



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**SAVINE**

**Ex 11/1342**

**N°T 1600909CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ**

**AU 31 DÉCEMBRE 2019**

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	4
2)	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	5
<b>II.</b>	<b>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....</b>	<b>6</b>
1)	LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :.....	6
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :.....	7
a.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :.....</i>	<i>7</i>
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :.....</i>	<i>10</i>
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :.....</i>	<i>13</i>
d.	<i>L'avancement des dossiers de subventions:.....</i>	<i>14</i>
e.	<i>L'avancement des participations:.....</i>	<i>15</i>
f.	<i>L'avancement des rétrocessions (cartographie):.....</i>	<i>15</i>
<b>III.</b>	<b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE .....</b>	<b>16</b>
1)	LES DEPENSES.....	16
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	<i>16</i>
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>	<i>16</i>
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>	<i>17</i>
d.	<i>Le poste Dépenses diverses.....</i>	<i>18</i>
e.	<i>Le poste Rémunération.....</i>	<i>19</i>
2)	LES RECETTES.....	20
a.	<i>Les commercialisations.....</i>	<i>20</i>
b.	<i>Le poste produits divers.....</i>	<i>20</i>
c.	<i>La participation du concédant.....</i>	<i>21</i>
d.	<i>Les subventions.....</i>	<i>21</i>
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	21
<b>IV.</b>	<b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES .....</b>	<b>22</b>
1)	LES DEPENSES.....	22
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>	<i>22</i>
b.	<i>En ce qui concerne les études.....</i>	<i>24</i>
c.	<i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>25</i>
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>	<i>26</i>
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....</i>	<i>26</i>
2)	LES RECETTES .....	26
a.	<i>En ce qui concerne les commercialisations.....</i>	<i>26</i>
b.	<i>En ce qui concerne les subventions.....</i>	<i>27</i>
c.	<i>En ce qui concerne les produits de gestion locative.....</i>	<i>27</i>
d.	<i>En ce qui concerne les participations.....</i>	<i>27</i>
<b>V.</b>	<b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b>	<b>29</b>
<b>VI.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>35</b>
	Bilan previsionnel au 31/12/19.....	35
	Echeancier de tresorerie previsionnelle études.....	36
	Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier.....	36
	Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux.....	37
	Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers.....	37
	Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions.....	38

Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres.....	38
Tableau des écarts-TTC Dépenses.....	39
Tableau des écarts-TTC Recettes.....	40
Ecart sur le réalisé 2019-TTC Dépenses.....	41
Ecart sur le réalisé 2019-TTC Recettes.....	42
Etats des acquisitions et cessions.....	43

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 11/0839/DEVD du 17/10/2011, transmise au Préfet le 27/10/2011, et notifiée à la SOLEAM le 07/12/2011

**Avenant 1** du 07/11/14 approuvé par DCM 14/0579/UAGP du 10 octobre 2014, notifié à la SOLEAM le 13/11/2014 : approbation participation Ville + démarche optimisation fiscale

**Avenant 2** du 02/07/15 approuvé par DCM 15/0478/UAGP du 29 juin 2015, notifié à la SOLEAM le 20/07/2015: élargissement périmètre concession + CRAC au 31/12/2014

**Avenant 3** signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant et le numéro T1600909CO (ex 11/1342) de la concession

**Avenant 4** n° 16/0767 signé le 14 décembre 2016 approuvé par délibération URB 023-1103/16/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17/10/16 (exécutoire à compter du 13 janvier 2017) : CRAC au 31/12/2015 + convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM

**Avenant 5** n° 17/0945 signé le 6 Novembre 2017 approuvé par délibération URB 001-2759/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 19/10/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016

**Avenant 6** n° 17/0945 signé le 27 Décembre 2017 approuvé par délibération URB 013-3287/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 14/12/17 (exécutoire à compter du 15 décembre 2017) : CRAC au 31/12/2016 extension périmètre

**Avenant 7** n°18/0542 signé le 18 Juillet 2018 approuvé par délibération URB 036-4194/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28/06/18 (exécutoire à compter du 3 Aout 2018) : CRAC au 31/12/2017

**Avenant 8** n°19/0712 signé le 6 Septembre 2019 approuvé par délibération URB 033-6455/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28/06/19 (exécutoire à compter du 13 Septembre 2019) : CRAC au 31/12/2019

Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	2+2 ans – échéance actuelle : 15/12/2022
Mode de rémunération :	Forfait général: 350 000€ Forfait de prorogation : 100 000€ 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

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

Superficie :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m <sup>2</sup> de SDP
Maîtrises foncières :	97 193 m <sup>2</sup>
Commercialisation :	TU01 & TU05 : actes de cession au profit d'I3F signés le 28/02/2019 TU02/03 : MàJ fiche lot & commercialisation en cours SHL07 : acte de cession au profit de SEARIM signé le 23/05/2019
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
DUP :	Dossier finalisé déposé en préfecture le 06/02/2019 Enquête publique : du 11/04 au 29/04/2019 Arrêté de DUP obtenu le : 10/09/2019

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

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2018 approuvé par DCM Métropole URB n° 033-6455/19 du 28 Juin 2019
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	32 625 377 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	32 565 948 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € ( <i>versé en 2015</i> )
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2018 :	3 646 590 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2019 :	3 646 590 €
Participation Métropole versée au 31/12/2019 :	1 500 902 €
Participation aux équipements de la Métropole :	9 056 109 € TTC inchangé
Participation aux équipements versée au 31/12/2017 :	2 400 000 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2018 :	3 099 098 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2019 :	6 637 329 €

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

### 1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

La Ville a approuvé le programme et la convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine – Vallon des Tuves dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille par délibération du 1<sup>er</sup> février 2008, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 30 mars 2009.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé :

- Une première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire. Il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements au cœur de cette nouvelle centralité ainsi qu'en bordure du futur parc public.
- La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, une concession publique pour la réalisation des aménagements d'espaces publics de la Savine, ainsi que la commercialisation des charges foncières programmées, et la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, le boulevard du Bosphore et la Traverse Bérenger, et englobant désormais l'entier plateau de la Savine haute.

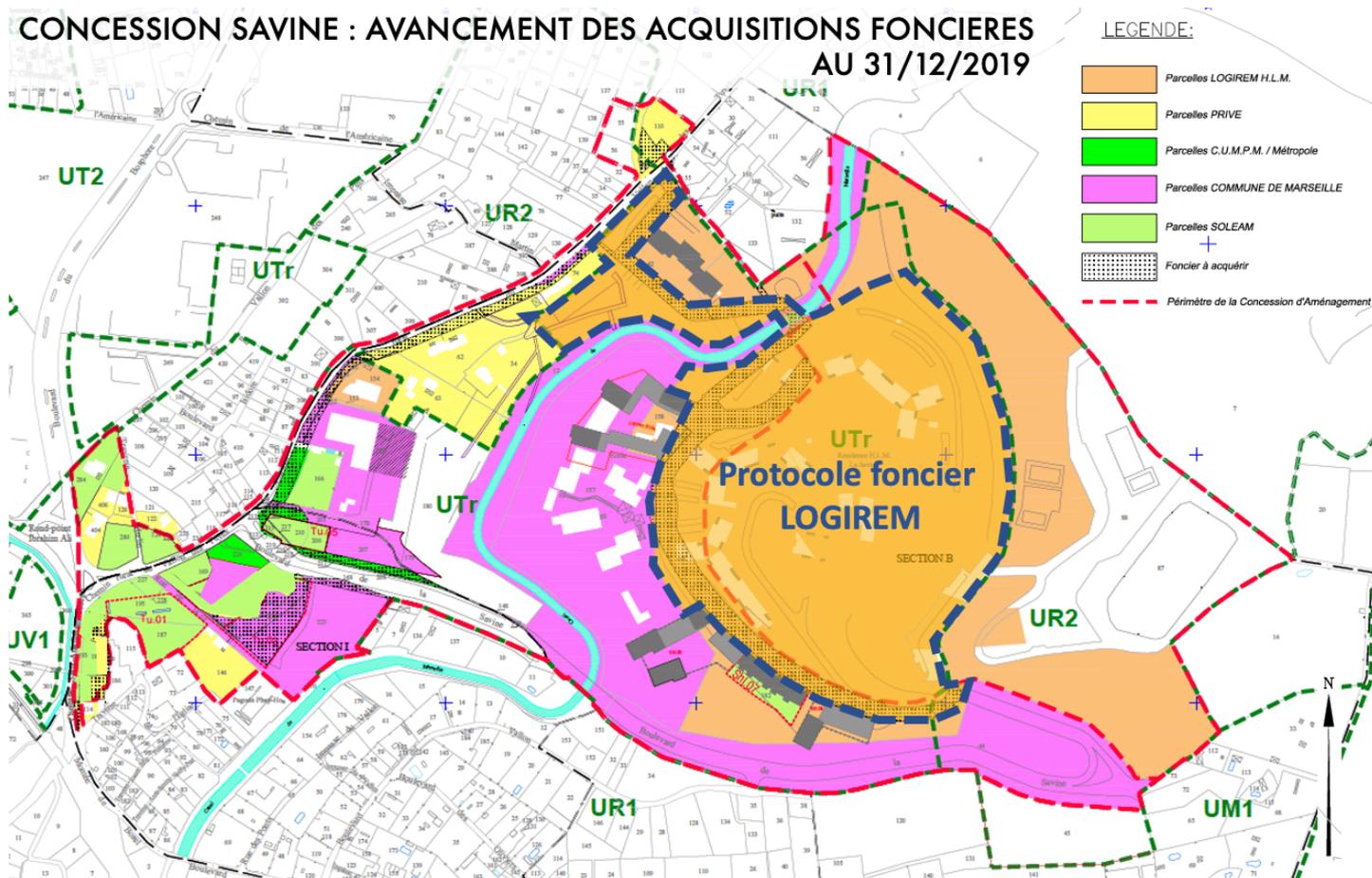
La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine en pied de quartier, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

Par avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération de la Savine du 7 décembre 2011.

Par la suite, entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Rénovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers auront à se poursuivre au-delà de 2020, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. *Les acquisitions foncières (cartographie) :*



**Pour mémoire :**

Par délibération du 09/02/2009, et par convention du 24/02/2009, la Ville de Marseille a confié une mission d'intervention foncière sur le site de la Savine Bas à l'EPF PACA pour obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain.

Ainsi, depuis 2015, la SOLEAM concessionnaire s'est substituée à la Ville de Marseille pour le rachat des terrains et immeubles acquis par l'EPF PACA et a repris l'ensemble des négociations foncières, y compris les fonds de commerce.

A noter que le CRAC au 31/12/2017 distingue les acquisitions foncières prévues au titre de la phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU), de celles prévues dans le cadre de la phase 2 du projet (NPNRU). Ces biens constituent des réserves foncières ainsi que des terrains à aménager en prévision du NPNRU.

Au 31/12/2019, 52% des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées.

Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016. Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent LOGIREM et correspondent aux emprises des aménagements en cours de réalisation par SOLEAM sur les secteurs « Nouvelle Voie de Maillage », « Parc du Canal », « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 132, 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-526 213	-526 214	100%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251		
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	0%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-102 661	-29 454	29%
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
<b>2a-Budget Partenaires Institutionnels</b>	<b>-1 320 358</b>	<b>-687 098</b>	<b>52%</b>
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-121 446	-121 446	100%
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119	100%
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	100%
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	100%
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-69 506	32%
<b>2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour</b>	<b>-2 948 071</b>	<b>-1 538 888</b>	<b>52%</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS PARTENAIRES INSTITUTIONNELS</b>	<b>-4 268 429</b>	<b>-2 225 986</b>	<b>52%</b>

Au 31/12/2019, 81% des acquisitions « privés » ont été réalisées, après l'acquisition à l'amiable le 26 novembre 2018, de la parcelle bâtie cadastrée 898 i 2 (propriété KIPTIOGLOU), sur laquelle plusieurs immeubles sont à démolir en vue de la poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics (Pôle bus, secteur « Entrée Tuves/Bosphore »).

Est également intervenue en 2019, l'acte d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK). Reste à formaliser en 2020, les acquisitions nécessaires à l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 & 109).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
<b>2-Acquisitions Privés Biens de Retour</b>	<b>-246 000</b>	<b>-246 000</b>	<b>100%</b>
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 564		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-35 640		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-35 640		
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	100%
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-157 901	-25 606	16%
<b>2-Acquisitions Privés</b>	<b>-980 023</b>	<b>-748 266</b>	<b>76%</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS PRIVES</b>	<b>-1 226 023</b>	<b>-994 266</b>	<b>81%</b>

Au 31/12/2019, 51% des acquisitions « Concédant» ont été réalisées.

Elles correspondent aux terrains inclus dans les emprises des lots TU01 (898 i 117), TU02/03 (898 i 225), et TU05 (898 i 206, 210 et 219).

La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05, au termes de longues phases de régularisation d'actes antérieurs (parcelles 215 & 219 sur TU05) en vue de la cession à Immobilière Méditerranée (I3F), avant le démarrage des chantiers de construction, dont le démarrage est repoussé à fin 2020.

