailleurs, mi 2019, suivant immédiatement la décision de prise d'arrêté de péril imminent sur les immeubles 41 et 39 rue de la Palud, la décision de déconstruire les immeubles 39, 41 et 43 Palud a été prise.
SOLEAM avait réalisé des acquisitions dans ces copropriétés et avait notamment programmé la maitrise foncière complète du 43 Palud. Il est prévu de poursuivre ces acquisitions pour atteindre la maîtrise foncière des assiettes à reconstruire.

En 2019 il est prévu l'acquisition de **4** immeubles : **9 rue J. Roque** (immeuble totalement occupé et fortement dégradé mitoyen du 11 J. Roque copropriété SOLEAM), **16 Académie** (immeuble en très mauvais état, faisant l'objet d'un péril imminent et pour lequel des contacts ont été pris avec les propriétaires), **7 Méolan** (immeuble en mauvais état ayant fait l'objet d'une DIA fin 2018) et un immeuble pouvant constituer une opportunité foncière.

En 2020 il est prévu l'acquisition de **4** immeubles, **16 rue d'Aubagne** (immeuble fortement occupé de 16 logements et 3 commerces) **6 rue Vacon et 12, rue Vacon** (immeubles en mauvais état situés dans l' îlot prioritaire Halle Delacroix) et l'acquisition potentielle d'un immeuble entier.

En 2021 acquisition potentielle d'un immeuble entier.

- **Acquisitions de logement**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	1 000,00	18/04/2017
11 rue Jean Roque- lot 14	803B 174	lot 14	24 000	34	0	30/04/2017
43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017
11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11		SAADOUN	170 000	233	729	29/03/2018
11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Provence	50 000	80	621,89	28/09/2018
41 rue de la Palud - lot n°2	803B267	SCI INTELLEGENCI	45 000	77	584,41	23/01/2019
43 rue de la palud-lot 6	803 B266	GARELLO	12 000	24	500	31/01/2019
41 rue de la Palud - lots étages	803B267	Agostinin-Donzelot-Guio-sci la palud	89 600	224	400	31/12/2019
8 Halle DELACROIX		MARSEILLE HABITAT	346 800	289	1 200,00	31/12/2019
11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)		SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	897	31/12/2019
30 rue Musée-etg	A0196	VDM	307 200	263	1 200,00	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 8 à 11	803 B266	SCI CYA	30 000	57	517,24	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 1	803 B266	MARCINI	1 000	2	500	01/12/2020
43 rue de la Palud-lots 7, 12 à 20	803 B266	SCI RIO DE JERU	62 000	131	473	31/12/2020
14 Académie-étages 5 lots			516 000	430	1 200,00	01/02/2021
Total 1c-Acq logements diffus			1 809 600	2 025		

Cas particulier des immeubles 43 et 41 rue de la Palud : dans une logique de maitrise foncière et pour permettre la restitution d'un des accès sous porche au Domaine Ventre depuis la rue de la Palud, SOLEAM avait réalisé l'acquisition de plusieurs lots de cette copropriété en très mauvais état et faisant l'objet d'un péril avec interdiction d'habiter. Une partie des lots a pu faire l'objet d'acquisitions en 2017 (N Guyen et SCI DOMOS).
En 2018, SOLEAM devait finaliser l'acquisition des lots de Garello, Marcini et de la SCI CYA pour lesquelles des accords avaient été trouvés et qui étaient reportées à 2019.

Dans la même logique foncière, suite à mise aux enchères du 6 décembre 2018, la SOLEAM a réalisé l'acquisition du lot 2, un appartement de 77 m2 situé au 1er étage dans la copropriété mitoyenne du 43 Palud le 41, rue de la Palud par voie de préemption le 4 janvier 2019 pour un montant de 45 000€.

Or courant janvier 2019, la Métropole a pris la décision de procéder à la démolition de ces trois immeubles.

Les lots non encore acquis au 43 Palud feront donc l'objet d'acquisitions en 2020 ou 2021 sous forme d'acquisitions amiables de lots à construire sur la base des surfaces de plancher ou sous procédure loi Vivien.

En 2019, Il est prévu l'acquisition :

- De logements diffus situés 11 Jean Roque copropriété en très mauvais état, vacante suite à péril et constituant un immeuble fléché en DUP logement social appartenant à la SCI Les Ferrailleurs pour les lots 12 et 13 et à la Métropole pour le lot 4 et 8.

- Des logements situés en étage du 30, rue du Musée, immeuble appartenant à la Ville de Marseille.

- De logements démolis situés au 43 rue de la Palud, (propriétés Garello lot 6, Sci Cya lots 8 à 11) sous forme de droits à construire suite à leur démolition

- De logements situés au 8 Halle Delacroix, dans le cadre des interventions prévues sur l'ilot prioritaire. Propriété de Marseille Habitat, l'acquisition de ces lots prévue en 2018 a été reportée à 2019 compte tenu de contentieux non encore réglés.

En 2020, Il est prévu l'acquisition :

- De logements démolis situés au 43 rue de la Palud, (propriétés Marcini lot 1, et SCI Rio de Jeru lots 12 à 20) sous forme de droits à construire suite à leur démolition.

En 2021, il est prévu l'acquisition des lots du **14 Académie** (immeuble situé sur l'assiette du projet de réalisation d'une crèche aux 12, 14 et 16 Académie).

- ## Acquisitions de locaux

En 2019 Il est prévu l'acquisition de locaux ciblés destinés à abriter les conteneurs de surface et ou destinés à la revalorisation des déchets, situés 30 rue du Musée (propriété Ville de Marseille), de 3 locaux situés au 8, Halles Delacroix, propriété Marseille Habitat, dans le cadre des interventions prévues sur l'ilot prioritaire (cf acquisition de logements), d'un local situé au 11 Jean Roque dans le cadre d'une réhabilitation complète et de 2 locaux dans le cadre de la démolition du 41 rue de la Palud.

En 2020, il est prévu l'acquisition de 82 m2 de locaux destinés à la revalorisation des déchets et du local situé 4 Académie, ciblé pour permettre un point d'accueil livraisons.

En 2021, il est prévu l'acquisition du local en rez-de-chaussée du 14 Académie dont l'acquisition est prévue dans le cadre du programme de réalisation d'un équipement pour la petite enfance.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
70 rue Aubagne-local RDC(96,95m2) +3 caves(38,77m2) LOTS1-2	803B237	AUX ENCHERES	49 000	136	0	08/03/2017
11 rue Jean Roque-RDC			54 000	54	1 000,00	31/12/2019
41 rue de la Palud locaux	803B267	SCI l'Enseigne	20 800	104	200	23/01/2019
8 Halle DELACROIX			95 076	79	1 200,00	31/12/2019
30 rue Musée	A0196	VDM	72 000	60	1 200,00	31/12/2019
Locaux déchets			70 000	82	853,66	01/03/2020
4 rue Académie	B00098	VDM	200 400	167	1 200,00	01/03/2020
14 Académie-rdc			84 000	70	1 200,00	01/02/2021
Total 1b-Acq locaux diffus			645 276	752		

- ## Evictions commerciales

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
12 Académie-RDC	803 B 174	SARL SIFA	70 000	1	102	29/03/2018
2 place Halle DELACROIX		4 locaux	250 000	4	0	31/12/2019
6 Rue VACON			80 000	1	0	31/12/2020
Total 1e-Evictions commerciales			400 000	6		

Les contacts pris avec le locataire commercial du 12 Académie ont abouti à une libération du local en 2018. En 2018, un accord a été trouvé avec le locataire commercial du 70, rue d'Aubagne pour procéder à la réalisation de son bail début 2019.

Les autres évictions commerciales sont programmées en corrélation avec les acquisitions et les cessions correspondantes, les immeubles situés sur l'ilot prioritaire, 2 Place Halle Delacroix et 6 rue Vacon totalisant 5 commerces.

- **Le relogement**

➢ **Provisoire**

21 relogements temporaires sont programmés de 2019 à 2025: (prix moyen 7 000€ TTC / ménage)
2019 : 7 Méolan 3 relogements temporaires
2020 : 9 Jean Roque 9 relogements temporaires
2020 : 16 Aubagne 5 relogements temporaires en 2020 et
2021 : 16 Aubagne 4 relogements temporaires

➢ **Définitif**

Fin 2018, 1 seul relogement définitif a été effectué au 12 Académie, 27 autres relogements définitifs (moyenne de 3 500€ HT/ménage) sont programmés en :

2019 : 1 relogement définitif au 12 Académie soit 3 500€
2020 : 5 relogements définitifs au 12 Vacon soit 17 500€
2020 : 3 relogements définitifs au 6 Vacon soit 10 500€
2021 : 9 relogements définitifs au 9 J Roque soit 31 500€
2022 : 9 relogements définitifs au 16 Aubagne soit 31 500€

- **Les frais d'acquisitions**

Ils représentent 8 % du montant des acquisitions de 2019 à 2022.

2019 : 1 674 676€ à 8% soit 133 974€ HT
2020 : 3 553 400€ à 8% soit 284 272€ HT
2021 : 960 000 € à 8% soit 76 800€ HT

- **Gestion du patrimoine**

Fin 2018, SOLEAM a réalisé l'acquisition de 2335 m2. Le prévisionnel d'acquisitions foncières est de 8017 m2.
Il est proposé de recaler l'estimation des dépenses à 50€/m2, selon le prévisionnel suivant :
2019 : prévision 2669 m2 acquis
2020 : prévision 2212 m2 acquis
2021 : prévision 800 m2 acquis

c. En ce qui concerne les Travaux

➢ **Travaux préparatoires à cession.**

En 2019, les travaux de démolition des immeubles 41, 43 Palud et 1 Domaine Ventre engagés par la Métropole seront refacturés à la SOLEAM à hauteur de ses millièmes sur la base d'une estimation de 150 000€ HT.
Il est également prévu d'engager au 1, Domaine Ventre les travaux nécessaires à la réalisation d'un escalier permettant notamment d'accueillir la base vie du chantier de l'équipement social à hauteur de 80 000€ HT .
Il est à noter que le montant annoncé est susceptible d'évoluer car directement lié aux mesures conservatoires engagées par la Ville de Marseille (SPGR) sur le porche du 43 palud.

En 2022, une provision de 30 000€ est prévue pour les travaux de démolition et curetage du fonds de cour du 12 Académie.

➢ **Les travaux « de réhabilitation complète de locaux »** correspondants se déclinent de 2020 à 2021.

En 2020, des travaux seront engagés sur l'immeuble 7, rue Méolan (320 m2 x 1 500€ /m2) pour 480 000€ ainsi qu'au 2 Halles Delacroix avec une estimation de 680 000€ (étude de faisabilité) permettant la réhabilitation complète de 6 logements d'une part et de 8 logements d'autre part.
En 2021, maintien du budget pour travaux à engager sur 4 locaux à acquérir d'une surface totale de 347 m2 :

- 4 locaux sont destinés au traitement des déchets (sont ciblés les locaux situés 8 Halles Delacroix pour 38 m2, 30, rue du Musée pour 60 m2 et des locaux à identifier pour 82 m2).

- 1 local de 167 m2 est ciblé pour permettre l'organisation des livraisons (4, rue de l'Académie).

➢ Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs.

Dans l'attente de la décision de la Métropole sur l'engagement de la piétonisation à Noailles, la provision de 300 000€ HT est maintenue pour le financement de bornes ou le traitement des portes d'accès au quartier. Il s'agirait d'une part d'aménager 6 accès au quartier identifiés comme des portes d'entrées de Noailles et nécessitant requalification, à travers des aménagements spécifiques (traitement de sol, mise en lumière, mobilier urbain…) permettant d'en améliorer la visibilité, ou d'autre part d'installer les bornes nécessaires au projet de piétonnisation.
L'ensemble de ces travaux est prévu en 2020.

➢ Honoraires techniques (ou honoraires de semi piétonisation) : de manière prévisionnelle, ils représentent 12% du montant total des travaux.

➢ Divers et imprévus : 5 % du montant de total des travaux et honoraires répartis de 2019 à 2022.

d. Dépenses annexes

➢ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 12 465€ HT en 2019, 15 000€ HT en 2020 et 7893 en 2021

➢ Actions de communication et de concertation : dépenses prévisionnelles réparties de 2019 à 2022 pour permettre la mise en œuvre de diverses concertations et communications tout au long de l'avancement de l'opération.

➢ Assistance informatique : dépenses prévisionnelles correspondant à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux d'assistance informatique de l'OGCV.

e. Rémunérations

➢ La rémunération de base annuelle
La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 2 131 611 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.
De 2019 à 2025, le solde à prévoir est de 638 250€.

