



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« LA CIOTAT »

N°

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :	5
2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	5
a. L'avancement des acquisitions foncières :	6
b. L'avancement des travaux:	7
Aucun travaux n'a été entrepris sur Porte des Temps et Renan :	7
c. L'avancement des commercialisations :	8
d. L'avancement des participations du concédant	8
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	9
1) LES DEPENSES	9
a. Les Dossiers en phase « Etudes »	9
b. Les Dossiers en phase « Travaux »	9
c. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	10
d. Le budget « Dépenses annexes»	11
e. La rémunération du « Concessionnaire»	11
2) LES RECETTES	11
a. Les cessions	11
b. Le budget « Divers»	12
c. La participation du « Concédant»	12
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	13
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES	13
1) LES DEPENSES	13
a. En ce qui concerne les études	13
b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	13
c. En ce qui concerne la gestion des immeubles	15
d. Le Budget « Annexes»	15
e. Le Budget « Rémunération du concessionnaire»	16
2) LES RECETTES	16
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	16
b. Les prévisions de participation du concédant	17
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	19
VI. ANNEXES	24
Bilan prévisionnel au 31/12/19	24
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	25
Tableau des écarts TTC	26
Ecart Année 2019 TTC	27
Cartographie	28

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique : Concession d'Aménagement
 Titulaire de la Concession : SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
 Concédant : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016
 Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT

Date de la création de la concession : 25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002

Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants :

Avenant n°15 : approuvé le 19/10/2017

Avenant n°16 : (convention n°18/0845) notifié le 20/11/2018-URB n°022-4640/18/BM

Avenant n°17 : (convention n°19/0626) notifié le 3/9/19-URB n°036-6458/19/CM

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 17 947 021 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018. Le montant de la participation de concédant à l'équilibre est de 3 279 866€. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 1 013 674 € ; 2020 : 546 220€. Le montant de la participation de concédant aux équipements est de 2 389 381 € TTC. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 332 655 € ; 2020 : 1 591 041€ et 2021 : 465 684 .

Avenant n°18 : modification des modalités de rémunération du concessionnaire, la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole.

L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :

- Pour les missions de portage foncier : mission de veille, entretien et confortement du foncier acquis, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 5 000 €,

Année 2021 = 5 000 €.

- Pour les missions de suivi foncier, de montage de la DUP et de mise en oeuvre de la concertation publique, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 15 000 €

Année 2021 = 15 000 €.

- Pour les missions d'appel à projet, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait de 20 000 €.

Fin de la concession : 31 décembre 2021 prorogée au 31/12/25

Rémunération forfaitaire: 25 000 € en 2018

15 367 € en 2019

Rémunération sur dépenses : 5% HT sur dépenses travaux et honoraires aménagements publics HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien.
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	17 947 021 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	18 088 363 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2018 :	11 192 065 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 279 866 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 389 381 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2019 :	11 123 896 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 309 366 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	3 291 712 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

ADMINISTRATIF

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

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

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

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

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

- **Interventions d'aménagements à l'îlot :**

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT est dans une phase opérationnelle:

- Les constructions de l'îlot CASTEL ont été démolies les avoisinants ont été confortés en 2019, et la charge foncière a été cédée à un opérateur en vue de la réalisation de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018 .

Par ailleurs, les autres secteurs en devenir sont celui de la PORTE DES TEMPS et de RENAN, où il est prévu le développement de deux projets mixtes de création et restructuration de logements et revitalisation commerciale ainsi que la création d'une place grâce à la démolition d'immeubles insalubres sur l'îlot RENAN.

a. L'avancement des acquisitions foncières :

• Acquisitions

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

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	100%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	100%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	100%
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

• Acquisitions îlots espaces publics :

Acquisition Porte des Temps : Le poste n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues car l'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot sera repoussée en 2020. En effet, suite aux différents avis juridiques, l'appel à projet initié par l'EPF a été déclaré sans suite. Une procédure de type marché public sera engagée par la SOLEAM.

Frais liés aux acquisitions : Ce poste correspond aux frais de notaire pour la réitération des acquisitions et des évictions commerciales.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	100%
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 512 992	-318 000	21%
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750		
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-141 651	-98 450	70%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS ESP. PUBLICS	-3 751 034	-1 393 091	37%

b. L'avancement des travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-346 919	-346 918	100%
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 535	100%
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	100%
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 879	100%
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-269 733	-237 434	88%
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 016	100%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-221 938	-195 446	88%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-740 634	-652 876	88%
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 872	100%
2-Budget Travaux	-2 531 976	-2 385 430	94%

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Provision pour les biens restant en patrimoine.