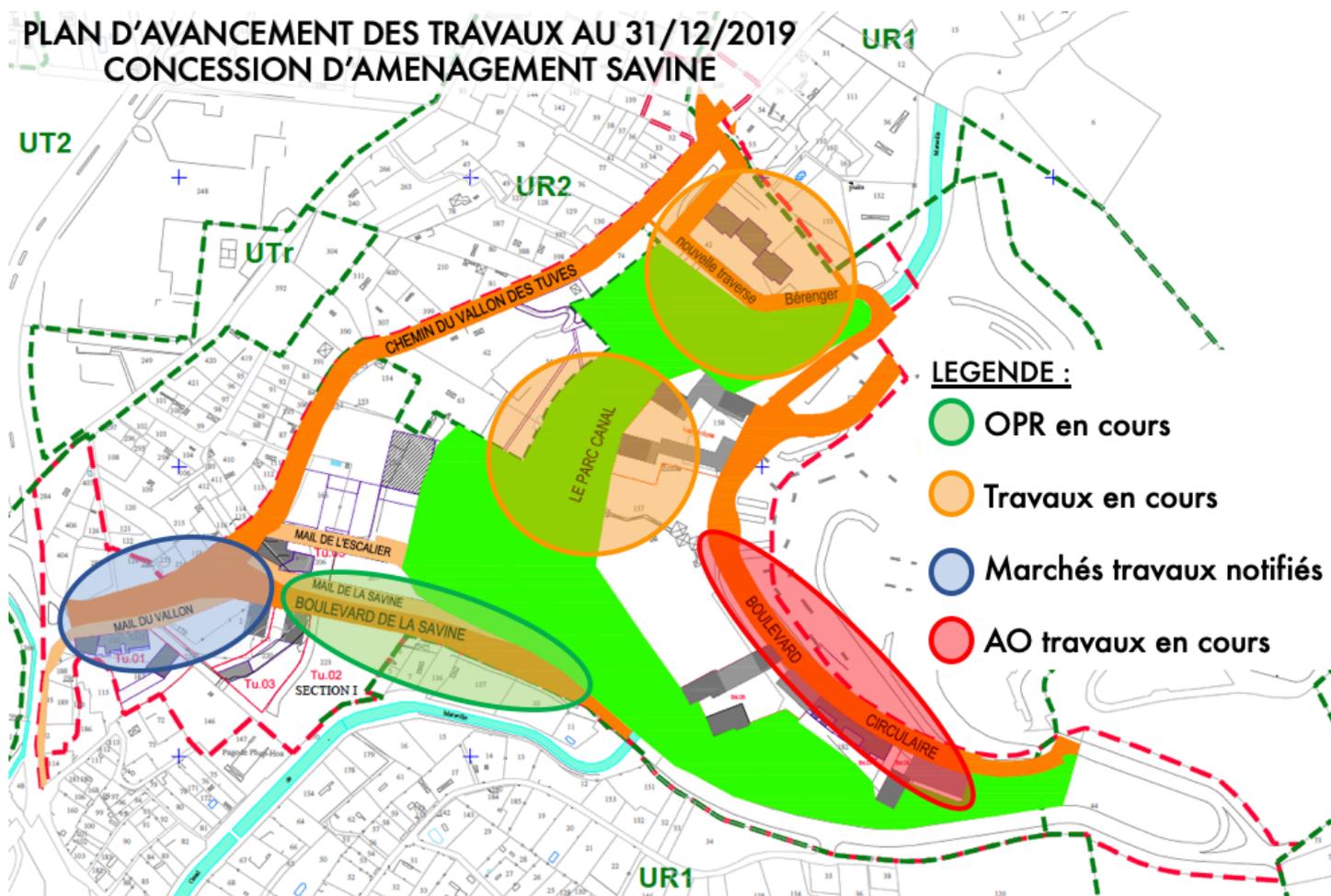
A présent, la maîtrise foncière des emprises concernées par le lot TU02/03 se poursuivra en 2020, en parallèle des études et démarches de commercialisation de ce lot.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 261	-7 863	16%
<b>2b-Protocole Foncier Concédant</b>	<b>-664 911</b>	<b>-337 863</b>	<b>51%</b>

Au 31/12/2019, les indemnisations des fonds de commerce restent à formaliser. Les retards pris par le programme TU01 reporte ces dépenses en 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736		
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-230 736		
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-121 375	-2 825	2%
<b>2c-Fonds de Commerce</b>	<b>-1 011 583</b>	<b>-2 825</b>	<b>0%</b>

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



Afin d'intégrer les multiples évolutions du projet d'ensemble, la SOLEAM a commandé une mise à jour de l'AVP (AVP3), présentée aux services gestionnaires des ouvrages et concessionnaires réseaux, le 23 novembre 2017. La SOLEAM a ainsi sollicité et collecté les différents avis des services compétents, en vue de leur intégration future en phase PRO sur les différents secteurs concernés.

au 31/12/2019, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle :

- Les travaux d'aménagement du Bd de la Savine sont en voie d'achèvement
- Le chantier de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se poursuivent
- La phase de préparation des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est en cours
- L'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une attribution des marchés au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et un démarrage travaux au second trimestre 2020.

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » se poursuivent au premier semestre 2020, en parallèle des phases d'acquisition foncières.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/400-MOE-Avp Global	-203 782	-180 483	89%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-81 006	-29 391	36%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-201 600	-173 034	86%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-90 000		
B : 604/404-MOE Parc Canal	-172 213	-99 214	58%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-268 241	-168 395	63%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-216 000	-58 077	27%
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	100%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-144 000	-86 601	60%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-538 192	-212 966	40%
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 604/411-Aléas	-24 000		
<b>3-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-1 982 964</b>	<b>-1 052 091</b>	<b>53%</b>

Au 31/12/2019, 53% des honoraires techniques ont été payés.

Il est à noter que l'ensemble des missions de MOE, CSPS, OPC-U, CT, Médiation chantier ont été notifiées. Leur exécution financière se poursuit en 2020.

- **Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics**

Pour mémoire :

En juillet 2015, la SOLEAM a lancé un accord-cadre de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics et du Parc Canal. Ce dernier a été attribué au Groupement Laverne (paysagiste)/Safege (bureau d'études) et In Strada (architecte).

Il s'agit de l'Accord-cadre n°15.58 avec un montant minimum fixé en quantité et sans maximum, d'une durée de 4 ans à compter de sa notification, soit jusqu'au 28 juillet 2019.

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

- Marché subséquent n°15.75 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Mail et du Boulevard de la Savine d'un montant total HT de 145 819,83 €.
- Marché subséquent n°15.76 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR de la nouvelle Traverse Bérenger d'un montant total HT de 195 899,20 €.

Sur l'année 2017, un marché subséquent a été lancé :

- Marché subséquent n°17.24 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Parc Canal, d'un montant total HT de 141 991,23 €.

Egalement, plusieurs avenants aux marchés subséquents en cours, ont été notifiés au groupement de maîtrise d'œuvre :

- Sur le marché d'accord-cadre n°15.58
  - avenant n°2 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation, et ainsi permettre le paiement à l'avancement pour les missions AVP & PRO
  - avenant n°3 ayant pour objet de fixer les modalités de variation et révision des prix prévus au marché
  - avenant n°4 afin d'adapter le cadre (CCTP) des missions dévolues au marché de missions complémentaires (MS 15.63)
- MS 15.63 – Missions complémentaires
  - Avenant n°1 : adaptations financières suite à l'avenant n°4 au MAC 15.58
  - Avenant n°2 : ajustement des quantités prévues au DQE dont le total prévisionnel passe de 113 550 € à 130 600 € HT
- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »
  - avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 19 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 145 819,83 € HT à 165 419,83 € HT (+13,44%)

avenant n°2 : modifie la répartition des honoraires entre LAVERNE et INSTRADA, pour délégation à INSTRADA des missions de DET

- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Bérenger – voie de maillage »  
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 24 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 193 099,20 € HT à 217 699,20 € HT (+12,74%)  
Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
- MS 17.24 – PRO à AOR secteur « Parc du Canal »  
Avenant n°1 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM

En 2019, le dernier marché subséquent de MOE pour les missions PRO à AOR sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » (MS 19.65) a été notifié le 18/06/2019. Egalement, le dernier marché subséquent pour les missions d'OPC sur le secteur « Bd Circulaire Sud » (MS 19.138 sur Accord-Cadre n°17.93) a été notifié le 25/11/2019.

Enfin, les missions de médiation chantier notifiées sur le secteur « Nouvelle Voie de Maillage » et « Parc du Canal » ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore », par avenant au marché M 19.00.

#### - **Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles**

Au 31/12/2019, 48 % des études pré-opérationnelles ont été payées.

En 2019, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies en parallèle des études de maîtrise d'œuvre. Elles ont principalement eu pour objet des prestations de géomètre et détection réseaux.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-132 846	62%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 573	-33 153	35%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-129 587	-47 071	36%
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 919	-41 329	33%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-108 294	60%
<b>1-Budget Etudes</b>	<b>-748 079</b>	<b>-362 693</b>	<b>48%</b>

#### - **Travaux**

Les travaux d'aménagement se sont poursuivis en 2019 sur le secteur « Bd & Mail de la Savine », et ont ainsi pu démarrer en février 2019 sur les secteurs « Voie de Maillage » et « Parc du Canal » (marchés n° 18.67, 18.68, et 18.69).

Egalement, plusieurs dévoiements de réseaux non prévus ont dû être réalisés en 2019. Ils concernent le réseau GRDF sur le secteur Petite Savine (voie de maillage), ainsi que pour les besoins du chantier LOGIREM en cours où les réseaux Télécom et ENEDIS (déplacement du transformateur HTA) ont dû être repris.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 532 285		
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 188 411	-1 653 659	76%
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 260 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-8 824 772	-3 049 610	35%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-4 496 110		
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-777 675	-588 470	76%
B : 604/358-Aléas	-351 268		
<b>3c-Budget Travaux</b>	<b>-21 430 521</b>	<b>-5 291 739</b>	<b>25%</b>

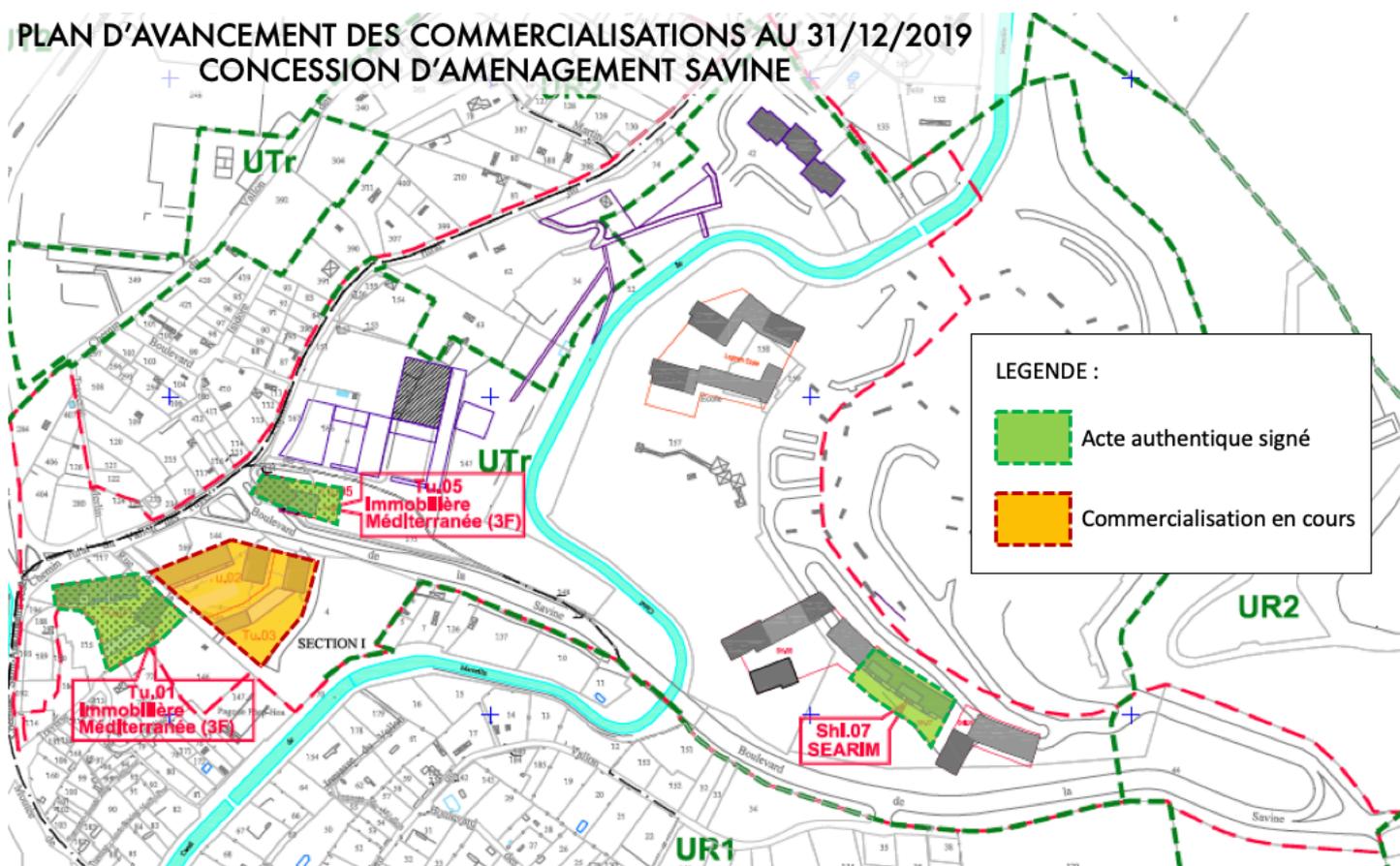
## - Démolitions

Les marchés de travaux concernant la démolition des immeubles situés 2 rue de la Pagode (parcelle 898 i 2), dont SOLEAM a fait l'acquisition en fin d'année 2018, ont été attribués (M 19.28), mis en œuvre et réceptionnés au premier semestre 2019.