- La rémunération sur atteinte objectifs :
  En lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2. Les cessions sont réparties par catégories selon leur destination :

  - Cession de surface à réhabiliter pour 2 633 m2
  - Cession de surface à réhabiliter social pour 1 513 m2
  - Cession de biens restructurés pour 885 m2
  - Cessions de surfaces activité / commerce pour 1 129 m2
  Soit 6 160m2 à 30€ =184 800€

  - Cession de surface neuf libre pour 700 m2 : Elle est calculée sur une base de 20€ par m2
  Soit 14 000€

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- La rémunération de liquidation : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination :

- Cession de surfaces à réhabiliter : de 2020 à 2023, il est prévu la vente de logements à réhabiliter concernant 6 adresses d'une surface totale estimée de 1952 m2 sur la base d'un ratio de 1 300€/m2 (11 rue J Roque, 30 Musée ; 6 et 12 Vacon, 16 Aubagne) et la vente de 681 m2 dans l'immeuble 22, rue Longue des Capucins / 50 Canebière, au prix de 1 500€/m2.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
11 rue Jean Roque			552 500	425	1 300,00	31/12/2020
30 rue Musée-étages	A0196		341 900	263	1 300,00	31/12/2020
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière	803 A 193	Groupe PPLV	1 022 010	681	1 500,00	30/10/2021
12 Rue VACON -etage			312 000	240	1 300,00	31/12/2022
6 Rue VACON-étages			256 100	197	1 300,00	31/12/2022
16 rue Aubagne/ 3 Halles Delacroix : étages	A0249		1 075 100	827	1 300,00	31/12/2023
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			3 559 610	2 633		

- Cession de surfaces à réhabiliter social : il s'agit de la vente des étages d'immeubles à réhabiliter pour la production de logements sociaux au prix de 650€/m2.

  En 2021 il est prévu la cession du 9 J. Roque et du 8 place Halle Delacroix , en 2023 celle des étages des immeubles 12, 14 et 16 rue Académie.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds

8 Halle DELACROIX			176 150	271	650	31/12/2021
9 rue Jean Roque	B0175		154 050	237	650	31/12/2021
12 Académie-Etages	803b 0102		156 000	240	650	30/11/2023
14 Académie - Etages et fond de cour			279 500	430	650	30/11/2023
16 Académie-Etages	B0104		217 750	335	650	31/12/2023
Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social			983 450	1 513		

- Cession Neuf libre **:** Il s'agit de revendre les surfaces acquises des lots ayant fait l'objet de démolition par la Métropole en 2019 aux 41 et 43 rue de la Palud.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
41 rue de la Palud	803B267		243 000	400	600	30/12/2021
43 rue de la palud- étages	803 B266		180 000	300	600	31/12/2021
Total 7-Cess logements neufs libre			423 000	700		

- Cession de biens restructurés **:** concerne les immeubles situés 7 rueMéolan et 2, Place Halle Delacroix

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne			640 000	320	2 000,00	01/06/2021
2 Places Halle DELACROIX			1 130 000	565	2 000,00	31/12/2024
Total 6b-Cess logements restructurés			1 130 000	565		

- Cession de surfaces activité / commerces **:** Elles sont programmées de 2020 à 2023

En 2020 il est prévu la vente des locaux 12 rue Vacon et 11, rue Jean Roque
En 2021 il est prévu la vente des locaux 22 rue Longue des Capucins, 70 Aubagne et 8 Halle Delacroix
En 2022 il est prévu la vente des locaux sitúés 16 rue Académie, 2, place Halle Delacroix et 6 Vacon
En 2023 il est prévu la vente des locaux sitúés 16 rue d'Aubagne et 12 rue Académie.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
12 Rue VACON -RDC			75 600	63	1 200,00	31/12/2020
11 rue Jean Roque-RDC			54 000	54	1 000,00	31/12/2020
22 rue Longue des Capucins/ angle 50 Canebière-Copie	803 A 193		831 000	277	3 000,00	30/10/2021
70 rue Aubagne			96 000	96	1 000,00	31/12/2021
8 Halle DELACROIX			95 076	79	1 200,00	31/12/2021
16 Académie-RDC	B0104		128 400	128	1 000,00	31/12/2022
2 Places Halle DELACROIX-RDC			139 000	139	1 000,00	31/12/2022
6 Rue VACON-RDC			36 000	30	1 200,00	31/12/2022
12 Académie-RDC	803b 0102		90 000	90	1 000,00	30/12/2023
16 Aubagne -RDC			207 600	173	1 200,00	31/12/2023
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			1 752 676	1 129		

- Cession de surfaces en biens de retour **:** Il s'agit des locaux destinés à la Métropole en fin de concession. En 2025, il est prévu la cession des locaux déchets, pour une surface de 142 m2, d'un local ELP d'une surface de 167 m2 et pour un montant total estimé HT de 370 800€.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds

30 rue Musée	A0196		72 000	60	1 200,00	30/06/2025
4 rue Académie	B00098		200 400	167	1 200,00	30/06/2025
Locaux déchets			98 400	82	1 200,00	31/12/2025
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			370 800	309		

b. En ce qui concerne les Participations

- Participation aux équipements Métropole : de 2020 à 2022, cette participation permet de compenser les dépenses de création des équipements notamment la semi piétonisation et celles inhérentes aux portes d'entrée au quartier d'un montant estimé à :
  Travaux 300K€ + honoraires 12% + Rémunération SOLEAM 8%=362 880 € HT

- Participation à l'équilibre Métropole : à partir du 1er janvier 2016, la Métropole en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre ;un montant de 4 342 235,42€ déjà affectée et payée sur cette opération.
  Un solde de 1,145M€ est à prévoir.

c. En ce qui concerne les Subventions

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%).
L'étude urbaine Noailles a bénéficié de cette enveloppe à hauteur de 5 800€.

d. En ce qui concerne les produits de gestion locative

Les immeubles et locaux occupés génèrent des produits de location de 2019 à 2020, sur la base d'une recette moyenne estimée à 10€ / m2 et pour une surface de 8 017 m2 acquis dont 20% mis en location (soit une recette moyenne de 16 034€ / mois).
4 immeubles actuellement occupés sont le 70 rue d'Aubagne, le 12 rue Académie, le 2 place Halle Delacroix, le 50 Canebière /22 rue Longue des Capucins.

3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE LIEUTAUD

- **Acquisitions de locaux**

En 2019, il est prévu d'acheter à La Ville de Marseille la totalité des locaux en cœur d'îlot, y compris la maisonnette en R+2 après sa libération.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
14, Rue Moustier		VDM yc maison R+2 sur même parcelle 248 (occupée anciennement par Malbrancke)	495 000,00	730	678	30/06/2019
14, Rue Moustier -conciergerie		M. MERMET	30 000,00	12	2 500,00	31/12/2019
Parcelle 251 coeur ilot		SCI DODO-Malbranque	25 000,00	30	0	30/06/2019
		Total	550 000,00	772		

- **Evictions commerciales**

RAS

- **Gestion du patrimoine**

Ce poste avait été estimé initialement à 70€/m2 sur 880m2=61 600€ HT
Consommé au 31/12/18 =27 841€ TTC
Il est prévu une enveloppe de 7000€ HT/an entre 2019-2021 sur les biens acquis et une provision de 10 000€ / an pour les 772m2 à acquérir entre 2019-2021

- **Frais d'acquisitions**

8 % du montant des acquisitions en 2019, soit un montant prévisionnel de 42,5K€ HT .

- **Travaux**

- Estimation APS Consolidé du projet à 1,774 M€ HT dont désamiantage (61 K€ HT)
- Démarrage des travaux de désamiantage prévus de juin à septembre 2019
- Démarrage des travaux TCE prévus au 1er trimestre 2020 (durée travaux : 14 mois)

➢ Honoraires techniques : Le marché de maitrise d'oeuvre a été notifié en 2018 et représente un montant de 227 175,00 € HT soit 14,47%
Le marché de Contrôle Technique a été notifié en 2017 et représente un montant de 19 075,00€ HT
Le marché CSPS est à lancer en 2019 et représente un montant de 14 560 € HT

➢ Parfait achèvement 2022

➢ Divers et imprévus (expertises et contentieux) : 5 % du montant de total des travaux et honoraires répartis de 2019 à 2022, soit un montant prévisionnel de 104K€ HT .
Les référés préventifs avant l'engagement des travaux sont programmés aux 3è et 4è trimestre 2019

- ➢ **Dépenses annexes**

➢ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 6K€ HT à la fin 2019 pour le lancement des travaux

➢ Actions de communication et de concertation : RAS

- ➢ **Rémunérations**

- **La rémunération de base annuelle**
  La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
  La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 242 717 €.
  Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.
  De 2019 à 2025, le solde à prévoir est de 71 059€.

- **La rémunération sur atteinte objectifs :** RAS

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- **La rémunération de liquidation :** correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

4) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD

- **Acquisitions d'immeubles**

L'acquisition des locaux est prévue en 2020

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
44 rue Aubagne		VDM	390 000,00	315	1 238,00	31/12/2020

- **Acquisitions de locaux**

En 2020, après réalisation des travaux de gros œuvre, il est prévu d'acheter à Marseille Habitat les locaux en rez-de-chaussée des 13 et 15 Arc destinés à compléter le futur équipement du 44 rue d'Aubagne.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc		Marseille Habitat	105 000,00	82	1 288,00	30/03/2020

- **Gestion du patrimoine :** RAS

- **Frais d'acquisitions**

8 % du montant des acquisitions en 2020, soit un montant prévisionnel de 8,7€ HT.

- **Etudes**

En 2019, il est prévu :
- d'engager des diagnostics et études préalables
- de provisionner des études géotechniques pour un montant prévisionnel comprit entre 10 à 14 k € HT.

- **Travaux**

➢ Travaux préparatoires à cession.

Ils sont estimés (services concédés, diagnostics et dépose de réseaux éventuels) à environ 20K€ HT

➢ Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs : (sans objet)

L'estimation du coût du projet par le programmiste à 1,2M€ HT a été actualisée à travers le Programme Technique Détaillé à environ 1,180M€ HT
Dans le cadre de l'intégration des locaux du 13/15 rue de l'Arc au projet, des travaux sont prévus pour relier les locaux situés en rez-de-chaussée des 13-15 rue de l'arc à ceux du 44 rue d'Aubagne.

Le démarrage des travaux est prévu fin 2020. La durée des travaux estimée à 15 mois par le programmiste sera affinée au cours des études.

➢ Honoraires techniques : de manière prévisionnelle, ils représentent 12% du montant total des travaux, hors montant déjà engagé soit un montant prévisionnel de 143K€ HT.
Lancement de la maitrise d'oeuvre en 2019. Validation APS, APD et DCE en 2020 (selon les modalités et le planning d'achat des locaux 13/15 rue de l'Arc à Marseille Habitat et sous réserve de la levée de l'arrêté de péril du 44 d'Aubagne).

➢ Divers et imprévus : 5 % du montant de total des travaux et honoraires répartis de 2019 à 2022, soit un montant prévisionnel de 66K€ HT .

➢ Dépenses annexes

➢ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 6K€ HT en 2019/2020
➢ Actions de communication et de concertation : RAS
➢ Assistance informatique : RAS

➢ Rémunérations

- **La rémunération de base annuelle**
  La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
  La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 56 598 €.
  Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.
  De 2019 à 2025, le solde à prévoir est de 31 759€.

- **La rémunération sur atteinte objectifs :** RAS

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
-
- **La rémunération de liquidation :** correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

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

I - LES DÉPENSES

1-1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes POLE NOAILLES	-167 167	-205 043	37 876
B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre	-87 923	-70 193	-17 730
B : 60224/200-Etudes Arc Palud	-55 898	-50 974	-4 924
TOTAL BUDGET ETUDES	**-310 988**	**-326 210**	**15 222**

- Etudes préalables (écart + 37 876€) : augmentation des études en corrélation avec l'augmentation du volume des acquisitions (études de faisabilité et relevés géomètres).
  - Etudes Domaine Ventre (écart - 17 730€) : décalage des études géotechniques et diagnostics amiante
  - Etudes préalables (écart - 4 924€) : décalage des études géotechniques dans l'attente de la maitrise foncière.

1-2 Budget foncier

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60219/100-Acquisitions Immeubles	-5 341 600	-6 401 000	1 059 400
B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200	-1 809 600	685 400
B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476	-645 276	104 800
B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-400 000	-400 000	
B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-462 962	-566 438	103 476
B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-372 415	-511 468	139 053
B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires	-122 500	-122 500	
B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs	-101 500	-95 509	-5 991
1-Budget Foncier	-8 465 653	-10 551 791	2 086 138

- Acquisitions d'immeubles (écart + 1 059 400€) : en 2017 il avait été prévu l'acquisition de 8 immeubles pour une surface totale de 4007 m2 au prix moyen de 1333 €/m2. En 2018, il est prévu l'acquisition de 4 immeubles supplémentaires (hypothèse de 3 immeubles en opportunité foncière d'une surface de 300 m2 chacun au prix moyen de 1 200 €/m2 et le 7, rue Méolan préempté en 2018 au prix de 385 000 €). Par ailleurs, compte tenu de son état extrêmement dégradé, l'acquisition du 16 rue de l'Académie sera réalisée au prix de 150 000€ au lieu des 555 600€ provisionnés.