• Appels de fonds sur lots conservés :

Provision pour les biens restant en patrimoine.

• Travaux et entretien locaux acquis :

Ce budget n'a pas été consommé en totalité ; il est prévu une provision pour les biens restant en patrimoine.

• Travaux Espaces publics :

Aucun travaux n'a été entrepris sur Porte des Temps et Renan :

- En effet, l'îlot Renan n'est à ce jour pas maîtrisé. Les interventions sur cet îlot avaient été programmées à partir de 2021.
- Quant aux interventions sur l'îlot Porte des Temps, elles avaient été projetées à partir de 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 174/3b-Etudes Générales	-83 810	-37 639	45%
B : 174/3c-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-600 000		
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 630	-448 910	99%
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan	-414 000		
B : 174/3f-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-90 000		
TOTAL BUDGET TRAVAUX ESP. PUBLICS	-1 640 440	-486 549	30%

c. L'avancement des commercialisations :

Une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, a été cédée en juin 2018 à la Ville de La Ciotat. Il reste un solde à céder.

Il reste à mettre en œuvre la cession après Appel d'Offres des charges foncières :

- sur l'îlot Porte des Temps
- sur 2 immeubles en frange de l'îlot Renan

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	100%
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	100%
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050		
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	127 321	71%
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	115 920	59%
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	100%
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	100%
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	100%
A : 174/160-Cession Renan	48 250		
1-Budget Cessions	6 280 652	5 972 962	95%

d. L'avancement des participations du concédant

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

Participation publique métropolitaine aux Equipements :

- Illet Porte des Temps : le versement d'un acompte sur la participation prévisionnelle a été effectué ; la modification du montage du projet avec imputation des travaux du passage à l'opérateur qui sera retenu, au lieu de leur réalisation par le concessionnaire, entraînera la suppression de cette participation.
- Renan : pas de versement à ce jour ; la mobilisation de cette participation aux équipements est prévue de manière prévisionnelle en 2020/2021 (versement déjà appelé).
- Participation publique métropolitaine à l'équilibre : l'équilibre financier de l'opération ayant été modifié (augmentation de la participation publique aux équipements sur Renan) la participation à l'équilibre est réduite; le trop perçu sera compensé avec cette participation.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	3 291 712	1	0%
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"		332 655	
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 309 366	2 733 646	118%
4-Budget Participations	11 123 896	8 491 248	76%

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 513 138 € TTC à comparer à 308 405 € TTC payées, soit un écart de -1 204 733€ (variation de -80%).

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-13 670	-23 400	9 730	71%

Il a été réalisé en 2019 :

- les relevés intérieurs des immeubles de l'îlot Porte des Temps
- les diagnostics amiante/plomb avant travaux de l'îlot Porte des Temps
- l'étude géotechnique de l'îlot Porte des Temps

L'écart entre prévision et dépenses s'explique car certaines devaient être réalisés initialement par l'EPF et la SAGEM, opérateur retenue sur cet îlot.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-12 251	-8 680	-3 571	-29%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés		-33 515	33 515	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-260 946	-14 730	-246 216	-94%
2-Budget Travaux	-273 197	-56 925	-216 272	-79%

Le montant des dépenses prévues était de 273 197 € à comparer à 56 925 € payées, soit un écart de -21 6 272€ qui s'explique par :

- **Poste Charges de gestion :**

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

- **Poste Travaux d'entretien/appeal de fonds lots conservés :**

Ce poste comprend la location de portes anti effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux dont les frais de location de portes de protection. Ces portes étant pour partie positionnées au niveau de biens à céder à la Ville , le montant de ce poste a décru à partir de juin 2018.

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

- 27/25 RENAN : $200\text{K€} \times 294^\circ / ^\circ - 10\% = 53,1\text{K€}$
- 2B LEDRU ROLLIN : $200\text{K€} \times 540^\circ / ^\circ - 10\% = 97,2\text{K€}$
- 3 RENAN RDC + $200\text{K€} / 3 - 10\% = 54\text{K€}$

Soit un total de 260K€ pour l'année 2019.