Les autres démolitions, concernant l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie & boulangerie), ne pourront être mise en œuvre qu'après transfert des commerces, une fois l'immeuble TU01 construit (fin 2021, voire en 2022).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-104 614	-65 314	62%
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020	18%
<b>3a-Budget Démolitions</b>	<b>-384 082</b>	<b>-117 802</b>	<b>31%</b>

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



Bien que les actes authentiques aient été signés en février 2019, Immobilière Méditerranée n'a pu engager les travaux de construction des lots TU01 & TU05 en 2019. Les mises en chantier devaient cependant démarrer au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, après plusieurs reports successifs dûs à des aléas contractuels et autres consultations travaux infructueuses.

Concernant TU01 :

- la proposition faite par SOLEAM à I3F pour la prise en charge d'une partie du cout des travaux de dépollution du terrain TU01, a fait l'objet d'une convention financière ratifiée par les parties.

Egalement, les négociations conduites avec I3F concernant la relocalisation des commerces Savinois, ont fait l'objet d'un accord avec SOLEAM (prix des loyers, engagements de location).

Ces engagements ont ainsi été transcrits dans l'acte de cession.

Concernant le lot SHL07, la SOLEAM est intervenue en vue de permettre le transfert foncier entre le bailleur social LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM ; pour la réalisation d'un programme de 33 logements en accession sociale. La pré-commercialisation du programme est en cours, et les travaux ont démarré à l'été 2019.

Le chantier de construction du centre social & crèche, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille (DGAVE), a démarré à l'été 2018, pour une livraison attendue au premier trimestre 2020. Les travaux d'aménagement du Bd & Mail de la Savine, interrompus pendant la phase gros œuvre, ont repris en septembre 2019.

Le bailleur social LOGIREM poursuit également ses opérations :

- Désamiantage/Réhabilitation de la résidence Petite Savine : En cours pour une livraison décalée en fin d'année 2020
- Désamiantage puis démolition des bâtiments J1-J2-J3-J4-J5 dont les travaux ont été achevés à la fin d'été 2019
- Désamiantage puis Démolition des bâtiments G2 & I3 : travaux décalés au premier semestre 2020 pour le G2, et attendus au second semestre 2020 pour le I3

Au 31/12/2019, 19% du total des cessions prévues a été réalisé. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est de 42%. Le solde correspond à la cession du lot TU02/03 dont le programme immobilier pourrait être modifié en vue de la préservation d'un ouvrage industriel (mur d'un ancien four à chaux).

En tout état de cause, il apparaît qu'au vu des prescriptions du PPRI, PLU-i, ainsi que des études géotechniques et pollution des sols réalisées en 2019 ; une adaptation du programme immobilier ainsi que de ses emprises constructibles soit à prévoir en 2020.

**La recette de charge foncière sur ce lot apparaît donc manifestement surévaluée.**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Cessions "Accession Libre"	777 000		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	390 463	2 751	1%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	817 245	817 246	100%
1-Budget Cessions	2 522 904	5 820	0%
1a-Budget Cessions "Commerces"	207 600	92 400	45%
<b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>	<b>4 715 212</b>	<b>918 217</b>	<b>19%</b>

#### d. L'avancement des dossiers de subventions:

Au 31/12/2019, 30 % des subventions ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	2 741 894	32%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	128 300	10%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	3 942 450	1 314 150	33%
<b>3-Budget Subventions</b>	<b>13 838 911</b>	<b>4 184 344</b>	<b>30%</b>

En complément, un premier acompte sur la subvention ANRU a pu être déposé le 8 novembre 2018, bien avant le terme butoir de mi-2019. Egalement, un second acompte sur la subvention ANRU a été déposé avant la fin d'année 2019, et un premier acompte sur la subvention du Conseil Régional a été déposé au premier trimestre 2019.

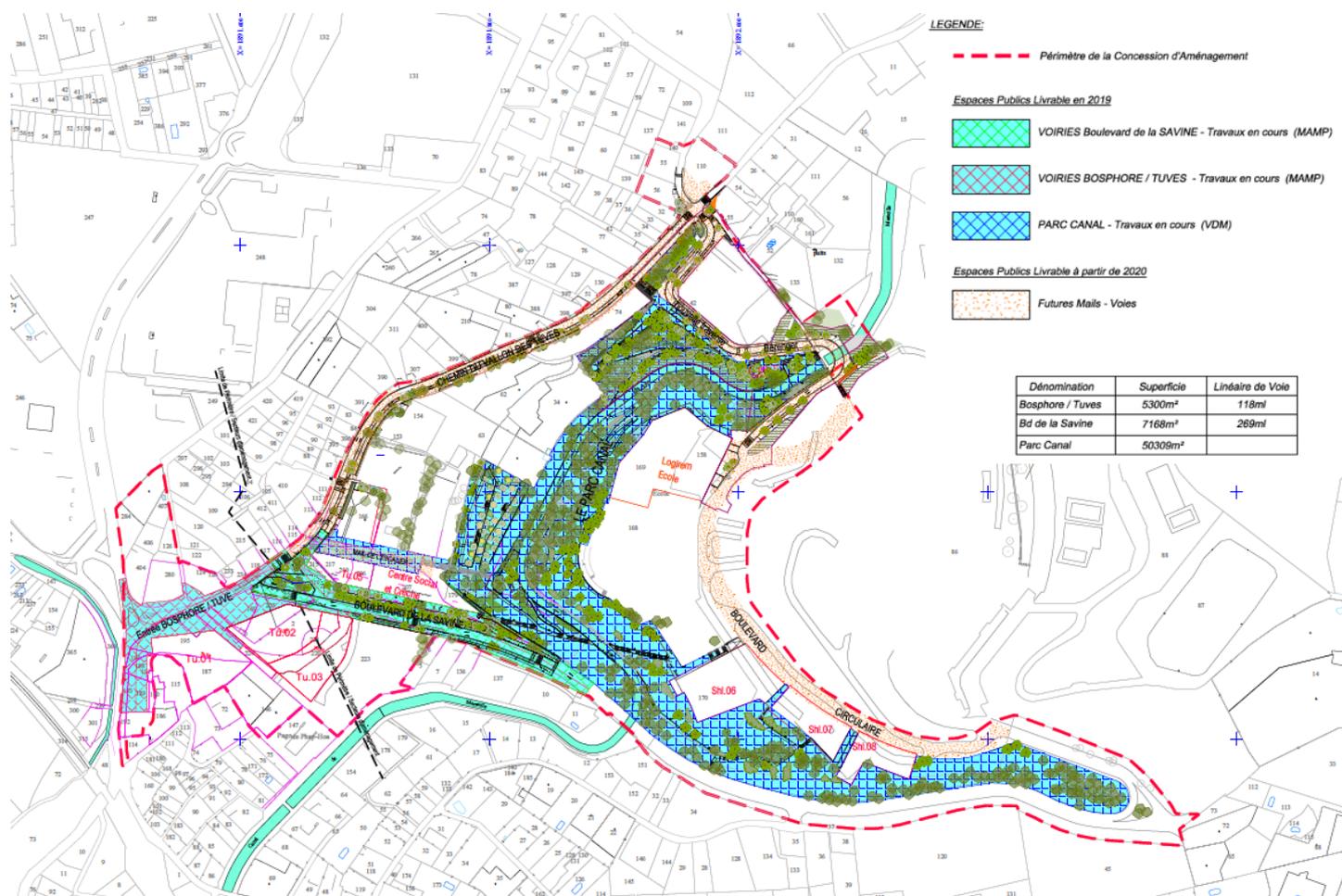
**e. L'avancement des participations:**

Au 31/12/2019, 65% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	1 500 902	41%
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	6 637 329	73%
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000	54%
<b>2-Budget Participations</b>	<b>13 819 349</b>	<b>8 968 231</b>	<b>65%</b>

-Ancien concédant: une participation à l'équilibre d'un montant de 500K€ a été versée par la Ville de Marseille.

**f. L'avancement des rétrocessions (cartographie):**



En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession, aucune rétrocession des ouvrages n'a encore été réalisée.

Les procédures de remises d'ouvrages sur le secteur « Bd & Mail de la Savine » seront initiées dès le début d'année 2020, en parallèle de la réception des travaux.

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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 9 442 397 € TTC à comparer à 4 887 943 € TTC payées soit un écart de -4 554 454 € (variation de -48%).

##### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400	-9 660	-5 740	-37%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-31 157	-1 595	-29 562	-95%
2-Acquisitions Privés	-46 557	-11 255	-35 302	-76%

La maîtrise foncière des parcelles susdésignées, intégrées à l'aménagement du mail du Bosphore, a pu intervenir à l'amiable au moyen d'un acte d'échange foncier, lequel a permis de ne pas consommer des montants initialement prévus.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251		-231 251	-100%
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		-1	-100%
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-27 288	-584	-26 704	-98%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-258 540	-584	-257 956	-100%

Postérieurement à la signature du protocole foncier tripartite entre LOGIREM, SOLEAM et VILLE DE MARSEILLE, intervenue en février 2019 ; il y était prévu la signature d'une promesse de vente concernant les emprises de la voie de Maillage et Parc du Canal appartenant à LOGIREM, avant la fin d'année 2019. Cependant, les échanges techniques ont eu à se poursuivre au-delà de la fin d'année 2019. C'est pourquoi la signature de cet acte d'acquisition est reportée en 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-291	-291		
2b-Protocole Foncier Concédant	-291	-291		

RAS

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-180 000		-180 000	-100%
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-18 000		-18 000	-100%
2c-Fonds de Commerce	-198 000		-198 000	-100%

Le décalage de la construction du programme TU01 dans lequel le fonds de commerce de Mr ZIDAT doit être transféré implique le report de l'indemnisation du fond en 2021.

##### b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- o *Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles*

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-46 144	-9 134	-37 010	-80%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-34 800	-6 933	-27 867	-80%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-27 149	-5 904	-21 245	-78%
B : 604/203-Etudes Pollution	-31 614	-11 940	-19 674	-62%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-41 286	-29 580	-11 706	-28%
1-Budget Etudes	-180 993	-63 491	-117 502	-65%

Sur les postes 200, 201, 202, 203 et 204, l'exécution des dépenses sur l'exercice 2019 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2019.

o **Etudes sur travaux**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-27 233	-18 854	-8 379	-31%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-36 659	-9 638	-27 021	-74%
B : 604/404-MOE Parc Canal	-63 086	-28 157	-34 929	-55%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-91 153	-39 675	-51 478	-56%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-84 000	-58 077	-25 923	-31%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-62 640	-38 550	-24 090	-38%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-218 433	-150 421	-68 012	-31%
3-Budget Honoraires Techniques	-583 204	-343 372	-239 832	-41%

**401** : Les prévisionnels intégraient la mise en œuvre des missions ACT, VISA, DET en 2019, lesquelles n'ont pu intégralement être exécutées du fait d'un premier appel d'offres travaux infructueux, relancé après l'été et notifié en fin d'année 2019. Ces missions seront réalisées en 2020, au gré de l'avancement des travaux sur ce secteur.

**402** : les honoraires lié aux missions VISA, DET, AOR n'ont pu s'exécuter tel que prévu en 2019 du fait d'une interruption du chantier d'aménagement du Bd & Mail de la Savine, lié à la coordination des travaux avec le chantier du Centre Social sous MOA VDM (phase gros œuvre). Néanmoins, la réception de ces ouvrages et le solde des honoraires techniques sur ce poste sont prévus au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

**404 & 405** : Le démarrage du chantier de la nouvelle voie de maillage et parc du canal a été fortement ralenti du fait de la coactivité avec le chantier de réhabilitation de la petite savine sous MOA LOGIREM. Les honoraires techniques liés à ces travaux s'en est de facto trouvé ralenti. Néanmoins le planning opérationnel prévoit toujours une réception des ouvrages et le solde des honoraires techniques en 2020.

**406** : La remise du DCE du Bd circulaire sud ayant été décalée en fin d'année 2019, la facturation des honoraires techniques correspondants (PRO/DCE-ACT) n'a pu être totalement réalisée en 2019.