- Acquisitions de logements diffus (écart + 685 400€) : L'écart provient essentiellement de la prévision d'acquisition en 2018 de lots dans les copropriétés du 41 rue de la Palud pour 134 600€ et du 14 rue de l'Académie pour 516 000€.

- Acquisitions de locaux diffus (écart + 104 800€) : il est prévu au budget 2018 l'acquisition de locaux supplémentaires au 14, rue de l'Académie (70 m2 à 1200€/m2) et au 41 rue de la Palud, après démolition (deux locaux d'une surface totale de 104 m2 au prix moyen estimé de 200€/m2).

- Dépenses liées aux acquisitions (écart + 94 948€) : augmentation des dépenses en corrélation avec les acquisitions.

- Gestion du patrimoine (écart + 139 063€) : Ajustement du budget au regard des nouvelles acquisitions avec une surface prévisionnelle de 2669 m2 en 2019, 2212 m2 en 2020 et 800 m2 en 2021, sur la base d'un coût de gestion moyen du patrimoine recalé à 50€/m2 pour une surface totale de 8017 m2.

- Relogements temporaires : RAS

- Relogements définitifs (écart - 5 991€) : RAS

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus	-742 000	-742 000	
B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-61 000	-61 000	
B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-59 388	-59 388	
B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-41 194	-68 962	27 768
1-Budget Foncier	-903 582	-931 350	27 768

- Acquisitions de locaux diffus Ventre Lieutaud : règlement par la concession du foncier propriété Ville de Marseille au sein du Domaine Ventre (14/16 rue Moustier), anciennement mis à disposition.

- Indemnités d'évictions commerciales Ventre Lieutaud : pas d'acquisition de locaux occupés

- Dépenses liées aux acquisitions : poste inchangé

- Gestion du patrimoine Ventre Lieutaud : Ajustement du budget au regard du coût de gestion des nouvelles acquisitions (recalage du coût de gestion moyen du patrimoine de 70 à à 50€/m2).

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000	-390 000	
B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus	-105 000	-105 000	
B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-17 700	-8 700	-9 000
B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine		-5 101	5 101
1-Budget Foncier	-512 700	-508 801	-3 899

- Acquisitions immeubles Arc Palud : RAS
- Acquisitions Locaux diffus Arc Palud : RAS
- Dépenses liées aux acquisitions Arc Palud : du fait du report de l'acquisition de l'immeuble 44 rue d'Aubagne, la provision de 9000€ a été restituée ; il sera nécessaire de la reconstituer fin 2019
- Gestion du patrimoine (+ 5101€) : travaux de mise en sécurité en amont du mandat de mise en sécurité

1-3 Budget Travaux

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-393 600	-265 784	-127 816
2-Travaux Réhabilitation	-247 000	-1 449 167	1 202 167
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-300 000	
B : 60219/400-Honoraires Techniques	-112 872	-217 884	105 012
B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-36 000	-36 000	
2a-Budget Honoraires Techniques	-148 872	-253 884	105 012
2b-Budget Divers et Imprévus	-47 030	-100 748	53 718
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 136 502**	**-2 369 583**	**1 233 081**

- Travaux préparatoires (écart - 127 816€) :
  En 2018 les travaux préparatoires concernent la prise en charge des travaux de démolition des immeubles 41 et 43 Palud ainsi qu'une partie du 1 Domaine Ventre qui seront refacturés à SOLEAM à hauteur de 150 000€ et 80 000€ et le curetage de fonds de cour du 12 Académie pour une dépense totale de 260 000€.

- Travaux réhabilitation (écart + 1 202 167€) : en corrélation avec l'augmentation des acquisitions ; soit le 7 rue Méolan avec 480 000€ de travaux (surface de 320 m2 sur une base de 1500€/m2) et le 2, place Halle Delacroix avec 680 000€ de travaux.

- Aménagement d'espaces publics : RAS

- Honoraires techniques : (écart + 105 012€) : De manière prévisionnelle, ils représentent 15% du montant des travaux. Augmentation des honoraires techniques en corrélation avec l'augmentation des travaux de réhabilitation.

- Divers et imprévus : (écart + 53 718€) : Augmentation corollaire à celle des travaux de réhabilitation

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-27 039	-27 603	564
B : 60223/360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-1 776 000	-1 776 000	
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-1 776 000	
2a-Budget Honoraires Techniques	-213 120	-301 220	88 100
2b-Budget Divers et Imprévus		-105 219	105 219
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-2 016 159**	**-2 210 042**	**193 883**

- Travaux préparatoires : RAS

- Honoraires techniques (+88 100€) : décalage des phases APS, APD de la MOE

- Divers et imprévus : référés préventifs à réaliser entre le 3è et le 4è trimestre 2019

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-40 000	-20 000	-20 000
B : 60224/360-Tvx Arc Palud	-1 142 000	-1 180 000	38 000
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 142 000	-1 180 000	38 000
2a-Budget Honoraires Techniques	-137 040	-143 790	6 750
2b-Budget Divers et Imprévus	-63 952	-66 190	2 238
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 382 992**	**-1 409 980**	**26 988**

- Travaux préparatoires : diagnostics préalables et études de sols décalées

- Divers et imprévus -expertises, Contentieux- (- 2238€) : ajustement suivant variation du montant des travaux et honoraires techniques

- Travaux de construction d'Equipements publics Arc Palud (+ 38 000€) : Le budget actualisé intègre le coût des travaux estimé induit par l'acquisition des locaux 13/15 Arc auprès de Marseille Habitat.

- Honoraires techniques (+6750€) : Augmentation des honoraires techniques en corrélation avec l'augmentation des travaux.

1-4 Budget Dépenses annexes

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-102 140	-58 300	-43 840
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-17 286	-17 286	
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-15 000	-34 033	19 033
B : 60219/A211-TVA non Récupérable	-7 380	-7 380	
3-Budget Depenses Annexes	-141 806	-116 999	-24 807

- Actions de communication et concertation (écart - 43 840€) : ajustement de la provision

- Frais de consultation et appels d'offres (écart + 19 033€) : augmentation corollaire avec les acquisitions supplémentaires et donc les travaux à venir pour les immeubles 14 Académie, 7 Méolan et les opportunités foncières projetées.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 391	-3 391	
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-67 470	-25 748	-41 722
3-Budget Depenses Annexes	-70 861	-29 139	-41 722

L'écart s'explique par le report des appels d'offres travaux de désamiantage prévu en 2019 et des diverses consultations attenantes.

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 467	-6 467	
3-Budget Depenses Annexes	-6 467	-6 467	

1-5 Rémunération du concessionnaire

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-1 807 474	-2 131 611	324 137
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	-64 040	-162 687	98 647
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation)	-26 880	-26 880	
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-173 228	-199 341	26 113
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	-42 052	-55 872	13 820
4-Budget Rémunération	-2 113 674	-2 576 391	462 717

- Rémunération forfaitaire (écart +324 137€) : La rémunération forfaitaire globale de l'OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108€. La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 1 807 474€. Cette hausse est due à une intervention plus importante en acquisitions.

- Rémunération sur dépenses travaux : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux Ajustement au regard de la variation des dépenses.

- Rémunération sur atteinte objectifs : Augmentation en corrélation avec les cessions prévues

- Rémunération de liquidation : celle-ci correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT. Elle a donc évolué en fonction des modifications apportées au budget.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-341 000	-242 717	-98 283
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	-161 293	-176 803	15 510
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	-7 164	-7 524	360
4-Budget Rémunération	-509 457	-427 044	-82 413

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-75 049	-56 598	-18 451
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	-110 639	-112 798	2 159
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	-4 553	-4 581	28
4-Budget Rémunération	-190 241	-173 977	-16 264

1-6 Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

II - LES RECETTES

2-1 Budget Cessions

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 544 516	3 559 100	-985 416
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	594 750	995 150	400 400
A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres		423 000	423 000
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés		1 770 000	1 770 000
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 700 233	1 752 676	52 443
1-Ventes Charges Foncières	6 839 499	8 499 926	1 660 427

- Cession de surfaces à réhabiliter (écart – 985 416 €) : A fin 2018, ce poste concernait 9 immeubles pour une surface totale de 3 391 m2 au prix moyen de 1 340€ / m2.
  En 2018, la destination de certains lots change. :
  Suite à démolition de l'immeuble, les lots du 43 rue de la Palud anciennement ciblés comme cessions de surfaces à réhabiliter pour un montant initial prévisionnel de 414 606€ sont intégrés dans les cessions de charges foncières Logements neufs.

  La cession des étages du 12 Académie qui était prévue en cession de surface à réhabiliter pour 312 000€ est intégrée dans les cessions de surfaces à réhabiliter social (pour 156 000€)

  La cession des étages du 8 Halles Delacroix qui était prévue en cession de surface à réhabiliter pour 352 300€ est intégrée dans les cessions de surfaces à réhabiliter social (pour 176 150€)

- Cession de surfaces à réhabiliter social (écart + 400 400 €) : A fin 2017, il concernait 3 immeubles pour une surface totale de 915 m2 au prix de 650/m2. Fin 2018 ce poste est diminué d'une part de l'immeuble 2 place Halle Delacroix pour 222 950€, immeuble requalifié en surface de logements restructurés, et incrémenté d'autre part des cessions des étages du 12 Académie et 8 Halle Delacroix et 14 Académie pour 611 650€.

- Cession de charges foncières logements neufs (écart + 423 000 €) : poste intégré au CRAC après la démolition des immeubles 41 et 43 Palud, l'acquisition et la cession programmées des lots de copropriété de ces biens.

- Cession de logements restructurés (écart + 1 770 000 €) : Les immeubles ciblés dans cette catégorie sont le 2, Place Halle Delacroix d'une surface de 565 m2 et le 7 rue Méolan d'une surface de 320 m2, avec un prix de cession de 2000€/m2 pour un montant total de 1 770 000€.

- Cession de surfaces pour activités commerces (écart + 52 443 €): L'écart s'explique par :

- Une augmentation du prix au m2 de cession pour le 70 Aubagne qui passe de 601€/m2 à 1000€/m2 soit une augmentation de 36 000€ en 2018
- Une diminution de la surface prévisionnelle des locaux vendue en 2018 pour le 2 Halle Delacroix. Les locaux ayant été entretemps relevés par un géomètre et la faisabilité proposant une restructuration des rez de chaussée, la surface de locaux vendue en 2018 est ramenée à 139 m2 au lieu des 169 m2 initialement prévue, soit une diminution de 30 000€
- Une diminution de la surface des locaux cédés au 8 Halle Delacroix. En 2017 il était prévu la cession de deux locaux : l'un en cession de surface activités commerces, le deuxième en biens de retour pour un total de 117 m2. En 2018, il est prévu la cession de la totalité des locaux en surface activités commerces pour une surface rectifiée de 79 m2 au prix de 1200€/m2.

- Cessions concédant (biens de retour) (écart + 45 600€) : comme expliqué dans le paragraphe ci-dessus, en 2017, il était prévu de céder la moitié des locaux du 8 Halle Delacroix en biens de retour pour une surface de 38 m2 au prix de 1200€ soit une recette de 45 600€. Cette surface est intégrée en 2018 aux cessions de surfaces pour activités et commerces.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 587 982	3 667 769	79 787

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	2 140 656	2 142 478	1 822

2-2 Budget Subventions

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60219/310-Anru	5 799	5 799	

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%). Cette subvention concerne différents pôles de l'OGCV dont le pôle Noailles.

- **POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60224/310-Anru	7 642	7 642	

La subvention ANRU initialement prévue pour être versée à la concession sera, compte tenu des règles de l'Agence, versée directement à la Ville de Marseille, après cession par la SOLEAM à la collectivité de l'équipement réalisé.
Le montant de 7 642€ représente la quote-part pour cette opération de la subvention globale de 80 000€ affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU.

2-3 Budget divers

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	77 602	612 743	535 141
A : 60219/520-Produits Divers		1	1
Ar50-Produits de Gestion	77 602	612 744	535 142

2-4 Budget Participations

- **POLE NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 342 235	5 987 270	1 645 035
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	362 880	

TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**4 705 115**	**6 350 150**	**1 645 035**

-Participation à l'équilibre Métropole : nouveau concédant depuis le 1er janvier 2016, la Métropole a en charge la participation à l'équilibre de l'opération ; la participation évolue au regard des besoins de l'opération en particulier sur les postes Acquisitions

-Participation aux équipements Métropole : liée aux travaux sur l'espace public : bornes accompagnant une future semi piétonisation et portes d'entrée du quartier.