**408** : l'exécution des dépenses sur l'exercice 2019 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2019.

**409** : Les décalages opérationnels sur les secteurs « Bd & Mail de la Savine », « Voie de Maillage et Parc Canal », « Carrefour Tuves/Bosphore » et « Bd Circulaire Sud » ont engendré un décalage dans l'exécution des honoraires techniques correspondants (OPC, SPS & Médiation notamment).

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

- **Les travaux de démolition**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
--	---------------	--------------	-------	----------------

B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-168 000	-65 314	-102 686	-61%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		-168 000	-100%
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-24 960	-1 620	-23 340	-94%
3a-Budget Démolitions	-360 960	-66 934	-294 026	-81%

**300** : le montant notifié du marché de travaux de démolition s'est avéré moins important qu'au prévisionnel. Le paiement du DGD de ce marché n'a pu intervenir en 2019. Il sera régularisé début 2020. Le montant final de ces travaux avoisinera 100 K€ TTC.

**303** : La démolition de ce bâtiment a été programmée en 2019 par erreur.

**304** : Les honoraires techniques liés à la démolition du 2 rue de la Pagode ont été imputés sur le marché d'accord-cadre de MOE (CB 408).

#### - Les travaux de dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution	-204 000		-204 000	-100%
3b-Budget Dépollution	-204 000		-204 000	-100%

La participation financière liés aux travaux de dépollution qui seront réalisés par I3F sur le lot TU01, dont l'acte authentique a été réitéré en début d'année 2019, est reportée en 2020 du fait du report des travaux de construction annoncé par I3F.

#### - Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-394 520		-394 520	-100%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 730 738	-1 089 383	-641 355	-37%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-4 563 275	-3 049 610	-1 513 665	-33%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-240 000		-240 000	-100%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-37 990	-122 454	84 464	222%
B : 604/358-Aléas	-420 000		-420 000	-100%
3c-Budget Travaux	-7 386 523	-4 261 447	-3 125 076	-42%

**351-352-354-356** : Dépenses non réalisées du fait des décalages opérationnels sur ces secteurs d'aménagement (voir paragraphe « études sur travaux »).

**357** : Plusieurs opérations de dévoisement des réseaux existants, non prévus initialement, ont dû être réalisées en 2019, dans le cadre des travaux d'aménagement de la nouvelle voie de maillage.

**358** : Aucune dépense imputée sur ce poste en 2019.

#### d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/500-Charges de Gestion	-41 269	-18 209	-23 060	-56%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-10 661	-10 661		
B : 604/502-Assurance	-1 640	-1 855	215	13%
B : 604/503-Taxes Foncières	-15 000	-13 115	-1 885	-13%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-12 000		-12 000	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-14 614	-7 110	-7 504	-51%
4-Budget Dép. Annexes	-95 184	-50 950	-44 234	-46%

**500** : La signature d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE concernant la mise en gestion de la maison sise traverse Merlin a permis de diminuer les frais de sécurisation initialement prévus en 2019.

**502** : intégration des frais d'assurance liés à l'acquisition par préemption d'un bien situé traverse Merlin, à la demande du concédant.

**504** : lancement de l'appel à projet du lot TU02/03 reporté en 2020 du fait des études préalables qui ont dû être réalisées (géotechnique et pollution des sols).

**505** : l'exécution des dépenses sur l'exercice 2019 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2019.

### e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire		-350 000	350 000	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-6 938		-6 938	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	420 946	503 090	-82 144	20%
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-467 512	-199 657	-267 855	-57%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-64 293	-28 943	-35 350	-55%
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348	-14 109	3 761	36%
6-Budget Remuneration	-128 145	-89 619	-38 526	-30%

#### La rémunération SOLEAM se décompose en :

- Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m<sup>2</sup> de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 3 528€ en 2018 et porte sur le protocole LOGIREM du 29/3/18.

- Avenant n°8 : afin de tenir compte de la complexité des missions de l'aménageur, il a été demandé au concédant le maintien d'une rémunération forfaitaire de 350 000€ soit 50 000€/an de 2012 à 2018. Ce qui se traduit par le -350 000€ sur le poste A301 contrebalancé par le poste A309+. Le solde 153 090€ est à déduire de la ligne A310, ce qui fait une rémunération pour l'année 2019 de 46 567€ conformément à la prévision de l'avenant (article 4).

- Avenant n°2 : Pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2e) : 7 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des cessions de terrains au Concédant, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et à la Foncière Logement, qui ne donneront pas lieu à rémunération pour l'Aménageur.

L'imputation au compte de l'opération de la rémunération des tâches de commercialisation se fera selon l'échéancier suivant :

- 50 % à la signature de l'acte sous seing privé
- 50 % à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes HT, base d'application du taux de 7%, tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier compte-rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

Pour l'année 2019, il était prévu la cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée. Celle-ci est intervenu le 28 Février 2019.

Concernant la rémunération sur recettes particulières, il a été réalisé la réitération Shl07 avec SEARIM le 28 mai 2019 .

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 7 643 813 €TTC à comparer à 6 046 246 €TTC reçues soit un écart de -1 597 567€.

### a. Les commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 604/110-Tu02	14 700		-14 700	-100%
A : 604/111-Tu03	63 000		-63 000	-100%
1-Budget Cessions "Accession Libre"	77 700		-77 700	-100%
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130	2 751	-56 379	-95%
A : 604/133-Tu02	38 771		-38 771	-100%
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	97 901	2 751	-95 150	-97%
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	316 575	330 750	14 175	4%
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	430 090	449 348	19 258	4%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	746 665	780 098	33 433	4%
A : 604/165-Cessions Biens de Retour		5 820	5 820	
1-Budget Cessions		5 820	5 820	
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	69 000	63 000	-6 000	-9%
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	27 600	25 200	-2 400	-9%
A : 604/162-Tu02 Commerces	11 520		-11 520	-100%
1a-Budget Cessions "Commerces"	108 120	88 200	-19 920	-18%
<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>1 030 386</b>	<b>876 869</b>	<b>-153 517</b>	<b>-15%</b>

La réitération des actes authentiques de TU01 et TU05 est intervenue le 28 février 2019.

Concernant le lot SHL07 (programme de logements en accession sociale, Savine haute), dont le compromis de vente a été signé avec SEARIM en 2017 ; la réitération par acte authentique a eu lieu le 23 mai 2019. Le démarrage des travaux de construction du programme immobilier a eu lieu en juillet 2019 et se poursuivra en 2020 sous maîtrise d'ouvrage du promoteur.

Cependant, la commercialisation du lot TU02/03 n'a pu être lancée en 2019. Le lancement de l'appel à projet sur ce lot est reporté en 2020.

### b. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	54 562	52 956	-1 606	-3%
A : 604/501-Produits Divers	9	15	6	67%
4-Budget Divers	54 571	52 971	-1 600	3%

Aucun écart notable à signaler sur ce poste budgétaire.

### c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	3 538 231	3 538 231		
2-Budget Participations	3 538 231	3 538 231		

Le montant prévu a été versé en totalité.

### d. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 604/300-Subventions Anru	1 449 875	1 449 875		
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	256 600	128 300	-128 300	-50%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	1 314 150		-1 314 150	-100%
3-Budget Subventions	3 020 625	1 578 175	-1 442 450	-48%

**300** : premier acompte sur subvention ANRU versé en 2019

**320** : suite à l'envoi du premier acompte au CR, la somme versée correspond à l'avance forfaitaire sur la subvention. Le traitement et paiement de cet acompte se poursuit en 2020.

**330** : Le montant de 1 314 150€ a été facturé en 2019 mais encaissé le 10 janvier 2020.

### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +1 206 861 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +3 569 247 €

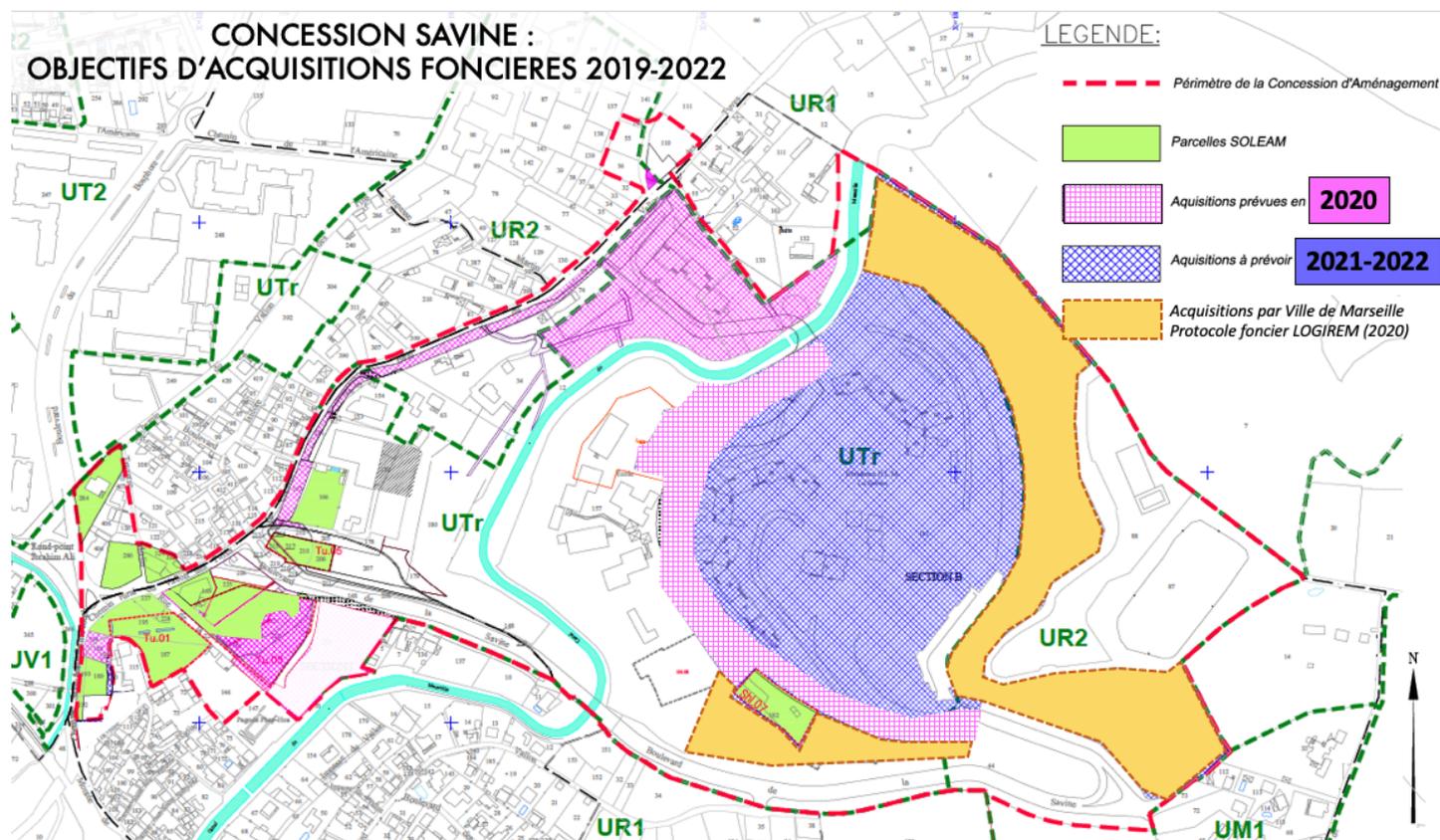
Trésorerie réelle fin 2019 : + 2 292 848 €

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

### 1) LES DEPENSES

#### a. En ce qui concerne les acquisitions foncières



- **Foncier Ville**

Les transferts des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement & commercialisations (lots TU02/03) appartenant à la Ville, sont pour partie toujours en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2020.

Par ailleurs, il a été convenu entre les services fonciers MAMP, VDM et SOLEAM que les emprises VDM à destination finale de voirie publique seraient acquises/transférées directement à la Métropole AMP, facilitant ainsi les procédures foncières.

Le montant prévisionnel des transferts fonciers restant à réaliser en 2020 est de 320 315 € HT.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
14-Acquisitions Concédant	Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650,00	3 185,00	90	31/12/2020
			Total	286 650,00	3 185,00		

10% notaire	28 665,00
autres	5 000,00
Cout	320 315,00

- **Foncier EPF**

Les acquisitions des derniers terrains appartenant à l'EPF et nécessaires pour l'opération ont eu lieu en 2016.

- **Foncier privé & Dossier de Déclaration d'Utilité Publique**

Les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été acquis en 2019. Pour le reste des acquisitions privées prévues, elles concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des tuves », objet d'une DUP au titre de laquelle SOLEAM poursuit les démarches amiables en parallèle de l'obtention des arrêtés de cessibilité en 2020 :

- Parcelles privées impactées par l'aménagement du chemin du vallon des tuves, résultant du projet finalisé en 2018 (parcelles 8, 62, 63, 68, 74 & 110) : le projet d'aménagement a connu plusieurs adaptations en 2018, visant à réduire l'impact sur les propriétés privées riveraines. La présentation aux riverains et CIQ du projet finalisé a été a eu lieu en 2019. Les négociations amiables se poursuivront en 2020.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	3 564,00	12	90	31/12/2020
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	35 640,00	423	30	31/12/2020
46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 798,00	34	90	31/12/2020
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	35 640,00	270	120	31/12/2020
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	17 820,00	135	120	31/12/2020
		Total	99 462,00	874		

Ce budget a augmenté de 10% par rapport au dernier CRAC.

- **Partenaires institutionnels**

L'extension du périmètre de la concession d'aménagement, telle qu'actée dans l'avenant n°6, implique le rachat par la SOLEAM & Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM. Ces acquisitions, dont un phasage est prévu jusqu'en 2022, concerne :

- En 2019 et 2020 : l'emprise des aménagements qui seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU (voie de maillage, Parc du Canal, Bd circulaire, Vallon des Tuves) ;
- En 2022 : le cœur de la Savine haute, au gré des démolitions opérées par LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recombinaison future du quartier. Cette acquisition représente un montant prévisionnel de 1 258 200 € HT.

Un protocole foncier a été signé en 2019 entre les différents acteurs concernés. Sa mise en œuvre se poursuivra en 2020 pour les acquisitions listées ci-dessus.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	134	31/12/2020
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	231 251	13 603	17	31/12/2021
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2021
<b>Total 16-Acq Partenaires institutionnels</b>			<b>560 053</b>	<b>32 735</b>		

Le budget afférent à la parcelle PARCELLE 38 CH VALLON DES TUVES est passé de 3 495 € à 4 000€.

- **Fonds de commerce**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000	31/12/2021
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	230 736	75	0	31/12/2021
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	230 736	210	0	31/12/2021
<b>Total 1B-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>890 208</b>	<b>285</b>		

Modification du montant des évictions +80 928€

## b. En ce qui concerne les études

### 1. Etudes préalables

Poste 200 :Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles provisionnées à hauteur de **83K€ sur 2 ans**.

Poste 201 :AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...) provisionnées à hauteur de **62K€ sur 2 ans**.

Poste 202 :Etudes Géomètre provisionnées à hauteur de **83K€ sur 3 ans**.

Poste 203 :Etudes Pollution provisionnées à hauteur de **85K€ sur 3 ans**.

Poste 204 :Etudes Géotechniques et Structures provisionnées à hauteur de **72K€ sur 3 ans**.

### 2. Honoraires techniques

Poste 400 à 408 :

- **Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO à AOR) sur les espaces publics et le parc urbain**

Les marchés subséquents des éléments de missions de maîtrise d'oeuvre « PRO à AOR » seront déclenchés en fonction des secteurs identifiés sur lesquels les travaux pourront démarrer.

L'AVP global, sur l'ensemble des secteurs d'aménagement, a reçu l'avis des services en fin 2017. Ces derniers seront ensuite intégrés aux études PRO sectorielles.

Rappel des secteurs en Etudes PRO au 31/12/2019 :

- Chemin du Vallon des Tuves

Rappel des secteurs en phase PRO validé et Appel d'offres Travaux lancé au 31/12/2019 :

- Bd Circulaire Sud

Rappel des secteurs en phase Appel d'Offres travaux lancé et marchés notifiés au 31/12/2019 :

- Carrefour Tuves/Bosphore

Rappel des secteurs en phase Travaux (marchés notifiés & démarrés) au 31/12/2019 :

- Mail & Bd de la Savine (OPR en cours)
- Parc Canal (réception attendue en juillet 2020)
- Nouvelle Voie de Maillage (réception attendue en juillet 2020)

**Ils sont provisionnés pour 556K€ TTC sur 2 ans**

Poste 409 : OPC,Ct,CSPS,Médiation

- **Mission d'ordonnement, de pilotage et coordination du projet**

La SOLEAM a souhaité mandater un OPC-Urbain afin de s'assurer de la bonne coordination des interventions des différents acteurs concourant au projet, en interface avec les aménagements portés par SOLEAM. L'OPC a pour mission d'alerter au plus tôt en cas d'écart constaté et éviter la perte des subventions en respectant au mieux les plannings prévisionnels, via la mise en place d'outils de gestion des délais, des coûts, d'outils documentaires de gestion des différents volets (foncier, travaux..), de la mise en place de rapports d'avancement de la concession d'aménagement qui s'inscrit dans le PRU.

Ainsi, un marché d'accord-cadre d'OPC inter-chantiers (MAC 17.93) a été notifié en fin d'année 2017. Le démarrage des missions de coordination a eu lieu en 2018 sur le Bd de la Savine, et se sont progressivement étendues aux secteurs « Voie de Maillage & Parc Canal » puis « Entrée Bosphore » & Bd Circulaire SUD, afin de cadrer les phasages prévisionnels en amont du démarrage des travaux.

- **Mission de médiation chantier**

Considérant l'importance que revêt l'aménagement de la nouvelle voie de maillage, pièce centrale des objectifs urbains poursuivis sur le quartier, et face aux oppositions, réticences et manifestations ; la SOLEAM a souhaité être accompagnée par un médiateur chantier afin d'assurer le lien avec les habitants et prévenir les situations de blocage et tensions, durant toute la durée des travaux. Le marché de médiation (M19.00), d'un montant de 73 600 HT a ainsi été attribué en janvier 2019, pour un démarrage des missions en amont de celui du chantier. En 2019, les missions de médiation ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » en amont du démarrage des travaux (+18 200 € HT portant le total du marché à 91 800 € HT).

Ils sont provisionnés pour 327K€ TTC sur 2 ans

### c. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux de VRD et d'espaces publics**

Au-delà du démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine en février 2018, pour une réception des ouvrages prévue fin 2019 ; le chantier de la nouvelle voie de maillage et parc canal, amorcé début février 2019 se poursuivra jusqu'en juillet 2020. Parallèlement, le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été notifié en fin d'année 2019, pour un démarrage travaux en février 2020. Enfin, l'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé en décembre 2020 pour une notification attendue des marchés de travaux à la mi-février 2020, puis un démarrage du chantier prévu en avril 2020.

- Concernant le secteur « chemin du vallon des tuves », la phase PRO a été notifiée en décembre 2019, pour un lancement des appels d'offres travaux à l'été 2020. Le démarrage chantier sur ce secteur sera calé en fonction de l'avancement des acquisitions foncières, et phasé en correspondance avec la fin des travaux de la nouvelle voie de maillage.

Poste 351 :Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore prévue à hauteur de **3,5M€TTC sur 2 ans**.

Poste 352 :Mail et Boulevard de la Savine prévu à hauteur de **534K€TTC en 2020**.

Poste 353 :Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves prévu à hauteur de **1,2M€TTC en 2021**.

Poste 354 :Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal prévue à hauteur de **5,7M€TTC en 2020 (réception juillet)/solde 2021**.

**Il est à noter que l'exécution d'un des ouvrages du chantier (escalier constituant la traverse des Coteaux) ne peut être réalisée telle que prévue initialement. En effet, le déroulement du chantier a permis de mettre en évidence la fragilité de la couverture du Canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu.**

**L'adaptation de méthodologie nécessaire pour réaliser cet ouvrage aura d'une part un impact opérationnel et urbanistique (abattages d'arbres, délai d'exécution en forte augmentation, protection de la structure du canal...), et d'autre part un impact financier concomitant (environ 1M€), surtout non intégré au présent CRAC**

Poste 356 :Boulevard Circulaire Sud prévu à hauteur de **4,5M€TTC en 2020/2021**.

Poste 357 :Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux prévu à hauteur de **191K€TTC en 2020/2021**.

Aléas : la provision sur aléas a été réévaluée proportionnellement au montant global des travaux restant à réaliser ainsi que sur l'avancement des prestations de MOE soit **287K€TTC**.

- **Travaux de démolitions**

Poste 300 :Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03 solde de **39K€ TTC en 2020**.

Poste 303 :Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03) prévus pour **168K€TTC en 2021**

Poste 304 :Honoraires Techniques sur Démolitions provisionnées pour **58K€TTC en 2020/2021**.

## - Travaux de dépollutions

Poste 305 : ils provisionnés pour **612K€TTC** entre 2020/2022.

### d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 : Les charges de gestion sont provisionnées pour **67K€ TTC** sur 3 ans.

Poste 501 : La taxe sur les salaires est induite par le versement de la participation et est provisionnée pour **30K€ TTC** sur 3 ans.

Poste 502 : Les assurances sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **5K€ TTC** sur 3 ans.

Poste 503 : Les taxes foncières sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **68K€ TTC** sur 3 ans.

Poste 504 : Les frais de commercialisation sont provisionnés pour **17K€ TTC** sur 3 ans.

Poste 505 : Les frais de communication sont provisionnés pour **20K€ TTC** sur 3 ans.

### e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m<sup>2</sup> de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 38 829 € et se décompose en :

-13 428€ déjà prise

- En 2020 :

898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem pour 4 000€ soit 120€

898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-TU02/03 au concédant pour 286 650€ soit 8 600€

- En 2021 :

898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem pour 231 251€ soit 6 937€

898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem pour 324 802€ soit 9 744 €

- Avenant n°8 : Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire et il était prévu 421 451€ pour l'année 2020, toutefois il apparaît que le besoin 2020 (CRAC 2019) ne sera que de 238 100€.

2020 : 444 067€ Base 8 881 342€ HT

2021 : 366 762€ Base 7 335 242€HT

2022 : 89 756 € Base 1 795 133€HT

Pour les missions de commercialisation :

Prévision de 100% en 2022 correspondant à TU02/03 soit 77 770€.

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les commercialisations

La commercialisation de l'îlot TU02/03, dont le report en NPNRU est confirmé, est pour l'heure suspendue du fait du contentieux en cours avec les héritiers évincés. Néanmoins, les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019, et les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont également pu être réalisées. Ces études complémentaires ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier.

Les prévisions de cession sont toutefois estimées sur 2022.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500	490	250	31/12/2022
TU03-30 logements libre			525 000	2 100	250	31/12/2022
TU02-35 logements			367 500	2 450	150	31/12/2022
TU02-Commerces			96 000	800	120	31/12/2022
<b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>			<b>1 111 000</b>	<b>5 840</b>		

Biens de retour :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
904 L 124-Bar Tabac	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1 512	0	31/12/2022
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1 416	0	31/12/2022
Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	AMP	1 258 200	41 586	30,25	31/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	115 626	511	0	31/12/2022
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>2 522 904</b>	<b>45 679</b>		

Les parcelles 190 ARDUINO (12 000 €) et 186 (46 230 €) ont été supprimées de ce CRAC car plus nécessaire d'être acheté dans le projet.

### b. En ce qui concerne les subventions

**-REGION** : SOLEAM a reçu un arrêté de subvention en 2018 pour un montant de 1 283 000€.

Un premier acompte de 10% a été reçu en 2019, 30% en 2020, le solde en 2021 selon l'avancement réel des opérations.

Il serait possible de demander un complément sur le Vallon des Tuves au titre du NPNRU.

**-ANRU** : un acompte de 1,5M€ a été sollicité en 2018, son versement est intervenu en 2019. Ainsi, une seconde demande d'acompte a été déposée auprès de l'ANRU au dernier trimestre 2019.

**NB** : le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 (lancement travaux prévu en avril-mai 2020) aura pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement en 2021, en dehors des calendriers ANRU. Une demande de report de solde sera à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2020.

Le solde de la subvention après accord par l'ANRU pourra être encaissé en 2021.

Il n'est pas fait mention de la subvention ANRU complémentaire qui pourrait bénéficier à l'opération dans le cadre de l'avenant au protocole NPNRU (aménagement du chemin du vallon des Tuves transféré d'ADA en OPPC). A ce titre une FAT laissant apparaître une subvention prévisionnelle 833 521€ à verser aux recettes de l'opération est en cours d'instruction par la DDTM.

**-VDM (PRU)** : Il a été versé sur la base du PEP initial 2,6M€ de subventions par la VDM.

Un acompte de 1,3M€ est prévu en 2019 et a été encaissé en janvier 2020.

Le solde de 1,3M€ est prévu en 2020.

### c. En ce qui concerne les produits de gestion locative

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de 4 biens loués. Il s'agit des 3 commerces (Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M.CHEHBI / Pharmacie Mme GERIN), ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM. Ces recettes sont versées à l'opération.

### d. En ce qui concerne les participations

-Apport en nature: 286 950€ en 2020 (rue de la pagode) .

-Aux équipements viaires: cette participation d'un montant de 7,5M€HT tient compte des travaux réalisés sur la voie de maillage et le boulevard circulaire.

Il a été versé à fin 2018 de 3M€, son solde est réparti sur 2020-2021 , le montant attribué en 2020 ayant été recalé par le concédant à 2 041 667,67€ au lieu de 2 418 780€ soit un écart de 377 112,33€ qu'on décale sur 2021

Nouvel échéancier :

Prévision 2021 : 377 112€

-A l'équilibre: il est prévu une participation de 1,5M€ déjà versée à fin 2018.