VI. ANNEXES

BILAN prévisionnel Pole noailles

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-205 043	-40 990	**-246 033**
B : 60219/100-Acquisitions Immeubles	-6 401 000		**-6 401 000**
B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus	-1 809 600		**-1 809 600**
B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus	-645 276		**-645 276**
B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-400 000		**-400 000**
B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-566 438	-94 426	**-660 864**
B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-511 468	-91 225	**-602 693**
B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires	-122 500	-24 500	**-147 000**
B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs	-95 509	-19 102	**-114 611**
1-Budget Foncier	-10 551 791	-229 253	**-10 781 044**
2-Travaux Préparatoires	-265 784	-53 089	**-318 873**
2-Travaux Réhabilitation	-1 449 167	-289 833	**-1 739 000**
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-60 000	**-360 000**
B : 60219/400-Honoraires Techniques	-217 884	-42 998	**-260 882**
B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-36 000	-7 200	**-43 200**
2a-Budget Honoraires Techniques	-253 884	-50 198	**-304 082**
2b-Budget Divers et Imprévus	-100 748	-20 149	**-120 897**
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-58 300	-10 920	**-69 220**
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-17 286	-3 457	**-20 743**
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-34 033	-6 663	**-40 696**
B : 60219/A211-TVA non Récupérable	-7 380	7 380	
3-Budget Depenses Annexes	-116 999	-13 660	**-130 659**
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	-2 131 611		**-2 131 611**
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	-162 687		**-162 687**
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation)	-26 880		**-26 880**
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-199 341		**-199 341**
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	-55 872		**-55 872**
4-Budget Rémunération	-2 576 391		**-2 576 391**
5-Budget Frais Financiers	-19 615		**-19 615**
Sous-total dépenses	**-15 839 422**	**-757 172**	**-16 596 594**
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 559 100	711 820	**4 270 920**
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	995 150	54 733	**1 049 883**
A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	423 000	84 600	**507 600**
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés	1 770 000	354 000	**2 124 000**
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 752 676		**1 752 676**
1-Ventes Charges Foncières	8 499 926	1 205 153	**9 705 079**
2-Cessions Collectivités	370 800	74 160	**444 960**
Ar30-Subventions	5 799		**5 799**
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	5 987 270		**5 987 270**
A : 60219/441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	72 576	**435 456**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	72 576	**435 456**
Ar50-Produits de Gestion	612 744	12 297	**625 041**
Sous-total recettes	**15 839 419**	**1 364 186**	**17 203 605**
Sous-total TVA	**3**	**-3**	**-607 014**

BILAN PREVISIONNEL POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/18
1-Budget Etudes	-70 193	-14 008	**-84 201**
B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-742 000		**-742 000**
B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000		**-61 000**
B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-59 388	-9 809	**-69 197**
B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-68 962	-10 632	**-79 594**
1-Budget Foncier	-931 350	-20 441	**-951 791**
2-Travaux Préparatoires	-27 603	-4 792	**-32 395**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-355 200	**-2 131 200**
2a-Budget Honoraires Techniques	-301 220	-56 689	**-357 909**
2b-Budget Divers et Imprévus	-105 219	-21 041	**-126 260**
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-3 391	-678	**-4 069**
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-25 748	-5 150	**-30 898**
3-Budget Depenses Annexes	-29 139	-5 828	**-34 967**
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	-242 717		**-242 717**
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	-176 803		**-176 803**
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	-7 524		**-7 524**
4-Budget Rémunération	-427 044		**-427 044**
Sous-total dépenses	**-3 667 768**	**-477 999**	**-4 145 767**
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 667 769	733 554	**4 401 323**
1-Ventes Charges Foncières	3 667 769	733 554	**4 401 323**
Sous-total recettes	**3 667 769**	**733 554**	**4 401 323**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**-255 555**

BILAN PREVISIONNEL POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-50 974	-10 195	**-61 169**
B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000		**-390 000**
B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus	-105 000		**-105 000**
B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-8 700	-1 740	**-10 440**
B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-5 101	-1 020	**-6 121**
1-Budget Foncier	-508 801	-2 760	**-511 561**
2-Travaux Préparatoires	-20 000	-4 000	**-24 000**
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 180 000	-236 000	**-1 416 000**
2a-Budget Honoraires Techniques	-143 790	-28 758	**-172 548**
2b-Budget Divers et Imprévus	-66 190	-13 237	**-79 427**
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-6 467	-1 293	**-7 760**
3-Budget Depenses Annexes	-6 467	-1 293	**-7 760**
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	-56 598		**-56 598**
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	-112 798		**-112 798**
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	-4 581		**-4 581**
4-Budget Rémunération	-173 977		**-173 977**
Sous-total dépenses	**-2 150 199**	**-296 243**	**-2 446 442**
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	2 142 478	428 496	**2 570 974**
1-Ventes Charges Foncières	2 142 478	428 496	**2 570 974**
Ar30-Subventions	7 642		**7 642**
Ar50-Produits de Gestion	79		**79**
Sous-total recettes	**2 150 199**	**428 496**	**2 578 695**
Sous-total TVA			**-132 251**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE NOAILLES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	**-246 033**	-102 267	-47 762	-47 996	-38 397		-9 609		-2
B : 60219/100-Acquisitions Immeubles	**-6 401 000**	-2 700 000	-1 145 000	-2 196 000	-360 000				
B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus	**-1 809 600**	-330 000	-900 600	-63 000	-516 000				
B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-645 276**	-49 000	-241 876	-270 400	-84 000				
B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	**-400 000**	-70 000	-250 000	-80 000					
B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	**-660 864**	-125 164	-196 289	-335 615	-3 795				-1
B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-602 693**	-87 430	-169 340	-125 170	-89 844	-72 527	-58 384		2
B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires	**-147 000**		-21 000	-98 000	-28 000				
B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs	**-114 611**	-1 211	-4 182	-33 654	-37 782	-37 782			
1-Budget Foncier	**-10 781 044**	-3 362 805	-2 928 287	-3 201 839	-1 119 421	-110 309	-58 384		1
2-Travaux Préparatoires	**-318 873**	-6 534	-275 941			-36 398			
2-Travaux Réhabilitation	**-1 739 000**			-1 437 153	-301 847				
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-360 000**			-360 000					
B : 60219/400-Honoraires Techniques	**-260 882**	-4 812	-44 694	-166 504	-34 940	-9 932			
B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	**-43 200**		-3 600	-39 600					
2a-Budget Honoraires Techniques	**-304 082**	-4 812	-48 294	-206 104	-34 940	-9 932			
2b-Budget Divers et Imprévus	**-120 897**			-88 346	-14 206	-18 346			1
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	**-69 220**	-51 219	-8 999	-9 001					-1
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	**-20 743**	-10 218	-5 000	-5 524					-1
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	**-40 696**	-7 466	-11 858	-14 776	-6 596				
B : 60219/A211-TVA non Récupérable									
3-Budget Depenses Annexes	**-130 659**	-68 903	-25 857	-29 301	-6 596				-2
B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire	**-2 131 611**	-1 493 361	-335 818	-196 892	-78 624	-19 899	-7 017		
B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	**-162 687**	-757	-24 760	-109 623	-22 727	-4 820			
B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation)	**-26 880**		-240	-26 640					
B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs	**-199 341**			-24 406	-74 753	-22 253	-63 516	-14 413	
B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation	**-55 872**					-55 872			
4-Budget Rémunération	**-2 576 391**	-1 494 118	-360 818	-357 561	-176 104	-102 844	-70 533	-14 413	
5-Budget Frais Financiers	**-19 615**	-19 614							-1
Sous-total dépenses	**-16 596 594**	**-5 059 053**	**-3 686 959**	**-5 728 300**	**-1 691 511**	**-277 829**	**-138 526**	**-14 413**	**-3**
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	**4 270 920**			1 073 126	1 226 236	681 622	1 289 935		1
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	**1 049 883**			178 246	155 883		715 755		-1
A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	**507 600**				507 600				
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés	**2 124 000**				768 000			1 356 000	
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	**1 752 676**			126 401	1 040 113	295 910	290 253		-1
1-Ventes Charges Foncières	**9 705 079**			1 377 773	3 697 832	977 532	2 295 943	1 356 000	-1
2-Cessions Collectivités	**444 960**								444 960
Ar30-Subventions	**5 799**	5 799							
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	**5 987 270**	4 342 235				1 645 035			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	**435 456**			14 515	174 180	174 180	72 575		6
Ar50-Produits de Gestion	**625 041**	115 277	126 101	102 544	152 931	128 180			8
Sous-total recettes	**17 203 605**	**4 463 311**	**126 101**	**1 494 832**	**4 024 943**	**2 924 927**	**2 368 518**	**1 356 000**	**444 973**
Sous-total TVA	**-607 014**		**-88 296**	**-132 444**	**-132 444**	**-132 444**	**-121 407**		**21**
Trésorerie brute		-595 742	-4 244 896	-8 610 808	-6 409 820	-3 895 166	-1 786 581	-444 994	-3

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
1-Budget Etudes	**-84 201**	-71 850	-12 350			-1
B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	**-742 000**	-192 000	-550 000			
B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	**-61 000**	-61 000				
B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	**-69 197**	-17 418	-51 779			
B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	**-79 594**	-27 841	-18 537	-16 700	-16 517	1
1-Budget Foncier	**-951 791**	-298 259	-620 316	-16 700	-16 517	1
2-Travaux Préparatoires	**-32 395**	-26 385	-6 010			
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-2 131 200**		-244 714	-1 741 368	-145 114	-4
2a-Budget Honoraires Techniques	**-357 909**	-12 335	-188 444	-140 064		-17 066
2b-Budget Divers et Imprévus	**-126 260**		-252	-6 300	-75 600	-44 108
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	**-4 069**	-4 069				
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	**-30 898**	-23 698	-7 200			
3-Budget Depenses Annexes	**-34 967**	-27 767	-7 200			
B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire	**-242 717**	-171 659	-69 087	-979	-993	1
B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	**-176 803**	-2 606	-27 747	-127 492	-14 786	-4 172
B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation	**-7 524**					-7 524
4-Budget Rémunération	**-427 044**	-174 265	-96 834	-128 471	-15 779	-11 695
Sous-total dépenses	**-4 145 767**	**-610 861**	**-1 176 120**	**-2 032 903**	**-253 010**	**-72 873**
A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	**4 401 323**	609 276			3 792 047	
1-Ventes Charges Foncières	**4 401 323**	609 276			3 792 047	
Sous-total recettes	**4 401 323**	**609 276**			**3 792 047**	
Sous-total trésorerie transitoire	**-255 555**				**-255 555**	
Trésorerie brute		-1 585	-1 177 705	-3 210 608	72 874	1

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
1-Budget Etudes	**-61 169**	-46 762	-14 407			
B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud	**-390 000**			-390 000		
B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus	**-105 000**			-105 000		
B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	**-10 440**	-360		-10 080		
B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	**-6 121**	-5 477	-644			
1-Budget Foncier	**-511 561**	-5 837	-644	-505 080		
2-Travaux Préparatoires	**-24 000**		-24 000			
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	**-1 416 000**			-660 800	-755 200	
2a-Budget Honoraires Techniques	**-172 548**		-11 180	-80 685	-80 685	2
2b-Budget Divers et Imprévus	**-79 427**		-1 380	-46 827	-31 218	-2
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	**-7 760**		-3 600	-4 160		
3-Budget Depenses Annexes	**-7 760**		-3 600	-4 160		
B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire	**-56 598**	-24 839	-2 014	-29 745		
B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	**-112 798**		-2 550	-52 489	-57 759	
B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation	**-4 581**					-4 581
4-Budget Rémunération	**-173 977**	-24 839	-4 564	-82 234	-57 759	-4 581
Sous-total dépenses	**-2 446 442**	**-77 438**	**-59 775**	**-1 379 786**	**-924 862**	**-4 581**
A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune	**2 570 974**	129 592			2 441 382	
1-Ventes Charges Foncières	**2 570 974**	129 592			2 441 382	
Ar30-Subventions	**7 642**	7 642				
Ar50-Produits de Gestion	**79**	79				
Sous-total recettes	**2 578 695**	**137 313**			**2 441 382**	
Sous-total trésorerie transitoire	**-132 251**				**-132 251**	
Trésorerie brute		59 875	100	-1 379 686	4 583	2

Cumul des prévisions TTC En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
Total recettes	24 183 623	5 209 900	126 101	1 494 832	10 258 372	2 924 927	2 368 518	1 356 000	444 973
Total dépenses	-23 188 803	-5 747 352	-4 922 854	-9 140 989	-2 869 383	-355 283	-138 526	-14 413	-3
Total trésorerie transitoire	-387 806				-387 806				
Trésorerie globale		-537 452	-5 422 501	-13 201 102	-6 332 363	-3 895 163	-1 786 578	-444 991	