Prévision 2021 : 842 989€

Prévision 2022 : 1 302 699€

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

### I - DEPENSES :

#### 1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 000	-180 000	
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-70 000	-80 000	10 000
B : 604/202-Etudes Géomètre	-107 995	-107 995	
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-105 766	
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 000	-150 000	
<b>1-Budget Etudes</b>	<b>-613 761</b>	<b>-623 761</b>	<b>10 000</b>

Poste 201 : une provision complémentaire a été intégrée car un accompagnement par un AMO juridique sera certainement nécessaire dans le cadre des transferts fonciers progressifs restant à opérer entre LOGIREM et SOLEAM.

#### 1.2. Budget Foncier

- **Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-13 800		-13 800
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-46 320		-46 320
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-12 000		-12 000
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	
<b>2-Acquisitions Privés Biens de Retour</b>	<b>-318 120</b>	<b>-246 000</b>	<b>-72 120</b>
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240	-3 564	324
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-32 400	-35 640	3 240
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180	-6 798	618
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400	-35 640	3 240
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400	-9 660	-5 740
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-16 200	-17 820	1 620
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-140 541	-133 376	-7 165
<b>2-Acquisitions Privés</b>	<b>-959 361</b>	<b>-955 498</b>	<b>-3 863</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS PRIVES</b>	<b>-1 277 481</b>	<b>-1 201 498</b>	<b>-75 983</b>

Le budget « acquisitions privés » a été ventilé afin de distinguer les acquisitions prévues au titre de la phase 1 (PNRU), et celles prévues au titre de la phase 2 du projet (NPNRU), identifiées dans la catégorie « biens de retour ».

La poursuite des études opérationnelles sur le secteur « Chemin du Vallon des Tuves » a permis d'ajuster les emprises foncières à acquérir auprès des riverains impactés. Il est à noter que les provisions prévues sur les postes 100-101-102-103-109 ne prennent en

compte pour l'heure que le coût foncier, hors diverses indemnisations (portails, plantations, ...) qui seront à prévoir par la suite, en supplément.

Concernant le poste 106, le montant ajusté correspond à l'acte d'acquisition et échange amiable signé avec les consorts MOCKERS.

- **Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours**

Les biens de retour sont les parcelles acquises et/ou à acquérir dans le cadre de la concession d'aménagement mais qui ne sont pas valorisées en phase 1 du projet d'aménagement, et constituent des réserves foncières pour la phase 2 (NPNRU).

A l'exception du plateau du cœur Savine haute, restant à acquérir auprès de LOGIREM en 2022 (protocole foncier intégré à l'opération au CRAC 2017), l'intégralité des acquisitions sur ce poste a été réalisé auprès de l'EPF.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
<b>2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour</b>	<b>-2 721 419</b>	<b>-2 721 419</b>	

- **Acquisitions partenaires institutionnels**

Les acquisitions partenaires institutionnels sont les parcelles à acquérir auprès de l'EPF ou LOGIREM dans le cadre de la Phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU).

Suite à la signature du protocole foncier LOGIREM/VDM/SOLEAM en 2018, les emprises à acquérir auprès de LOGIREM pour l'aménagement de la nouvelle voie de maillage et Bd circulaire, ont fait l'objet de projets de division foncière avant signature des promesses de vente, prévues au premier trimestre 2020.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-231 251	
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495	-4 000	505
B : 604/136-898 B 86 P-ShI07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-88 999	-88 877	-122
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
<b>2a-Budget Partenaires Institutionnels</b>	<b>-1 299 437</b>	<b>-1 299 820</b>	<b>383</b>

- **Acquisitions Collectivités (foncier et fonds de commerce)**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
<b>2b-Protocole Foncier Concédant</b>	<b>-657 364</b>	<b>-657 364</b>	
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-389 760	-428 736	38 976
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760	-230 736	20 976
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760	-230 736	20 976
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-94 742	-101 217	6 475
<b>2c-Fonds de Commerce</b>	<b>-904 022</b>	<b>-991 425</b>	<b>87 403</b>

Le poste « protocole foncier concédant » reste stable.

Le poste « fonds de commerce » est en hausse du fait des négociations en cours en vue de la relocalisation du Bar-Tabac-PMU-Snack, pharmacie et boulangerie. En effet, plusieurs expertises commerciales ont été mandatées par la SOLEAM afin de déterminer

la valeur d'éviction partielle correspondant aux activités bar et snack. Ces postes restent à affiner en vue d'ajuster le coût des travaux de second œuvre pour chaque commerce, lesquels seront fonction des limites de prestations proposées par I3F.

### 1.3. Budget travaux

- Démolitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-140 000	-87 178	-52 822
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-80 000	-60 000	-20 000
<b>3a-Budget Démolitions</b>	<b>-393 114</b>	<b>-320 292</b>	<b>-72 822</b>

Le poste « démolitions » présente une diminution de 72 822 € car le coût de la démolition du 2 rue de la Pagode (poste 300) s'est avéré moins onéreux que la provision budgétaire. Les honoraires techniques ont ainsi été revus à la baisse, corrélativement. A noter que le poste 303 pourrait intégrer à terme la démolition du bar/tabac après le transfert de l'activité commerciale dans le futur bâtiment « Bosphore » (TU01). SOLEAM saisira le concédant sur l'opportunité d'opérer cette démolition.

- Dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/305-Dépollution	-610 000	-510 000	-100 000
<b>3b-Budget Dépollution</b>	<b>-610 000</b>	<b>-510 000</b>	<b>-100 000</b>

Le résultat des études de pollution des sols menées en 2019 sur le terrain d'assiette du lot TU02/03, ont permis de réévaluer la provision budgétaire du poste 305 à la baisse.

- Travaux VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-2 678 767	-2 943 571	264 804
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 912 512	-1 820 000	-92 512
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200 000	-1 050 000	-150 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 494 734	-7 353 977	-140 757
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 833 398	-3 746 758	913 360
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-650 000	-650 000	
B : 604/358-Aléas	-913 845	-292 723	-621 122
<b>3c-Budget Travaux</b>	<b>-17 683 256</b>	<b>-17 857 029</b>	<b>173 773</b>

Le poste Travaux est en augmentation. En effet, la notification en 2019 des marchés de travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » et « Bd Circulaire Sud », ainsi que les accostages financiers réalisés en cours d'exécution des chantiers du Bd de la Savine, ainsi que de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal, ont permis d'ajuster les provisions budgétaires dévolues aux travaux. Ces dernières ne sont cependant pas exemptes d'aléas opérationnels et continueront d'évoluer jusqu'au solde des marchés de travaux.

- **Honoraires techniques**

Le poste Honoraires technique reste stable. Les postes 401 à 406 sont réajustés en fonctions des actualisations effectuées en cours d'année. Ces réévaluations sont compensées par un ajustement des postes 408 et 411.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-61 475	-67 505	6 030
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-166 713	-168 000	1 287
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-70 126	-75 000	4 874
B : 604/404-MOE Parc Canal	-141 991	-143 511	1 520
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-220 877	-223 534	2 657
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-169 351	-180 000	10 649
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-140 000	-120 000	-20 000
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-450 600	-450 600	
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	
B : 604/411-Aléas	-30 000	-20 000	-10 000
<b>3-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-1 638 143</b>	<b>-1 635 160</b>	<b>-2 983</b>

#### **1.4. Budget dépenses annexes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/500-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-64 560	
B : 604/502-Assurance	-10 000	-10 000	
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 104	
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 000	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-40 000	-30 000	-10 000
<b>4-Budget Dép. Annexes</b>	<b>-331 025</b>	<b>-321 025</b>	<b>-10 000</b>

Le Budget Dépenses annexes est réajusté à la baisse car l'essentiel des frais imputables sur le poste 405, est aujourd'hui engagé.

#### **1.5. Budget Rémunération**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire		-450 000	450 000
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-38 814	-38 829	15
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-450 000		-450 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 151 507	-1 239 561	88 054
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 696	-24 457	3 761
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 716	-102 663	-53
<b>6-Budget Remuneration</b>	<b>-1 899 390</b>	<b>-1 991 167</b>	<b>91 777</b>

Le Budget Rémunérations a légèrement augmenté, corrélativement à l'augmentation du budget général en dépenses.

L'avance sur « rém. Sur dépenses » est liée à la prise en compte de l'avenant n°6 qui permet à la SOLEAM de porter ses missions pendant la période prorogée et de percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2021 : 50 000 €
- 2022 : 50 000 €

Le calcul des « rémunérations sur dépenses » est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Le calcul des « rémunérations sur recettes » est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

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

Enfin, une modalité de rémunération a été créée afin de prendre en compte le travail fourni pour aboutir à la signature des différents protocoles. Elle correspond à 3% des protocoles concédant et partenaires institutionnels sur la base de 100€/m<sup>2</sup> pour les terrains valorisés à 1€.

## 1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-6 110	-6 110	
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts	-132 227		-132 227
<b>5-Budget Frais Financiers</b>	<b>-138 337</b>	<b>-6 110</b>	<b>-132 227</b>

L'emprunt de 3,5M€ envisagé a été supprimé.

## II - LES RECETTES

### 2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	647 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 600 844	2 522 904	-77 940
A : 604/170-Crèche			
<b>1-Budget Cessions</b>	<b>2 600 844</b>	<b>2 522 904</b>	<b>-77 940</b>
<b>1a-Budget Cessions "Commerces"</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	
<b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>	<b>4 538 795</b>	<b>4 460 855</b>	<b>-77 940</b>

Le Budget Cessions diminue de 1,7%.

Le montant des biens de retour correspond à celui de leur acquisition.

Néanmoins, la SOLEAM tient à alerter le concédant sur le montant des recettes attendues pour le lot TU02/03 (1 111 000 €), qui apparaît largement surévalué au vu des contraintes physiques du terrain d'emprise (topographie, pollution probable des sols), ainsi que des contraintes programmatiques (77 logements prévus, dont la moitié en accession libre, non subventionnée par l'ANRU).

Une réflexion sur l'optimisation de ce lot, sera à conduire en 2020, en amont du lancement d'un appel à projets.

## 2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	115 500	162 754	47 254
A : 604/501-Produits Divers	10	16	6
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
<b>4-Budget Divers</b>	<b>136 121</b>	<b>183 381</b>	<b>47 260</b>

Du fait du retard pris pas I3F dans le planning de construction du lot TU01, les commerces ne pourront être transférés avant fin 2020. Par conséquent, les recettes locatives (pharmacie, boulangerie, taba/PMU) sont ici majorées corrélativement à la durée d'occupation dans les locaux actuels, qui s'en voit de fait prolongée.

## 2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
<b>3-Budget Subventions</b>	<b>13 181 836</b>	<b>13 181 836</b>	

RAS

## 2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	3 646 590	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	7 546 758	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	
<b>2-Budget Participations</b>	<b>12 309 998</b>	<b>12 309 998</b>	

RAS

\* \*  
\*

## VI. ANNEXES

### Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-623 761	-124 318	-748 079
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000		-246 000
2-Acquisitions Privés	-955 498	-24 525	-980 023
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 299 820	-20 538	-1 320 358
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-226 652	-2 948 071
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-7 547	-664 911
2c-Fonds de Commerce	-991 425	-20 158	-1 011 583
3-Budget Honoraires Techniques	-1 635 160	-347 804	-1 982 964
3a-Budget Démolitions	-320 292	-63 790	-384 082
3b-Budget Dépollution	-510 000	-102 000	-612 000
3c-Budget Travaux	-17 857 029	-3 573 492	-21 430 521
4-Budget Dép. Annexes	-321 025	-29 006	-350 031
5-Budget Frais Financiers	-6 110		-6 110
6-Budget Remuneration	-1 991 167		-1 991 167
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-30 136 070</b>	<b>-4 539 830</b>	<b>-34 675 900</b>
1-Budget Cessions "Accession Libre"	647 500	129 500	777 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	22 962	390 463
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	74 295	817 245
1-Budget Cessions	2 522 904		2 522 904
1a-Budget Cessions "Commerces"	180 000	27 600	207 600
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590		3 646 590
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	1 509 351	9 056 109
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000		500 000
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650		616 650
2-Budget Participations	12 309 998	1 509 351	13 819 349
3-Budget Subventions	13 181 836	657 075	13 838 911
4-Budget Divers	183 381	9 095	192 476
<b>Sous-total recettes</b>	<b>30 136 070</b>	<b>2 429 878</b>	<b>32 565 948</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>2 109 953</b>

## Echeancier de tresorerie previsionnelle études

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET	
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 000	-180 000	-36 000	-216 000	-132 846	-52 800	-30 353	-1	
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-70 000	-80 000	-15 573	-95 573	-33 153	-14 336	-48 085	1	10 000
B : 604/202-Etudes Géomètre	-107 995	-107 995	-21 592	-129 587	-47 071	-25 000	-25 000	-32 516	
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-105 766	-21 153	-126 919	-41 329	-28 628	-56 962		
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 000	-150 000	-30 000	-180 000	-108 294	-38 520	-33 186		
1-Budget Etudes	-613 761	-623 761	-124 318	-748 079	-362 693	-159 284	-193 586	-32 516	10 000

## Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET	
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-13 800								-13 800
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-46 320								-46 320
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-12 000								-12 000
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000		-246 000	-246 000				-72 120
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-318 120	-246 000		-246 000	-246 000				-72 120
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240	-3 564		-3 564		-3 564			324
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-32 400	-35 640		-35 640		-35 640			3 240
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180	-6 798		-6 798		-6 798			618
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400	-35 640		-35 640		-35 640			3 240
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000		-293 000	-293 000				
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000		-420 000	-420 000				
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400	-9 660		-9 660	-9 660				-5 740
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-16 200	-17 820		-17 820		-17 820			1 620
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-140 541	-133 376	-24 525	-157 901	-25 606	-132 295			-7 165
2-Acquisitions Privés	-959 361	-955 498	-24 525	-980 023	-748 266	-231 757			-3 863
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	-3 218	-526 213	-526 214				1
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-231 251		-231 251			-231 251		
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803		-324 803	-1		-324 802		
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495	-4 000		-4 000		-4 000			505
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1		-1				-1	
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-88 999	-88 877	-13 784	-102 661	-29 454	-5 000	-68 206	-1	-122
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	-3 536	-131 429	-131 429				
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-1 299 437	-1 299 820	-20 538	-1 320 358	-687 098	-9 000	-624 259	-1	383
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446		-121 446	-121 446				
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	-17 888	-262 118	-262 119			1	
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	-91 570	-549 422	-549 422				
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	-89 399	-536 395	-536 395				
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200		-1 258 200			-1 258 200		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-192 695	-192 695	-27 795	-220 490	-69 506		-150 984		
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-2 721 419	-2 721 419	-226 652	-2 948 071	-1 538 888		-1 409 183		
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650	-286 650		-286 650		-286 650			
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043		-41 043	-41 043				
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374		-142 374	-142 374				
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424		-54 424	-54 424				
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014		-72 014	-72 014				
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145		-20 145	-20 145				
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 714	-40 714	-7 547	-48 261	-7 863	-40 398			
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 364	-657 364	-7 547	-664 911	-337 863	-327 048			
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-389 760	-428 736		-428 736		-428 736			38 976
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760	-230 736		-230 736		-230 736			20 976
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760	-230 736		-230 736		-230 736			20 976
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-94 742	-101 217	-20 158	-121 375	-2 825	-118 550			6 475
2c-Fonds de Commerce	-904 022	-991 425	-20 158	-1 011 583	-2 825	-1 008 758			87 403

## Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	-53 380	<b>-203 782</b>	-180 483	-6 850	-8 220	-8 229	
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-61 475	-67 505	-13 501	<b>-81 006</b>	-29 391	-47 493	-4 123		1 6 030
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-166 713	-168 000	-33 600	<b>-201 600</b>	-173 034	-28 566			1 287
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-70 126	-75 000	-15 000	<b>-90 000</b>			-90 000		4 874
B : 604/404-MOE Parc Canal	-141 991	-143 511	-28 702	<b>-172 213</b>	-99 214	-72 998			1 520
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-220 877	-223 534	-44 707	<b>-268 241</b>	-168 395	-99 845			2 657
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-169 351	-180 000	-36 000	<b>-216 000</b>	-58 077	-145 547	-12 377		1 10 649
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	-4 642	<b>-27 850</b>	-27 850				
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-140 000	-120 000	-24 000	<b>-144 000</b>	-86 601	-48 990	-8 409		-20 000
B : 604/409-OPC,Ct,CSP5,Médiation	-450 600	-450 600	-87 592	<b>-538 192</b>	-212 966	-202 991	-122 236		1
B : 604/410-Faisabilité Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	-2 680	<b>-16 080</b>	-16 080				
B : 604/411-Aléas	-30 000	-20 000	-4 000	<b>-24 000</b>				-24 000	-10 000
<b>3-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-1 638 143</b>	<b>-1 635 160</b>	<b>-347 804</b>	<b>-1 982 964</b>	<b>-1 052 091</b>	<b>-653 280</b>	<b>-245 365</b>	<b>-32 228</b>	<b>-2 983</b>
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-140 000	-87 178	-17 436	<b>-104 614</b>	-65 314	-39 300			-52 822
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	-6 354	<b>-39 468</b>	-39 468				
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	-28 000	<b>-168 000</b>			-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-80 000	-60 000	-12 000	<b>-72 000</b>	-13 020	-36 000	-22 980		-20 000
<b>3a-Budget Démolitions</b>	<b>-393 114</b>	<b>-320 292</b>	<b>-63 790</b>	<b>-384 082</b>	<b>-117 802</b>	<b>-75 300</b>	<b>-190 980</b>		<b>-72 822</b>
<b>3b-Budget Dépollution</b>	<b>-610 000</b>	<b>-510 000</b>	<b>-102 000</b>	<b>-612 000</b>		<b>-183 600</b>	<b>-183 600</b>	<b>-244 800</b>	<b>-100 000</b>
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-2 678 767	-2 943 571	-588 714	<b>-3 532 285</b>		-883 071	-2 649 214		264 804
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 912 512	-1 820 000	-368 411	<b>-2 188 411</b>	-1 653 659	-534 753			1 -92 512
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200 000	-1 050 000	-210 000	<b>-1 260 000</b>			-1 260 000		-150 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 494 734	-7 353 977	-1 470 795	<b>-8 824 772</b>	-3 049 610	-5 441 087	-334 077		2 -140 757
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 833 398	-3 746 758	-749 352	<b>-4 496 110</b>		-2 248 055	-2 248 055		913 360
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-650 000	-650 000	-127 675	<b>-777 675</b>	-588 470	-146 456	-42 750		1
B : 604/358-Aléas	-913 845	-292 723	-58 545	<b>-351 268</b>			-175 634	-175 634	-621 122
<b>3c-Budget Travaux</b>	<b>-17 683 256</b>	<b>-17 857 029</b>	<b>-3 573 492</b>	<b>-21 430 521</b>	<b>-5 291 739</b>	<b>-9 253 422</b>	<b>-6 709 730</b>	<b>-175 630</b>	<b>173 773</b>

## Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET
B : 604/500-Charges de Gestion	-106 361	-106 361	-19 999	<b>-126 360</b>	-59 168	-27 516	-25 168	-14 508	
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-64 560		<b>-64 560</b>	-32 280	-1 391	-15 444	-15 445	
B : 604/502-Assurance	-10 000	-10 000		<b>-10 000</b>	-4 494	-2 500	-2 500	-506	
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 104	-95 104	-7	<b>-95 111</b>	-26 551	-15 000	-30 000	-23 560	
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 000	-3 000	<b>-18 000</b>	-432	-17 568			
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-40 000	-30 000	-6 000	<b>-36 000</b>	-16 496	-4 000	-15 504		-10 000
<b>4-Budget Dép. Annexes</b>	<b>-331 025</b>	<b>-321 025</b>	<b>-29 006</b>	<b>-350 031</b>	<b>-139 421</b>	<b>-67 975</b>	<b>-88 616</b>	<b>-54 019</b>	<b>-10 000</b>
<b>5-Budget Frais Financiers</b>	<b>-138 337</b>	<b>-6 110</b>		<b>-6 110</b>	<b>-2 067</b>		<b>-4 044</b>		<b>1 -132 227</b>
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire		-450 000		<b>-450 000</b>	-350 000		-50 000	-50 000	450 000
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-38 814	-38 829		<b>-38 829</b>	-13 428	-8 720	-16 682		1 15
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-450 000				-267 784	367 791	-50 000	-50 007	-450 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 151 507	-1 239 561		<b>-1 239 561</b>	-338 975	-444 067	-366 762	-89 757	88 054
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657		<b>-135 657</b>	-57 886			-77 771	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-20 696	-24 457		<b>-24 457</b>	-24 457				3 761
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 716	-102 663		<b>-102 663</b>				-102 663	-53
<b>6-Budget Remuneration</b>	<b>-1 899 390</b>	<b>-1 991 167</b>		<b>-1 991 167</b>	<b>-1 052 530</b>	<b>-84 996</b>	<b>-483 444</b>	<b>-370 197</b>	<b>91 777</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-30 166 749</b>	<b>-30 136 070</b>	<b>-4 539 830</b>	<b>-34 675 900</b>	<b>-11 579 283</b>	<b>-11 045 662</b>	<b>-9 732 382</b>	<b>-2 318 573</b>	<b>-30 679</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET
A : 604/110-Tu02	122 500	122 500	24 500	147 000				147 000	
A : 604/111-Tu03	525 000	525 000	105 000	630 000				630 000	
<b>1-Budget Cessions "Accession Libre"</b>	<b>647 500</b>	<b>647 500</b>	<b>129 500</b>	<b>777 000</b>				<b>777 000</b>	
A : 604/132-Shl07-Searim	1	1	2 750	2 751	2 751				
A : 604/133-Tu02	367 500	367 500	20 212	387 712				387 712	
<b>1-Budget Cessions "Accession Sociale"</b>	<b>367 501</b>	<b>367 501</b>	<b>22 962</b>	<b>390 463</b>	<b>2 751</b>			<b>387 712</b>	
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	315 000	315 000	31 500	346 500	346 500				
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	427 950	427 950	42 795	470 745	470 746				-1
<b>1-Budget Cessions "Locatif Social"</b>	<b>742 950</b>	<b>742 950</b>	<b>74 295</b>	<b>817 245</b>	<b>817 246</b>				-1
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 600 844	2 522 904		2 522 904	5 820			2 517 084	-77 940
A : 604/170-Crèche									
<b>1-Budget Cessions</b>	<b>2 600 844</b>	<b>2 522 904</b>		<b>2 522 904</b>	<b>5 820</b>			<b>2 517 084</b>	<b>-77 940</b>
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	60 000	60 000	6 000	66 000	66 000				
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	24 000	24 000	2 400	26 400	26 400				
A : 604/162-Tu02 Commerces	96 000	96 000	19 200	115 200				115 200	
<b>1a-Budget Cessions "Commerces"</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>27 600</b>	<b>207 600</b>	<b>92 400</b>			<b>115 200</b>	

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-déc	BUDGET
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	3 646 590		3 646 590	1 500 902		842 989	1 302 699	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 758	7 546 758	1 509 351	9 056 109	6 637 329	2 041 667	377 113		
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000		500 000	500 000				
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650		616 650	330 000	286 650			
<b>2-Budget Participations</b>	<b>12 309 998</b>	<b>12 309 998</b>	<b>1 509 351</b>	<b>13 819 349</b>	<b>8 968 231</b>	<b>2 328 317</b>	<b>1 220 102</b>	<b>1 302 699</b>	
A : 604/300-Subventions Anru	8 613 461	8 613 461		8 613 461	2 741 894	960 342	4 911 225		
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	1 283 000		1 283 000	128 300	750 937	403 763		
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	3 285 375	3 285 375	657 075	3 942 450	1 314 150	2 628 300			
<b>3-Budget Subventions</b>	<b>13 181 836</b>	<b>13 181 836</b>	<b>657 075</b>	<b>13 838 911</b>	<b>4 184 344</b>	<b>4 339 579</b>	<b>5 314 988</b>		
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	115 500	162 754	9 095	171 849	107 491	64 358			47 254
A : 604/501-Produits Divers	10	16		16	16	1			-1
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611		20 611	20 611				
<b>4-Budget Divers</b>	<b>136 121</b>	<b>183 381</b>	<b>9 095</b>	<b>192 476</b>	<b>128 118</b>	<b>64 359</b>			<b>47 260</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>30 166 750</b>	<b>30 136 070</b>	<b>2 429 878</b>	<b>32 565 948</b>	<b>14 198 910</b>	<b>6 732 255</b>	<b>6 535 090</b>	<b>5 099 693</b>	<b>-30 680</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>2 109 953</b>	<b>-326 779</b>	<b>1 059 450</b>	<b>1 271 340</b>	<b>105 942</b>	
<b>Trésorerie brute</b>					2 292 848	-961 109	-2 887 061	1	