TABLEAU DES ECARTS TTC-POLE NOAILLES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes POLE NOAILLES	-200 582	-246 033	45 451
B : 60219/100-Acquisitions Immeubles	-5 341 600	-6 401 000	1 059 400
B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200	-1 809 600	685 400
B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476	-645 276	104 800
B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales	-400 000	-400 000	
B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions	-545 532	-660 864	115 332
B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-443 945	-602 693	158 748
B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires	-147 000	-147 000	
B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs	-121 800	-114 611	-7 189
1-Budget Foncier	-8 664 553	-10 781 044	2 116 491
2-Travaux Préparatoires	-472 320	-318 873	-153 447
2-Travaux Réhabilitation	-296 400	-1 739 000	1 442 600
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-360 000	-360 000	
B : 60219/400-Honoraires Techniques	-142 538	-260 882	118 344
B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles	-36 000	-43 200	7 200
2a-Budget Honoraires Techniques	-178 538	-304 082	125 544
2b-Budget Divers et Imprévus	-56 436	-120 897	64 461
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-102 140	-69 220	-32 920
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-17 286	-20 743	3 457
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-41 034	-40 696	-338
3-Budget Depenses Annexes	-160 460	-130 659	-29 801
4-Budget Rémunération	-2 113 674	-2 576 391	462 717
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615	
Sous-total dépenses	**-12 522 578**	**-16 596 594**	**4 074 016**
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 453 419	4 270 920	-1 182 499
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	627 461	1 049 883	422 422
A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres		507 600	507 600
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés		2 124 000	2 124 000
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 700 233	1 752 676	52 443
1-Ventes Charges Foncières	7 781 113	9 705 079	1 923 966
2-Cessions Collectivités	499 680	444 960	-54 720
Ar30-Subventions	5 799	5 799	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 342 235	5 987 270	1 645 035
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	435 456	435 456	
Ar50-Produits de Gestion	80 440	625 041	544 601
Sous-total recettes	**13 144 723**	**17 203 605**	**4 058 882**
Sous-total TVA	**-622 146**	**-607 014**	**-15 132**

ECART ANNEE 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 100/Acquisitions Immeubles	-550 000	-550 000	
B : 110/Acquisitions Logements Diffus	-1 014 200	-220 000	-794 200
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus	-221 076		-221 076
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-30 000		-30 000
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales	-70 000	-70 000	
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions	-127 422	-60 885	-66 537
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		9 000	-9 000
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-1 440	-1 582	142
B : 160/Gestion du Patrimoine	-70 053	-77 359	7 306
B : 160/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-26 739	-7 315	-19 424
B : 170/Relogements Temporaires	-7 000		-7 000
B : 200/Etudes Arc Palud	-32 490	-12 174	-20 316
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-34 833	-1 206	-33 627
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 191	-31 679	20 488
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-36 000		-36 000
B : 310/Tvx Préparatoires Arc Palud	-48 000		-48 000
B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-11 615	-6 684	-4 931
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-145		-145
B : 400/Hn Arc Palud	-13 704		-13 704
B : 400/Hn Domaine Ventre		-12 335	12 335
B : 400/Honoraires Techniques	-623	-3 300	2 677
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-46 605	-30 860	-15 745
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 622	-582	-10 040
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-54 068	-19 974	-34 094
B : A300/Rémunération Forfaitaire	-343 949	-397 354	53 405
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	-20 930		-20 930
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	-1 709	-200	-1 509
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	-806	-1 293	487
Sous-total dépenses	**-2 785 220**	**-1 497 486**	**-1 287 734**
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	60 129		-60 129
A : 161/Arc Palud Equipement Jeune	129 592	129 592	
A : 310/Anru	1 441	1 441	
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	121 926		-121 926
A : 510/Produits de Gestion Locative	35 501	95 484	59 983
A : 520/Produits Divers		80	80
Sous-total recettes	**218 997**	**226 597**	**7 600**
Sous-total TVA	**-47 343**		**47 343**
Trésorerie brute	-2 613 566	-3 884 455	

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

Place Jean-Jaurès

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2018



SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE 341

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET 341

a. *L'avancement des études :* 342
b. *L'avancement des travaux :* 342
c. *L'avancement des participations du concédant* 343

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 344

1) LES DEPENSES 344
a. *Les acquisitions foncières* 344
b. *Les Dossiers en phase « Etudes »* 344
c. *Les dossiers en phase « Travaux »* 344
d. *Le budget « Dépenses annexes»* 345
e. *La rémunération du « Concessionnaire»* 346
f. *Le budget frais financiers* 346
2) LES RECETTES 346
a. *La participation du « Concédant»* 346

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 347

1) LES DEPENSES de la place jean Jaurès 347
a. *En ce qui concerne les études* 347
b. *En ce qui concerne les travaux* 347
c. *En ce qui concerne les dépenses annexes* 349
d. *Rémunérations :* 349
2) LES DEPENSES de la rue saint pierre 349
a. *En ce qui concerne les études* 349
b. *En ce qui concerne les travaux* 349
c. *Rémunérations :* 350
3) LES RECETTES de la place Jean Jaurès 350
a. *Participations :* 350
b. *Subventions :* 350
4) LES RECETTES de la rue saint pierre 350
a. *Participations :* 350

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 351

VI. ANNEXES 354

Bilan ET TRESORERIE prévisionnelLE CONSOLIDE 355
BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'ouvrage : PLACE JEAN JAURES 356
BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'ouvrage : RUE ST PIERRE 356
Tableau des écarts ttc 357
Ecart Année 2018-TTC 358

I. LE CONTEXTE

La place Jean Jaurès est le point de rencontre de 3 arrondissements :

- A l'Ouest et au Nord-Ouest de la place, le 1er arrondissement ;
- A l'Est et au Nord-Est de la place, le 5ème arrondissement ;
- Au Sud de la place, le 6ème arrondissement.

Elle peut se définir comme le « cœur » de la Plaine. Il s'agit d'un lieu de convergence entre la Canebière/le boulevard de la Libération au nord (via la rue St Savournin), le Cours Lieutaud à l'ouest (via la rue Trois Mages/St Pierre), le boulevard Baille au sud (via la rue de Lodi) et le boulevard Sakakini à l'Est (via le boulevard Chave).

De par ses dimensions (230 mètres de long et 110 mètres de large de façade à façade), cette place est la plus grande de Marseille et le deuxième espace public de la ville après le Vieux Port. La superficie de la place est de 2,5 hectares environ.
La place Jean-Jaurès est donc un espace public majeur de ce secteur qui joue un rôle déterminant dans diverses fonctions urbaines : lieu de promenade, de rencontre, d'activités, de jeu, de stationnement. Sa requalification est la clé de valorisation de l'ensemble du secteur de la Plaine.

Cette immense place historique, bordée de façades remarquables, doit retrouver la qualité urbaine qu'elle a perdue au fil du temps au profit de la voiture, aujourd'hui omniprésente.

La requalification de la place Jean-Jaurès permettra d'impulser un aménagement plus global sur les pôles Nau, Ferrari, Curiol, Bons Enfants et Trois Mages.

II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

L'équipe lauréate, l'agence APS, a démarré la phase étude fin 2016 par la reprise de l'Avant Projet. Cette phase de conception (AVP, PRO, DCE) devait initialement se terminer fin 2017.

Pendant la phase de finalisation du PROJET, courant 2017, la Métropole ainsi que certains de ses services techniques, ont souhaité que nous apportions des modifications substantielles au projet:

- La Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial nous a demandé d'étudier la possibilité de réutilisation d'une galerie enterrée en lieu et place du dispositif de rétention des eaux pluviales prévu initialement.
- l'Architecte des Bâtiments de France nous a demandé de revoir la topographie du deck central.
- Enfin, Dans le cadre d'une demande générale de la Préfecture à la Métropole, en juillet 2017, il a été demandé à la Soleam « d'intégrer dans la conception des aménagements une mise en sûreté de la place au regard d'une attaque terroriste perpétrée à l'aide d'un camion bélier ».

Ces études complémentaires ainsi que les reprises induites du projet ont été achevées et validées par les différents services fin mars 2018.

La consultation travaux a été lancée le 20 avril 2018 selon une décomposition en 8 lots.

L'attribution de 7 des 8 lots s'est déroulée lors de la Commission d'appel d'Offre Soleam du 13 juillet 2018 ; le lot 8 n'ayant fait l'objet d'aucune proposition financière.

La consultation concernant le lot n°8, portant sur des travaux de maçonnerie/cloisons/doublages /revêtements sols et murs, plafonds et équipements techniques des 9 futurs kiosques de la place, a été relancée le 2 juillet 2018.

La totalité des 8 lots ont ainsi été attribués le 30 juillet et le 7 août 2018 (pour le lot 8).

La relocalisation des forains sur de nouveaux sites par le service des Emplacements de la Ville de Marseille pendant toute la durée du chantier ayant nécessité plus de temps que prévu, l'Ordre de Service de démarrage des travaux n'a pu être notifié aux 8 mandataires que le 5 octobre 2018, pour un démarrage des travaux, après période de préparation, le 12 octobre 2018.

La mise en œuvre du balisage de chantier tout autour de la place, correspondant à la phase 1 des travaux, a été retardée au regard d'un groupe de manifestant qui a tenté de s'opposer au démarrage du chantier.

Le dispositif de barriérage initialement prévu au marché, s'est avéré insuffisant pour sécuriser le chantier au regard des lourdes dégradations et nombreuses tentatives de détérioration entreprises pour accéder sur le site et empêcher le bon déroulement des travaux.
Après diverses propositions et tests visant à renforcer le dispositif de barriérage initial, avec l'appui constant des forces de l'ordre, la Préfecture de Police a expressément demandé à la Soléam de trouver une solution technique suffisamment résistante permettant la sécurisation des ouvriers dans l'emprise chantier tout en assurant la sûreté publique. L'objectif étant de réduire le dispositif de sécurité mis en œuvre depuis le début du chantier (plus de 150 policiers et CRS mobilisés quotidiennement pendant 15 jours).

Dans ce contexte d'urgence, le choix de la mise en œuvre d'un mur béton en L de 2,5m de hauteur a été retenu par la maitrise d'ouvrage et la préfecture de Police.
En parallèle, le dispositif de gardiennage a été élargi tant en nombre de vigiles que concernant les plages horaires initialement prévues au marché.

a. L'avancement des études :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 60230/200-Etudes Place Jean Jaures	**-302 155**	-249 350	83%
B : 60233/201-Etudes Saint Pierre	**-36 000**	-600	2%
TOTAL BUDGET ETUDES	**-338 155**	**-249 950**	**74%**

La plupart des études préalables ont été réalisées et/ou engagées.

Le démarrage complexe des travaux de la place Jean-Jaurès a décalé le lancement des études préalables de la rue Saint Pierre.

b. L'avancement des travaux :

- **POLE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Travaux Préparatoires	**-332 829**	-82 554	25%
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-19 472 976**	-1 176 958	6%
2a-Budget Honoraires Techniques	**-2 289 543**	-1 407 197	61%
2b-Budget Divers et Imprévus	**-316 875**	-196 444	62%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-22 412 223**	**-2 863 153**	**13%**

Les travaux n'ayant pu démarrer que le 12 octobre 2018, l'avancement du chantier est réduit à fin 2018 et inclus les demandes d'avances des premières entreprises intervenant.

La consommation du budget « honoraires techniques » découle du paiement de toutes les phases d'études réalisées en amont du démarrage du chantier.

Le poste divers et imprévus inclus les référés préalables mis en œuvre sur tous les immeubles autour de la place, le parking ainsi que la structure du tunnel du tramway se trouvant en sous-sol.

- **POLE RUE SAINT PIERRE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	**-420 000**		
2a-Budget Honoraires Techniques	**-50 400**		
2b-Budget Divers et Imprévus	**-47 520**		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-517 920**		

Le démarrage des travaux d'aménagement de la rue Saint Pierre sont prévus début 2020.

c. L'avancement des participations du concédant

- **POLE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60230/441-Place Jean Jaures	**22 010 861**	5 536 969	25%

Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 22 010 861 € TTC : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole) comprenant : les études, les travaux, les honoraires techniques et les divers et imprévus correspondants, ainsi que la rémunération du concessionnaire propre à ce projet.

- **POLE RUE SAINT PIERRE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Bilan actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 60233/441-Rue Saint Pierre	**620 587**		

Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 620 587 € TTC : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole) comprenant : les études, les travaux, les honoraires techniques et les divers et imprévus correspondants, ainsi que la rémunération du concessionnaire propre à ce projet.

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 2 048 118 € à comparer à 2 323 141 € payées.

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-153 366	-59 814	-93 552
1-Budget Etudes	-153 366	-59 814	-93 552

Des études complémentaires ont été réalisées en 2018 en lien avec les diverses problématiques évoquées précédemment; Cela concernait principalement pour 2018 des compléments portant sur :

- Des relevés de géomètres complémentaires ainsi que l'implantation de 19 stations de références nécessaires aux entreprises en charge des travaux;
- De nouveaux diagnostics structurels concernant la galerie du canal ;
- Des expertises complémentaires de l'état physiologique et mécanique des arbres en amont du démarrage des travaux,

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-156 613	-166 573	9 960
2-Budget Travaux	-156 613	-166 573	9 960
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-150 037	-29 636	-120 401
2-Travaux Préparatoires	-150 037	-29 636	-120 401
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-852 764	-1 185 958	333 194
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre	-54 000		-54 000
250-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-906 764	-1 185 958	279 194
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-472 761	-706 377	233 616
B : 60230/462-Hn St Pierre	-4 590		-4 590
2b-Budget Honoraires Techniques	-477 351	-706 377	229 026
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-1 690 765**	**-2 088 544**	**397 779**

Divers et imprévus : Ces dépenses concernent essentiellement les différents référés préventifs mis en œuvre (immeubles, parking public en sous-sol, tunnel du tramway, etc.) préalablement au démarrage des travaux ainsi que les frais d'avocat en lien avec une audience en Référé au Tribunal Administratif dans le cadre de recours à l'encontre des autorisations d'urbanismes délivrées par la Ville de Marseille.

Travaux préparatoires : Pour l'année 2018, ces dépenses correspondent à des interventions complémentaires menées en parallèle du démarrage des travaux tels que : la dépose de compteurs d'eau, l'enlèvement et l'évacuation de végétaux, des interventions en urgence le week-end pour évacuation de gravats et sécurisation du site suite à diverses dégradations en lien avec le chantier ainsi que des missions complémentaires de réseau détection.

Travaux d'Aménagement d'Espaces Publics Ext : Ces dépenses correspondent aux premières situations de paiement des travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès. L'augmentation du budget découle du paiement des avances pour une partie des entreprises ainsi que des surcoûts en termes de balisage chantier.

Pour ce qui concerne les travaux d'aménagement de la rue Saint Pierre, cette intervention a été décalée au regard de l'actualité très dense de la place durant l'année 2018.

Les études seront lancées au courant du second trimestre 2019 pour un démarrage des travaux début 2020 au plus tard.

Il est à noter que la requalification de la rue Saint Pierre et des changements circulatoires connexes demandés par la Métropole, feront l'objet dans le cadre de ce CRAC d'un sous-bilan de la place Jean Jaurès (pôle St Pierre) puisqu'il s'agit de travaux parallèles à la requalification de la place. A ce titre, les dépenses inhérentes ne doivent pas venir s'agréger au budget de la place Jean Jaurès.

Honoraires Techniques: Cette dépense inclus le paiement des études de maitrise d'œuvre sur la base du forfait définitif incluant les avenants n°1, 2, 3 et 4 permettant l'intégration urbaine et paysagère, au stade de la phase PRO, notamment des préconisations de sûreté. Ce dernier avenant, validé en CAO Soleam, induit une augmentation du montant du marché de maitrise d'œuvre.

Ce poste budgétaire inclue, de plus, les missions connexes du Bureau de Contrôle, du CSPS et de l'OPC.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-115 800	-57 436	-58 364
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-32 718	-13 301	-19 417
3-Budget Depenses Annexes	-148 518	-72 441	-76 077

Dans le cadre de 2 marchés transversaux de communication et de concertation, la Soleam a mis en œuvre, plusieurs actions de communication notamment en phase préparatoire ainsi qu'au démarrage du chantier tel que la création de flyers « info travaux » qui ont été distribués sur un large périmètre, l'envoi de nombreux communiqués de presse, la production d'éléments de langage, etc.
En parallèle la Soleam a lancé une consultation qui a permis de retenir un prestataire pour effectuer, pendant toute la durée du chantier, une mission d'interface et de médiation ayant pour objectif de faciliter le dialogue avec tous les usagers (habitants, commerçants, clients, etc.), identifier au plus juste les incidences du projet au quotidien (changements circulatoires, accessibilités piétonnes, etc.) afin d'être le plus réactif possible au regard des réponses à apporter.
Le démarrage du chantier ayant été décalé d'environ 1,5 mois, le montant des dépenses est inférieur au prévisionnel.

Concernant les frais de consultation et d'appel d'offres, les dépenses concernent principalement les frais de publicité pour le lancement de divers marchés notamment ceux des 8 lots de travaux et du marché de médiateur.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-43 552	-44 715	1 163
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-11 917	-57 628	45 711
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation			
4-Budget Rémunération	-55 469	-102 343	46 874

En ce qui concerne les rémunérations:

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques et divers et imprévus. L'augmentation de la rémunération sur dépenses travaux découle de l'augmentation du montant des travaux et des honoraires techniques facturés en 2018.

- La rémunération de base annuelle:

Rémunération forfaitaire : ajustement lié à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

f. Le budget frais financiers

RAS

2) LES RECETTES

a. La participation du « Concédant»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 60230/441-Place Jean Jaures	4 425 833	5 410 811	984 978
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	4 425 833	5 410 811	984 978

Le montant des recettes attendues était de 4 425 833 € à comparer à 5 410 811 € réellement perçus.

Cette augmentation de la participation découle de l'augmentation des dépenses en 2018

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES DE LA PLACE JEAN JAURES*

a. En ce qui concerne les études

La majorité des études préalables ont été lancées. Il reste néanmoins quelques études complémentaires à lancer courant 2019 concernant notamment :

- La production photographique et son traitement graphique nécessaire à la réalisation des bardages perforés des kiosques représentant des visages pour 15 200€ HT

Provision de 18 850€ HT pour prendre en compte :

- Des missions de géomètres concernant des compléments de relevés,
- Des études complémentaires éventuelles concernant un branchement connexe à l'ouvrage enterré de la galerie du canal non investigué (non accessible avant les travaux.)
- Des expertises phytosanitaires complémentaires.

Ventilé en 32 000€ TTC en 2019 .

b. En ce qui concerne les travaux

- Travaux préparatoires :

Les travaux préparatoires pouvant perdurer pendant la phase de chantier concernent d'éventuelles interventions aux abords immédiats du chantier n'incombant pas aux entreprises.

Ce poste comprend également :

- Diagnostics des terres évacuées et suivi dans les filières adaptées pour 10K€ HT

- Piquetage des réseaux pour 5K€ HT

- Participation déplacement transfo ENEDIS 79,07K€HT

- Raccordements kiosques pour 46,19K€ HT

- Raccordements réseaux SEMM pour 38K€ HT

- Tampons réseau Gaz pour 35 K€ HT

- Provision de 10K€ pour intervention prestataire Marché transversal de mise en sécurité

- Moins-value pour réalisation travaux pour Enedis pat Lot1 pour 27K€ HT (via une convention RRO)

Ventilé en 218 000€ TTC en 2019 et 24 000€ TTC en 2020

- Travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès

Les travaux ont démarré le 12 octobre 2018 pour une durée d'environ 27 mois, ils se développeront selon 4 phases qui permettront la livraison partielle d'espaces au fur et mesure de l'avancement du chantier :

Une première zone devrait être livrée début juillet 2019. Ce secteur devrait permettre la livraison des nouvelles terrasses au sud de la place ainsi que la grande allée ouest comprenant : la nouvelle voie de circulation nord-sud accompagnée de son nouvel alignement d'arbres (composé de 34 arbres tiges (23 Gleditsia et 11 Tilleuls), les 9 nouveaux kiosques , dont 2 sanisettes Decaux, les 2 arrêts de bus et 43 places de stationnement dont 3 PMR.

Une seconde zone devrait être livrée au printemps 2020 et permettra d'ouvrir au public la totalité de la place, et des terrasses, hormis le futur Deck Urbain (gradins autour des magnolias et les 2 aires de jeux pour enfants).

Il est à noter que le projet nécessite l'évacuation de remblais, non réutilisables sur site du fait de leur portance non conforme aux contraintes de charges du projet. Ces remblais étaient initialement identifiés comme des déchets inertes.

Des analyses complémentaires qui n'ont pu être diligentées en amont du démarrage du chantier au regard des difficultés d'intervention des prestataires réalisant ces diagnostics (endommagement de leur matériel lors de leurs interventions, carottages complexes et contraignants sur chaussée circulée, jours d'interventions réduits sur site -marché forains 3 fois par semaine, etc.- seront réalisés au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Dès à présent, des remblais présentant un taux de sulfate dans des proportions supérieures au seuil acceptables ont été identifiés. Ces déchets ne sont pas dangereux (salinité élevé) mais devront être évacués et traités en filières K3 et K3+.

Les analyses complémentaires sont en cours pour déterminer précisément la volumétrie concernée.

Ce poste comprend les marchés déjà lancés (notification juillet 2018) pour un montant de 14 772 880€ HT.

Il est prévu un surcoût total de l'ordre de 1,454 K€ HT décomposé comme suit:

- Dépose et évacuation du mur béton

- Plus-value gardiennage jusqu'à fin 2019

- Prévisionnel pour réclamation pour travaux hors marché du Lot VRD en début de chantier,

- Plus-value pour évacuation des terres en filières adaptées (K3).

Ces sommes sont réparties en 5,6M€ en 2019/8M€ en 2020, le solde en 2021.

La fin des travaux est prévue au 1er trimestre 2021.

- Honoraires techniques

-Marché de Maitrise d'œuvre notifié en novembre 2016 pour un montant de 1,2M€ HT, avenanté pour 410K€ à ce jour
-Marché de Contrôleur Technique notifié en mai 2017 pour un montant de 18K€ HT
-Ordonnancement Pilotage et Coordination notifié en juin 2017 pour un montant de 73K€ HT
-Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé notifié en juillet 2017 pour un montant de 20K€ HT
-Mission AMO pour 22€ HT
-Mission SAV pour 30K€ HT
-Mission G4
Ces sommes sont réparties en 228K€ TTC en 2019/366K€ en 2020, le solde en 2021.

- Divers et imprévus

-Soutenance dossier recours devant TGA (12 500€HT)

-Prévision Référé avant Travaux Bd Chave pour 58 500€HT
-4 000 €HT Constats divers

Ces sommes sont réparties en 74K€ TTC en 2019/20K€ en 2020

c. En ce qui concerne les dépenses annexes

- Actions de communication

Ce poste est composé :

- D'un marché d'interface et de médiation pour un montant de 130 K€ HT

- D'un marché de communication pour un montant de 190 K€ HT

Il est prévu 60 000€ HT de provision supplémentaire pour la production de supports de communication.

Ces sommes sont réparties en 90K€ TTC en 2019/120K€ en 2020 et le solde en 2021.

- Frais de consultation et d'appel d'offres

RAS

d. Rémunérations :

➢ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 492 486 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

➢ Sur dépenses :8% du montant du budget travaux

2) *LES DEPENSES DE LA RUE SAINT PIERRE*

a. En ce qui concerne les études

Il est prévu 30 000€ HT en 2019 pour réaliser les études préalables complémentaires (relevé de géomètres, réseau détection, etc.)

b. En ce qui concerne les travaux

- Travaux d'aménagement de la rue Saint-Pierre

Il est prévu 350 000€ HT en 2020. Ce montant inclus, à la demande de la Métropole les interventions complémentaires suivantes :

- Inversion du sens de circulation de la rue Terrusse pour faciliter les circulations à l'est du projet,
- Inversion du sens de circulation de la rue du Loisir pour faciliter les circulations est-ouest,
- Travaux au bas de la rue Saint Michel pour permettre à terme la giration du bus spécial circulant les jours de marché.

- Honoraires techniques

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux soit 42 000€ HT .

- Divers et imprévus

Ce poste est calculé sur la base de 5% du montant des travaux et honoraires soit 19 600€ HT

Une provision pour un référé de 20 000€ HT est prévue.

c. Rémunérations :

➢ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108 €.
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 4 874 €.
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

➢ Sur dépenses :8% du montant du budget travaux

3) *LES RECETTES DE LA PLACE JEAN JAURÈS*

a. Participations :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 18 342 385 € HT au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisés (budget investissement de la Métropole).

b. Subventions :

- **Subvention CRET**

En accord avec la Métropole, la Soleam a établi fin 2018 une demande auprès de la Région afin d'en permettre son versement au bilan de la concession Grand Centre-Ville. Son engagement en commission Régionale est prévu au premier trimestre 2019. Nous pouvons donc inscrire cette recette au bilan de l'opération pour un montant de 3 827 000€.

Il est imaginé un premier acompte de 30% en 2020/30% en 2021 et le solde en 2022.

- **Subvention de l'Agence de l'eau (NB)**

Dans le cadre du contrat d'agglomération en cours d'établissement entre la Métropole, l'Agence de l'Eau et l'Etat, la DEA a proposé l'intégration du projet relatif à l'aménagement de la Galerie du Canal pour la réalisation d'une rétention sous la Place Jean Jaurès.

Un montant de subvention de 303 310€ a été attribué à la Métropole. Elle ne bénéficie donc pas pour l'instant au budget de l'opération.

4) *LES RECETTES DE LA RUE SAINT PIERRE*

a. Participations :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 517 156 € HT au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole).

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

I - LES DÉPENSES

1-1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60230/200-Etudes Place Jean Jaures	-286 250	-253 090	-33 160
B : 60233/201-Etudes Saint Pierre		-30 000	30 000
TOTAL BUDGET ETUDES	**-286 250**	**-283 090**	**-3 160**

Les études préalables prévisionnel sont réduites au regard de l'avancement du projet qui entre en phase travaux. Néanmoins, un budget prévisionnel de 18 850€ HT est maintenu pour répondre à des études éventuelles complémentaires.