## Tableau des écarts-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-216 000	
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup...)	-84 000	-95 573	11 573
B : 604/202-Etudes Géomètre	-129 587	-129 587	
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 919	-126 919	
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-180 000	
<b>1-Budget Etudes</b>	<b>-736 506</b>	<b>-748 079</b>	<b>11 573</b>
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	-13 800		-13 800
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	-46 320		-46 320
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	-12 000		-12 000
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	
<b>2-Acquisitions Privés Biens de Retour</b>	<b>-318 120</b>	<b>-246 000</b>	<b>-72 120</b>
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-3 240	-3 564	324
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-32 400	-35 640	3 240
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 180	-6 798	618
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-32 400	-35 640	3 240
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400	-9 660	-5 740
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-16 200	-17 200	1 620
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-165 069	-157 901	-7 168
<b>2-Acquisitions Privés</b>	<b>-983 889</b>	<b>-980 023</b>	<b>-3 866</b>
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 213	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251	-231 251	
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-3 495	-4 000	505
B : 604/136-898 B 86 P-Shi07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-102 773	-102 661	-112
B : 604/138-904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	
<b>2a-Budget Partenaires Institutionnels</b>	<b>-1 319 965</b>	<b>-1 320 358</b>	<b>393</b>
<b>2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour</b>	<b>-2 948 071</b>	<b>-2 948 071</b>	
<b>2b-Protocole Foncier Concédant</b>	<b>-664 911</b>	<b>-664 911</b>	
B : 604/160-904 I 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-389 760	-428 736	38 976
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)	-209 760	-230 736	20 976
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-209 760	-230 736	20 976
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-113 606	-121 375	7 769
<b>2c-Fonds de Commerce</b>	<b>-922 886</b>	<b>-1 011 583</b>	<b>88 697</b>
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-203 782	23 299
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-73 770	-81 006	7 236
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-200 055	-201 600	1 545
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-84 152	-90 000	5 848
B : 604/404-MOE Parc Canal	-170 389	-172 213	1 824
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-265 052	-268 241	3 189
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-203 221	-216 000	12 779
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-168 000	-144 000	-24 000
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-540 722	-538 192	-2 530
B : 604/410-Faisabilité Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	
B : 604/411-Aléas	-36 000	-24 000	-12 000
<b>3-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-1 965 774</b>	<b>-1 982 964</b>	<b>17 190</b>
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-168 000	-104 614	-63 386
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000	-168 000	
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-96 000	-72 000	-24 000
<b>3a-Budget Démolitions</b>	<b>-471 468</b>	<b>-384 082</b>	<b>-87 386</b>
<b>3b-Budget Dépollution</b>	<b>-732 000</b>	<b>-612 000</b>	<b>-120 000</b>
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 214 520	-3 532 285	317 765
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 295 014	-2 188 411	-106 603
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000	-1 260 000	-180 000
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-8 993 681	-8 824 772	-168 909
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-3 400 077	-4 496 110	1 096 033
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-779 776	-777 675	-2 101
B : 604/358-Aléas	-1 096 614	-351 268	-745 346
<b>3c-Budget Travaux</b>	<b>-21 219 682</b>	<b>-21 430 521</b>	<b>210 839</b>
B : 604/500-Charges de Gestion	-127 633	-126 360	-1 273
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-64 560	
B : 604/502-Assurance	-10 000	-10 000	
B : 604/503-Taxes Foncières	-95 111	-95 111	
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-18 000	-18 000	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-48 001	-36 000	-12 001
<b>4-Budget Dép. Annexes</b>	<b>-363 305</b>	<b>-350 031</b>	<b>-13 274</b>
<b>5-Budget Frais Financiers</b>	<b>-138 337</b>	<b>-6 110</b>	<b>-132 227</b>
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire		-450 000	450 000
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-38 814	-38 829	15
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-450 000		-450 000
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 151 507	-1 239 561	88 054
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-135 657	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-20 696	-24 457	3 761
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-102 716	-102 663	-53
<b>6-Budget Remuneration</b>	<b>-1 899 390</b>	<b>-1 991 167</b>	<b>91 777</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-34 684 304</b>	<b>-34 675 900</b>	<b>-8 404</b>

**Tableau des écarts-TTC Recettes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
<b>1-Budget Cessions "Accession Libre"</b>	<b>777 000</b>	<b>777 000</b>	
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130	2 751	-56 379
A : 604/133-Tu02	387 712	387 712	
<b>1-Budget Cessions "Accession Sociale"</b>	<b>446 842</b>	<b>390 463</b>	<b>-56 379</b>
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	332 325	346 500	14 175
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	451 488	470 745	19 257
<b>1-Budget Cessions "Locatif Social"</b>	<b>783 813</b>	<b>817 245</b>	<b>33 432</b>
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 600 844	2 522 904	-77 940
A : 604/170-Crèche			
<b>1-Budget Cessions</b>	<b>2 600 844</b>	<b>2 522 904</b>	<b>-77 940</b>
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	72 000	66 000	-6 000
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	28 800	26 400	-2 400
A : 604/162-Tu02 Commerces	115 200	115 200	
<b>1a-Budget Cessions "Commerces"</b>	<b>216 000</b>	<b>207 600</b>	<b>-8 400</b>
<b>2-Budget Participations</b>	<b>13 819 349</b>	<b>13 819 349</b>	
<b>3-Budget Subventions</b>	<b>13 838 911</b>	<b>13 838 911</b>	
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	121 997	171 849	49 852
A : 604/501-Produits Divers	10	16	6
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
<b>4-Budget Divers</b>	<b>142 618</b>	<b>192 476</b>	<b>49 858</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>32 625 377</b>	<b>32 565 948</b>	<b>-59 429</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>2 058 928</b>	<b>2 109 953</b>	<b>-51 025</b>

## Ecart sur le réalisé 2019-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-46 144	-9 134	-37 010	-80%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-34 800	-6 933	-27 867	-80%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-27 149	-5 904	-21 245	-78%
B : 604/203-Etudes Pollution	-31 614	-11 940	-19 674	-62%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-41 286	-29 580	-11 706	-28%
1-Budget Etudes	-180 993	-63 491	-117 502	-65%
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-15 400	-9 660	-5 740	-37%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-31 157	-1 595	-29 562	-95%
2-Acquisitions Privés	-46 557	-11 255	-35 302	-76%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-231 251		-231 251	-100%
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		-1	-100%
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-27 288	-584	-26 704	-98%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-258 540	-584	-257 956	-100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-291	-291		
2b-Protocole Foncier Concédant	-291	-291		
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-180 000		-180 000	-100%
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-18 000		-18 000	-100%
2c-Fonds de Commerce	-198 000		-198 000	-100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-27 233	-18 854	-8 379	-31%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-36 659	-9 638	-27 021	-74%
B : 604/404-MOE Parc Canal	-63 086	-28 157	-34 929	-55%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-91 153	-39 675	-51 478	-56%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-84 000	-58 077	-25 923	-31%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-62 640	-38 550	-24 090	-38%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-218 433	-150 421	-68 012	-31%
3-Budget Honoraires Techniques	-583 204	-343 372	-239 832	-41%
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-168 000	-65 314	-102 686	-61%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		-168 000	-100%
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-24 960	-1 620	-23 340	-94%
3a-Budget Démolitions	-360 960	-66 934	-294 026	-81%
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution	-204 000		-204 000	-100%
3b-Budget Dépollution	-204 000		-204 000	-100%
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-394 520		-394 520	-100%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 730 738	-1 089 383	-641 355	-37%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-4 563 275	-3 049 610	-1 513 665	-33%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-240 000		-240 000	-100%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-37 990	-122 454	84 464	222%
B : 604/358-Aléas	-420 000		-420 000	-100%
3c-Budget Travaux	-7 386 523	-4 261 447	-3 125 076	-42%
B : 604/500-Charges de Gestion	-41 269	-18 209	-23 060	-56%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-10 661	-10 661		
B : 604/502-Assurance	-1 640	-1 855	215	13%
B : 604/503-Taxes Foncières	-15 000	-13 115	-1 885	-13%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-12 000		-12 000	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-14 614	-7 110	-7 504	-51%
4-Budget Dép. Annexes	-95 184	-50 950	-44 234	-46%
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire		-350 000	350 000	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-6 938		-6 938	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	420 946	503 090	-82 144	20%
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-467 512	-199 657	-267 855	-57%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-64 293	-28 943	-35 350	-55%
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 348	-14 109	3 761	36%
6-Budget Remuneration	-128 145	-89 619	-38 526	-30%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-9 442 397</b>	<b>-4 887 943</b>	<b>-4 554 454</b>	<b>-48%</b>

## Ecart sur le réalisé 2019-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 604/110-Tu02	14 700		-14 700	-100%
A : 604/111-Tu03	63 000		-63 000	-100%
1-Budget Cessions "Accession Libre"	77 700		-77 700	-100%
A : 604/132-Shl07-Searim	59 130	2 751	-56 379	-95%
A : 604/133-Tu02	38 771		-38 771	-100%
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	97 901	2 751	-95 150	-97%
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	316 575	330 750	14 175	4%
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	430 090	449 348	19 258	4%
1-Budget Cessions "Locatif Social"	746 665	780 098	33 433	4%
A : 604/165-Cessions Biens de Retour		5 820	5 820	
1-Budget Cessions		5 820	5 820	
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	69 000	63 000	-6 000	-9%
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	27 600	25 200	-2 400	-9%
A : 604/162-Tu02 Commerces	11 520		-11 520	-100%
1a-Budget Cessions "Commerces"	108 120	88 200	-19 920	-18%
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	3 538 231	3 538 231		
2-Budget Participations	3 538 231	3 538 231		
A : 604/300-Subventions Anru	1 449 875	1 449 875		
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	256 600	128 300	-128 300	-50%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	1 314 150		-1 314 150	-100%
3-Budget Subventions	3 020 625	1 578 175	-1 442 450	-48%
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	54 562	52 956	-1 606	-3%
A : 604/501-Produits Divers	9	15	6	67%
4-Budget Divers	54 571	52 971	-1 600	3%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 643 813</b>	<b>6 046 246</b>	<b>-1 597 567</b>	<b>-21%</b>
C : 604/A610-Emprunts Encaissements	3 500 000		3 500 000	-100%
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé	-39 100	18 404	-57 504	-147%
D : 604/A520-TVA Reversée	700 070	-90 720	790 790	-113%
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>4 160 970</b>	<b>-72 316</b>	<b>4 233 286</b>	<b>-102%</b>
<b>Variation</b>	<b>2 362 386</b>	<b>1 085 987</b>	<b>-1 918 735</b>	

## Etats des acquisitions et cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves	898 I 169	TROIN	420 000	667	0	29/09/2017
Rue de la Pagode/ch vallon tuves maisons en ruine	898 I 2	Kiptioglou Marguarian- DOUHAIRE AVAZERI BONETTI	293 000	1 716	170	31/05/2018
9 Traverse Merlin	904L407	SISEK	246 000	132	0	15/12/2018
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 186p-188p-194	PEIRETTI MOKERS	9 660	322	0	30/08/2019
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	3 564	12	90	31/12/2020
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	35 640	423	30	31/12/2020
46 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	6 798	34	90	31/12/2020
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	35 640	270	120	31/12/2020
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	17 820	135	120	31/12/2020
Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	904 K Parcelle 68	TOUZALINE	0	41	120	31/12/2020
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>1 068 122</b>	<b>3 752</b>		
Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650	3 185	90	31/12/2020
898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374	947	150	16/11/2017
898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424	362	150	16/11/2017
898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine		AMP	72 014	479	150	16/11/2017
898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695	131	150	16/11/2017
Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKAI	41 043	273	150	16/11/2017
898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450	3	150	16/11/2017
<b>Total 14-Acquisitions Concédant</b>			<b>616 650</b>	<b>5 380</b>		
Bd Circulaire-shl07	898 B 86 P	SEARIM	1	0	17	00/00/00
898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995	3 036	0	30/09/2015
904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules		EPF	127 893	930	0	31/03/2017
898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	0	27	0	29/09/2017
898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1	1 149	0	08/11/2017
38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	134	31/12/2020
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5-898 B 158, 159	LOGIREM	231 251	13 603	17	31/12/2021
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2021
<b>Total 16-Acq Partenaires institutionnels</b>			<b>1 210 943</b>	<b>37 877</b>		
904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	904 L 124	EPF	244 230	654	0	31/03/2017
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446	705	0	30/09/2015
898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)		EPF	457 852	1 512	0	31/03/2017
904 L 284-Epf Paca (Deleria)	904 L 284	EPF	446 996	1 416	0	31/03/2017
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2022
<b>Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour</b>			<b>2 528 724</b>	<b>46 227</b>		
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M. Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000	31/12/2021
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	230 736	75	0	31/12/2021
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEMBI	230 736	210	0	31/12/2021
<b>Total 18-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>890 208</b>	<b>285</b>		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>			<b>6 314 647</b>	<b>9 355</b>		
898 I 238 Ch de St Antoine-Ch vallon des tuves	898 I 238	PEIRETTI	5 820	194	30	30/08/2019
<b>Total 2-Cessions</b>			<b>5 820</b>	<b>194</b>		
Tu01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)		38 logements	427 950	2 853	150	15/12/2015
TU05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)			315 000	2 100	150	15/12/2015
<b>Total 25-Cessions Locatif Social</b>			<b>742 950</b>	<b>4 953</b>		
TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)		Commerces	60 000	500	120	15/12/2015
Tu05-Immobilier Méditerranée			24 000	200	120	15/12/2015
SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1 971	0	02/06/2017
TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500	490	250	31/12/2022
TU03-30 logements libre			525 000	2 100	250	31/12/2022
TU02-35 logements			367 500	2 450	150	31/12/2022
TU02-Commerces			96 000	800	120	31/12/2022
<b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>			<b>1 195 001</b>	<b>8 511</b>		
904 L 124	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1 512	0	31/12/2022
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1 416	0	31/12/2022
Plateau Savine Haute-Copie	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 586	30	31/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	115 626	511	0	31/12/2022
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>2 522 904</b>	<b>45 679</b>		
<b>TOTAL CESSIONS</b>			<b>4 466 675</b>	<b>59 337</b>		