1-2 Gestion du patrimoine

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60230/Gestion/160-Gestion du Patrimoine	-6 338	-6 338	

RAS

1-3 Travaux

- **POLE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Travaux Préparatoires	-313 241	-280 655	-32 586
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-14 212 726	-16 227 480	2 014 754
2a-Budget Honoraires Techniques	-1 983 544	-1 918 874	-64 670
2b-Budget Divers et Imprévus	-196 321	-285 741	89 420
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-16 705 832**	**-18 712 750**	**2 006 918**

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux est en lien avec :

- **L'augmentation du poste budgétaire « Travaux préparatoires »** est induite par une prise en charge du cout du déplacement du transformateur à hauteur de 50%, validée en amont par la Métropole, par les couts de dé-raccordement des réseaux alimentant les anciens kiosques devant être démolies et de raccordements (électricité et eaux potables) des futurs kiosques.

Ce poste inclus, de plus, les prestations en lien avec diverses interventions, en urgence, de nuit et le week-end diligentés par la Soleam, en lien étroit avec les manifestations et détériorations induites (enlèvement de gravats sur chaussée, réinstallation des barrières de chantier, démontage d'ouvrages bois mis en œuvre par les opposants, etc.)

- **L'augmentation du pote budgétaire « Travaux d'aménagement de la place » :**

La CAO du 13 juillet 2018 a validé les lots travaux toutes options comprises.
Nous avons provisionné le cout induit par le report, au dernier moment et à 2 reprises, du démarrage du chantier pour le lot VRD, ainsi que ces nombreuses interventions le week-end pour sécuriser au mieux le chantier après diverses dégradations.
Les difficultés de démarrage du chantier ont engendré des plus-values en termes de cout de barriérage chantier et de gardiennage jours et nuits que nous prévoyons de faire perdurer en 2019.
En dernier lieu, l'identification de poches de terres polluées non repérés initialement, nous induit un cout prévisionnel supplémentaire pour leur évacuation dans les filières adaptées.

- **L'augmentation du poste « Divers et imprévus»** est en lien avec le cout réel des divers référés et expertises diligentés préalablement au démarrage des travaux.

Des honoraires d'avocats en lien avec le suivi des contentieux en cours portant sur les autorisations d'urbanismes délivrés dans le cadre du projet sont de plus provisionnés.

- **POLE RUE ST PIERRE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-900 000	-350 000	-550 000
2a-Budget Honoraires Techniques	-76 500	-42 000	-34 500
2b-Budget Divers et Imprévus		-39 600	39 600
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-976 500**	**-431 600**	**-544 900**

Le coût des travaux prévisionnels de la rue Saint Pierre est revu à la baisse au regard de l'esquisse remise par la Métropole; Pour le traitement des 1000m2 de voies à requalifier il est prévu un montant estimatif de travaux de 250 000 €HT.

1-4 Dépenses annexes

- **POLE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-353 376	-381 131	27 755
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	1 420
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-147 214	-111 290	-35 924
3-Budget Depenses Annexes	-507 686	-500 937	-6 749

Le budget concernant les actions de communication augmente légèrement pour intégrer prévisionnelles des actions ponctuelles et la création de visuels en lien avec les actions de terrain du médiateur travaux.

Les frais de consultation augmentent légèrement avec le maintien d'un prévisionnel de dépense de 15 K€HT.

- **POLE RUE ST PIERRE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-15 000	15 000
3-Budget Depenses Annexes		-15 000	15 000

1-5 Rémunération-du Concessionnaire :

- **POLE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-214 017	-492 486	278 469
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 336 467	-1 497 020	160 553
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation	-46 207	-49 316	3 109
4-Budget Rémunération	-1 596 691	-2 038 822	442 131

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2018 pour cette opération est de 492 486€ ce qui correspond à 2,3% du budget total.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

- **POLE RUE ST PIERRE**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire		-4 874	4 874
B : 60233/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-78 120	-34 528	-43 592
B : 60233/A340-Rémunération de Liquidation		-1 154	1 154
4-Budget Rémunération	-78 120	-40 556	-37 564

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2025 est de 20 526 108€.

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin 2018 pour cette opération est de 4 874 €.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

II - LES RECETTES

2-1 Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 60230/441-Place Jean Jaures	19 122 411	18 342 385	-780 026
A : 60233/441-Rue Saint Pierre	1 054 620	517 156	-537 464
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS	**20 177 031**	**18 859 541**	**-1 317 490**

Le nouvel équilibre budgétaire ne nécessite pas de participation à l'équilibre de la Métropole, pour cette opération. Les dépenses sont entièrement couvertes par la participation aux équipements de la Métropole

La participation aux équipements en lien avec la requalification des espaces publics de la place Jean Jaurès et de la rue Saint se réduit du fait, pour la place Jean Jaurès de l'imputation des recettes induites par la subvention du CRET qui vient largement compenser l'augmentation des dépenses.

Pour ce qui est de la participation à la requalification de la rue Saint pierre, elle découle de la réduction de l'estimation des dépenses.

2-2 Subventions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Ar30-Subventions		3 189 167	3 189 167

- **Contrat d'Équilibre Territorial (CRET)**

En accord avec la Métropole, la Soleam a établi fin 2018 une demande auprès de la Région afin d'en permettre son versement au bilan de la concession Grand Centre-Ville (3 827 000€.). Son engagement en commission Régionale est prévu au premier trimestre 2019. Nous inscrivons donc cette recette au bilan de l'opération.

VI. ANNEXES

BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELLE CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-6 338	-6 338	-1 268	**-7 606**	-7 606						
B : 2-Dépenses.Etudes	-286 250	-283 090	-55 065	**-338 155**	-249 950	-88 206					1
B : 3-Dépenses.Travaux	-15 622 287	-17 183 476	-3 406 723	**-20 590 199**	-1 455 956	-7 290 260	-8 424 814	-3 419 169			
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-2 060 044	-1 960 874	-379 069	**-2 339 943**	-1 407 197	-386 476	-411 360	-134 909			-1
B : 5-Dépenses.Divers	-507 685	-515 937	-93 713	**-609 650**	-296 481	-136 194	-141 809	-35 166			
B : 6-Dépenses.Rémunération	-1 674 810	-2 079 377		**-2 079 377**	-305 346	-653 044	-648 010	-340 763	-131 062		-1 152
B : 7-Dépenses.Financiers	-19 615	-19 615		**-19 615**	-19 615						
Sous-total dépenses	**-20 177 029**	**-22 048 707**	**-3 935 838**	**-25 984 545**	**-3 742 151**	**-8 554 180**	**-9 625 993**	**-3 930 007**	**-131 062**		**-1 152**
A : 3-Recettes.Subventions		3 189 167	637 833	**3 827 000**			1 148 100	1 148 100	1 530 800		
A : 4-Recettes.Participations concédant	20 177 031	18 859 541	3 771 908	**22 631 449**	5 536 969	8 188 551	4 620 587	4 285 341			1
Sous-total recettes	**20 177 031**	**22 048 708**	**4 409 741**	**26 458 449**	**5 536 969**	**8 188 551**	**5 768 687**	**5 433 441**	**1 530 800**		**1**
Sous-total TVA	**-2**	**-1**	**1**	**-473 904**	**-55 681**	**-13 632**	**-140 064**	**-139 224**	**-125 312**		**9**
Trésorerie brute					1 739 137	1 359 876	-2 637 494	-1 273 284	1 142	1 142	

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18		TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes	-286 250	-253 090	-49 065		**-302 155**	-249 350	-52 806			1
1-Budget Foncier	-6 338	-6 338	-1 268		**-7 606**	-7 606				
2-Travaux Préparatoires	-313 241	-280 655	-52 174		**-332 829**	-82 554	-225 789	-24 488		2
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-14 212 726	-16 227 480	-3 245 496		**-19 472 976**	-1 176 958	-6 964 441	-7 973 415	-3 358 161	-1
2a-Budget Honoraires Techniques	-1 983 544	-1 918 874	-370 669		**-2 289 543**	-1 407 197	-386 476	-366 000	-129 869	-1
2b-Budget Divers et Imprévus	-196 321	-285 741	-31 134		**-316 875**	-196 444	-100 031	-20 400		
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-353 376	-381 131	-67 217		**-448 348**	-153 179	-136 194	-123 809	-35 166	
B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 096	-8 516	-1 702		**-10 218**	-10 218				
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-147 214	-111 290	-21 794		**-133 084**	-133 085				1
3-Budget Depenses Annexes	-507 686	-500 937	-90 713		**-591 650**	-296 482	-136 194	-123 809	-35 166	1
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-214 017	-492 486			**-492 486**	-195 524	-20 683	-74 292	-70 925	-131 062
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 336 467	-1 497 020			**-1 497 020**	-109 822	-628 539	-542 542	-216 118	1
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation	-46 207	-49 316			**-49 316**				-49 316	
4-Budget Rémunération	-1 596 691	-2 038 822			**-2 038 822**	-305 346	-649 222	-616 834	-336 359	-131 061
5-Budget Frais Financiers	-19 615	-19 615			**-19 615**	-19 615				
Sous-total dépenses	**-19 122 412**	**-21 531 552**	**-3 840 519**		**-25 372 071**	**-3 741 552**	**-8 514 959**	**-9 124 946**	**-3 859 555**	**-131 059**
Ar30-Subventions		3 189 167	637 833		**3 827 000**			1 148 100	1 148 100	1 530 800
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole										
A : 60230/441-Place Jean Jaures	19 122 411	18 342 385	3 668 476		**22 010 861**	5 536 969	8 188 551	4 000 000	4 285 341	
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	19 122 411	18 342 385	3 668 476		**22 010 861**	5 536 969	8 188 551	4 000 000	4 285 341	
Sous-total recettes	**19 122 411**	**21 531 552**	**4 306 309**		**25 837 861**	**5 536 969**	**8 188 551**	**5 148 100**	**5 433 441**	**1 530 800**
Sous-total TVA	**1**				**-465 792**	**-55 681**	**-11 392**	**-136 704**	**-136 704**	**-125 311**
Trésorerie brute						1 739 736	1 401 936	-2 711 614	-1 274 432	-2

BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : RUE ST PIERRE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18		TVA	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.		
1-Budget Etudes		-30 000	-6 000		**-36 000**	-600	-35 400					
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-900 000	-350 000	-70 000		**-420 000**			-378 000	-42 000			
2a-Budget Honoraires Techniques	-76 500	-42 000	-8 400		**-50 400**			-45 360	-5 040			
2b-Budget Divers et Imprévus		-39 600	-7 920		**-47 520**			-28 512	-19 008			
B : 60233/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres		-15 000	-3 000		**-18 000**			-18 000				
3-Budget Depenses Annexes		-15 000	-3 000		**-18 000**			-18 000				
B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire		-4 874			**-4 874**		-3 822	-1 052				
B : 60233/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-78 120	-34 528			**-34 528**			-30 124	-4 404			
B : 60233/A340-Rémunération de Liquidation		-1 154			**-1 154**							-1 154
4-Budget Rémunération	-78 120	-40 556			**-40 556**		-3 822	-31 176	-4 404			-1 154
Sous-total dépenses	**-1 054 620**	**-517 156**	**-95 320**		**-612 476**	**-600**	**-39 222**	**-501 048**	**-70 452**			**-1 154**
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 054 620	517 156	103 431		**620 587**			620 587				
Sous-total recettes	**1 054 620**	**517 156**	**103 431**		**620 587**			**620 587**				
Sous-total TVA					**-8 111**		**-2 240**	**-3 360**	**-2 520**			**9**
Trésorerie brute						-600	-42 062	74 117	1 145	1 145	1 145	

TABLEAU DES ECARTS TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-7 606	**-7 606**	
B : 2-Dépenses.Etudes	-343 500	**-338 155**	**-5 345**
B : 3-Dépenses.Travaux	-18 731 045	**-20 590 199**	**1 859 154**
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-2 463 853	**-2 339 943**	**-123 910**
B : 5-Dépenses.Divers	-608 930	**-609 650**	**720**
B : 6-Dépenses.Rémunération	-1 674 811	**-2 079 377**	**404 566**
B : 7-Dépenses.Financiers	-19 615	**-19 615**	
Sous-total dépenses	**-23 849 360**	**-25 984 545**	**2 135 185**
A : 3-Recettes.Subventions		**3 827 000**	**3 827 000**
A : 4-Recettes.Participations concédant	24 212 437	**22 631 449**	**-1 580 988**
Sous-total recettes	**24 212 437**	**26 458 449**	**2 246 012**
Sous-total TVA	**-363 078**	**-473 904**	**110 826**

ECART ANNEE 2018-TTC

Ecart année 2018 : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-153 366	-59 814	-93 552
1-Budget Etudes	-153 366	-59 814	-93 552
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-156 613	-166 573	9 960
2-Budget Travaux	-156 613	-166 573	9 960
B : 60230/310-Place Jean Jaures	-150 037	-29 636	-120 401
2-Travaux Préparatoires	-150 037	-29 636	-120 401
B : 60230/450-Place Jean Jaures	-852 764	-1 185 958	333 194
B : 60230/451-Tvx Saint Pierre	-54 000		-54 000
250-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-906 764	-1 185 958	279 194
B : 60230/461-Place Jean Jaures	-472 761	-706 377	233 616
B : 60230/462-Hn St Pierre	-4 590		-4 590
2b-Budget Honoraires Techniques	-477 351	-706 377	229 026
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation	-115 800	-57 436	-58 364
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé		-1 704	1 704
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-32 718	-13 301	-19 417
3-Budget Depenses Annexes	-148 518	-72 441	-76 077
B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire	-43 552	-44 715	1 163
B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux	-11 917	-57 628	45 711
B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation			
4-Budget Rémunération	-55 469	-102 343	46 874
Sous-total dépenses	**-2 048 118**	**-2 323 141**	**275 023**
A : 60230/441-Place Jean Jaures	4 425 833	5 410 811	984 978
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	4 425 833	5 410 811	984 978
Sous-total recettes	**4 425 833**	**5 410 811**	**984 978**
D : 60230/A520-TVA Reversée	-63 539	-55 510	8 029
Sous-total trésorerie transitoire	**-63 539**	**-55 510**	**8 029**
Trésorerie brute	**2 314 176**	**3 032 160**	
-1 292 777	1 021 399	1 739 383	

METROPOLE SOLEAM

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

n° **T1600914CO**

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT n°10

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération ,

ci-après dénommée Le Concédant, ou La Métropole

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, 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 la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible:

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/ reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- Produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- Créer 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- Ravaler les façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- Requalifier 15 000 m2 d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- La participation de la Ville à la production de logements
- Le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- L'ingénierie de l'opération
- Les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouvrés par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.
Enfin, la Ville apportera du foncier sous forme de participation en nature, ceci pour 4 millions d'euros.
Ce bilan global sera consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

Avenant n°1
Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

Avenant n°2
Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- La variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- L'intégration d'un 16ème axe de ravalement obligatoire,

- La modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

Avenant n°3

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.
Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

Avenant n°4

Pour répondre à la volonté de la Ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :
-la rue St Férréol
-la rue Paradis
Portant ainsi à 18 le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

Avenant n°5

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.
Le CRAC 2014 intègre notamment :

-l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :

- réalisation de 20 000 m2 de locaux et d'équipements dont 9 000 m2 (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m2 d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
- amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazagran et Korsec dans une 1ère phase) à participer au projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 0000€
- La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

Avenant n°6

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par 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.

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 défini l'intérêt communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

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 Grand Centre Ville relève 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. L''opération d'aménagement Grand Centre Ville a donc 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 reprend 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.

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.
Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

Avenant n°7
Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre Ville
- La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- Réévaluation de la participation aux équipements métropolitain de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire
- Prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€ , montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- Reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- Intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **Ville de Marseille** à l'opération évoluent :

- Arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
- Baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
- Intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
- Programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros

- L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
- L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre :

- Ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- Evolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- Ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- Augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- Forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- <u>Variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements</u> à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
  - de l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
  - des actualisations de budget au niveau des autres équipements
  - de l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- <u>Augmentation de la participation de la Métropole aux équipements</u> (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- **Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025** avec :

<u>Maintien des objectifs de :</u>

- production de 1 400 logements
- création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements

<u>Renforcement de l'objectif de :</u>

- requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à à 56 520 m2 à fin 2016)

Avenant n°9

Le CRAC au 31 décembre 2017 intègre :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
  - De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
  - De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
  - De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
  - Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
  - Place Jean-Jaurès :
    - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
    - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy
  - Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :

        - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :
    - Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
    - Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
    - Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
    - Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :
    - La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665€ par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995€.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.
La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la Ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

Objet du présent avenant
Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2018, présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°10, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 235 289 134€ TTC à 235 886 610 € TTC soit une augmentation de 597 476 €.
Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :
<u>En terme de dépenses :</u>

- La variation à la hausse (+0,99 Md'€ TTC) du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
    - De la prise en compte de l'achat du foncier sur le pôle OPÉRA et du montant des travaux estimé au stade de la programmation
    - Du chiffrage des travaux au stade du programme pour l'aménagement du parvis 3 Maurice Korsec

Ces hausses étant compensées pour partie par l'ajustement à la baisse de différents projets (îlot des Récolettes, terrain multi sports à Korsec, équipement de proximité sur le pôle Flammarion). Ce recalage a par ailleurs conduit à l'annulation des provisions non encore affectées.

- La variation à la hausse (+ 2, 236 Md'€TTC)) du budget global des Travaux d'aménagement des espaces publics, liée notamment au recalage des travaux de la place

Jean -Jaurès et à la revalorisation du budget espaces publics du pôle Mazagran, la Métropole ayant demandé, dans le cadre de la piétonisation, un projet très qualitatif.

- Le solde des participations Métropole aux équipements (2,146 M d'€TTC) est maintenu
- La baisse des dépenses restant à programmer (-0,89 M d'€ TTC)
- La baisse du budget Frais financiers (-1,17 M d'€ TTC)

En terme de recettes :

- le budget cessions reste stable ; il est à souligner un report à hauteur de 2, 55 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux
- Le budget Subventions est renforcé (+3, 88 M d'€ TTC) après intégration, dans le cadre du Contrat d'Equilibre Territorial voté par la Région, de subventions sur deux équipements métropolitains : place Jean -Jaurès et espaces publics du pôle Mazagran
- Abandon du reste à programmer (-2, 64 M d'€ TTC) et donc des recettes restant à identifier du fait des subventions attribuées

Participations publiques :

- Stabilité (-130 K€ TTC) du montant total des participations de la Métropole :
  - L'écart en € HT de la baisse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € HT de la hausse de la participation à l'équilibre, la variation à la baisse s'opérant sur les montants TTC de la participation aux équipements
- La Ville finance un programme de travaux (détaillée en annexe) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ inchanché ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un racaht in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2018 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération.
Le présent avenant a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :

-à l'équilibre du bilan
-au programme des aménagements publiques dont le détail est joint en annexe.

En conclusion **:**
Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre Ville » évoluent de la manière suivante :
-Le montant total des dépenses passe de 235 289 133 euros à 235 886 610 euros,
-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 91 862 230 euros à 92 589 845 euros,

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :
-la participation d'équilibre passe de 60 700 747 euros à 61 348 623 euros, dont :
15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,
46 208 624 euros à la charge de la Métropole à compter du 1er janvier 2016.
-la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 552 436 euros à 46 774 977 euros sur lesquels la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé
-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération demeure à 31 429 717 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition in fine.
-l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros, il est détaillé en annexe.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2018 et présenté conjointement au présent avenant n°10 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 45 560 747 € à 46 208 624€ soit une augmentation de 647 879€

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2018: 14 500 000 €
En 2019 : 553 426 €
En 2020 : 0 €

De 2021 à 2025 : solde de 31 155 198 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 47 552 435€ TTC à 46 774 977€ TTC soit une diminution de 777 459 €

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2018: 6 974 489 € TTC
En 2019 : 8 188 551 €
En 2020 : 8 337 280 €

De 2021 à 2025 : solde de 23 274 657 € TTC

ARTICLE 2

Les autres stipulations de la convention T n°1600914CO 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 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

Annexes : -Annexe 1 : Programme des équipements municipaux
-Annexe 2 : Programme des aménagements publics métropolitains
-Annexe 3 : Apport foncier

Annexe 1 : Programme des équipements municipaux

EQUIPEMENTS	Financement par participation Ville de Marseille								
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC au 31/12/17	Prix de Revient en € TTC au 31/12/18	PARTICIPATION	ACHAT IN FINE	ECART PARTICIPATION	ECART ACHAT IN FINE	TOTAL ECART
KORSEC									
	City Stade	541	676 863 €	652 771 €	652 771 €		-24 092 €		-24 092 €
	Terrain multi sports	245	119 232 €	17 995 €	17 995 €		-101 237 €		-101 237 €
	Locaux sportifs 5 rue Maurice Korsec	996	3 365 677 €	3 150 344 €	3 150 344 €		-215 333 €		-215 333 €
	Parvis 3 rue Maurice Korsec	435	142 395 €	363 005 €	363 005 €		220 610 €		220 610 €
NOAILLES									
	Equipement intergénérationnel Domaine Ventre	881	4 305 578 €	4 401 323 €		4 401 323 €		95 745 €	95 745 €
	Equipement jeunes 44 rue d'Aubagne	397	2 568 788 €	2 570 974 €		2 570 974 €		2 186 €	2 186 €
NATIONALE -PROVIDENCE									
	Equipement péri scolaire (inclus achat coque et aménagements)	1 034	4 013 629 €	4 032 555 €		4 032 555 €		18 926 €	18 926 €
NADAR-POUILLON	*Cœur d'îlot Récolettes*	112	304 861 €	204 730 €	204 730 €		-100 131 €	0 €	-100 131 €
OPERA	Equipement annexe à l'Opéra	899	2 700 000 €	3 995 321 €	3 995 321 €		1 295 321 €	0 €	1 295 321 €
FOLIES BERGERES	*Requalification du passage des Folies Bergères*	649	219 219 €	220 719 €	220 719 €		1 500 €	0 €	1 500 €
FLAMMARION	*Equipement scolaire 8 classes (hors aménagements intérieurs)*	2 763	10 311 007 €	9 912 389 €	9 912 389 €		-398 618 €	0 €	-398 618 €
	Equipement de proximité	600	1 482 146 €	1 482 146 €	1 482 146 €		0 €	0 €	0 €
	Solde		794 877 €		0 €		-794 877 €	0 €	-794 877 €
	TOTAL SURFACES	9 552							
	TOTAL Budget équipements VILLE		**31 004 272 €**	**31 004 272 €**	**19 999 420 €**	**11 004 852 €**	**-116 857 €**	**116 857 €**	**0 €**
AXES DE RAVALEMENT	*Etudes et Rémunération équipe*		425 393 €	425 393 €	425 393 €		0 €	0 €	
	TOTAL Budget autres VILLE		**425 393 €**	**425 393 €**	**425 393 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
	TOTAL Budget VILLE		**31 429 665 €**	**31 429 665 €**	**20 424 813 €**	**11 004 852 €**	**-116 857 €**	**116 857 €**	**0 €**
	BUDGET approuvé au CRAC à fin 2017		31 429 665 €						

Annexe 2 : Programme des aménagements publics métropolitains

L'objectif est de 50 650 m2 réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre	28 350 m2

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget précédent	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART HT	TTC au 31/12/17 Budget précédent	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART TTC
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet,	1 425 000	1 708 680	**283 680**	1 710 000	2 050 416	**340 416**
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 064 651	12 442 379	**377 728**	14 477 581	14 930 855	**453 274**
A : */441-Place Fare	984 356	964 143	**-20 213**	1 181 227	1 156 971	**-24 256**
A : */441-Place Jean Jaures	19 122 411	18 342 385	**-780 026**	24 212 437	22 010 861	**-2 201 576**
A : */441-Place Providence	2 792 391	2 792 175	**-216**	3 350 869	3 350 610	**-259**
A : */441-Rue Saint Pierre	1 054 620	517 156	**-537 464**		620 587	**620 587**
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	362 880	**0**	435 456	435 456	**0**
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	31 860	60 217	**28 357**	38 232	72 260	**34 028**
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics	1 788 862	1 789 134	**272**	2 146 634	2 146 961	**327**
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	**39 627 031**	**38 979 149**	**-647 882**	**47 552 436**	**46 774 977**	**-777 459**

Annexe 3 : Apport foncier : détail des tènements

Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m2	Valeur (€)			
						2013	2014	2015	2016
Korsec/Velten	* 5,7,9 Rue Maurice Korsec	801 B 96	I	-	6 859	1 250 000			
	* 36 rue des Petites Maries	801 B100	I	-	366				
	* 76/78 rue Longue des Capucins	801 B160	I	-	135				
	* 74 rue Longue des Capucins (Lots VdM)	801 B 227	1/2/3/4/6/7/8/10/11 /19/20/21/22/23	825/1000°	421	750 000			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000°	69			30 000	
Nationale/ Providence	36 rue des Dominicaines	801 C 43	I		333		100 000		
	Terrain 29/31 rue Nationale	801 C 257	P		387		300 000		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070è	84			46 000	
	23 rue de Rome/ 4 logements	803 A 264	3/4/5/6	576	216		230 000		
	23 rue de Rome/ 1 logement	803 A 264	2	185	66			97 500	
	23 rue Sénac	806 A 92	I	-	408		470 000		
Folies Bergères	2, 4, 6 rue des Phocéens (Fiacre)	808 D 93 94 95	1/2/3/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000	
Abadie/ Hôtel Dieu	9 Montée Saint Esprit	809 B 66	P	-	57		40 000		
	7 Montée St Esprit / 2 rue Hôtel Dieu	809 B 52	3/4	169	46		45 000		
					10 013	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	0 €
				Montant total de l'apport en nature :		3 743 500 €			