Ce budget n'a pas été consommé en totalité, ni sur ce poste puisque :

- 27 rue RENAN : la Ville de la Ciotat n'a refacturé au syndic que 71K€ au lieu de 200K€ prévu et notre quote part a représenté 21K€, affectés au poste appel de fonds travaux sur lots conservés.
- 2B rue LEDRU ROLLIN : l'administrateur a refacturé 10K€ au lieu de 97K€
- 3 rue RENAN RDC : pas de dépense pour le moment, la Ville a prévu de réaliser des travaux d'office

c. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-974 634		-974 634	-100%
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-37 095	-25 122	-11 973	-32%
B : 174/3b-Etudes Générales	-16 780	-10 020	-6 760	-40%
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-145 287	-141 208	-4 079	-3%
3-Budget Espaces Publics	-1 173 796	-176 350	-997 446	-85%

• **Acquisitions îlots espaces publics :**

L'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot sera repoussée en 2020. En effet, suite aux différents avis juridiques, l'appel à projet initié par l'EPF a été déclaré sans suite. Une procédure de type marché public sera engagée par la SOLEAM.

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

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

Des études ont été menées par un AMO afin de mettre en sécurité les biens de la SOLEAM.

Les coûts constatés sur le poste **Démolition Aménagement de surfaces et honoraires** concernent la démolition du bâti situé sur les parcelles AD 290 et 371, composant l'îlot Castel, incluant les confortements provisoires. Le confortement définitif des mitoyens a été réalisé en 2019 et a fait l'objet d'un marché de travaux en 2019.

La Métropole a demandé un relevé topographique et un relevé de façade du secteur Renan -Lieutaud à proximité du l'îlot St Jacques, dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement de ce secteur.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/4a-Communication	-6 000		-6 000	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-14 405	-20 017	5 612	39%
B : 174/613-Assurance+gfa		-1 551	1 551	
B : 174/614-Taxes Foncières	-10 000	-8 909	-1 091	-11%
4-Budget Annexes	-30 405	-30 477	72	0%

Le montant des dépenses prévues était de 30 405 € à comparer à 30 477€ payées, soit un écart de +72€ qui s'explique par :

- Le poste Communication n'a pas été consommé
- Le poste Divers et Imprévus (hormis la taxe sur salaires) comprend les analyses et études juridiques sur l'achat des biens de l'îlot Porte des temps.
- Le poste Assurance est supérieur au prévisionnel avec le sinistre qui a eu lieu au 27 Renan
- Le montant des impôts fonciers reste stable.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-15 367	-15 368	1	0%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-6 703	-5 885	-818	-12%
6-Rémunération Société	-22 070	-21 253	-817	-4%

Le montant forfaitaire perçu en 2019 est conforme au prévisionnel; celui correspondant aux dépenses est proportionnel au montant dépensé et inférieur aux prévisions.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 752 115 € TTC à comparer à 1 677 133 € reçues, soit un écart de -74 982 € (soit une variation de -4%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	63 127		-63 127	-100%
A : 174/121-Cessions Ville	127 321	127 321		
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920	115 920		
1-Budget Cessions	306 368	243 241	-63 127	-21%

• Cession Appel à projet :

Sur avis des notaires et analyse juridique, la cession au lauréat de l'appel à projet a été déclarée sans suite et il a été convenu de la nécessité de passer en marché public. La cession a donc été différée le temps de relancer la procédure.

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

Une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, a été cédée en juin 2018 à la Ville de La Ciotat. Ces biens, situés en frange des îlots à requalifier, ne sont pas traités dans le cadre des cessions en marché négocié, mais auront vocation à accompagner par leur future destination les actions de redynamisation notamment commerciale impulsées par la Ville.

Il est à noter le report de la cession des biens sis 3 et 27 rue Renan, retirés de la cession suite aux sinistres survenus ; les montants définitifs de cession seront à faire valider par France Domaine.

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

Le versement par la Ville pour un montant de 127 321 €s est intervenu en 2019.

- **Cession de terrains :**

Après libération des emprises de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier -parcelles 371 et 290-) et la réalisation des confortements définitifs, la cession à un promoteur en vue de la réalisation de logements (surface de Plancher prévisionnelle de 644 m²), au prix au m² de sdg de 150€ HT, a été signée le 3 juillet 2019 et le prix versé.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	1 546	1 546		
A : 174/620-Produits Divers		86 017	86 017	
3-Budget Divers	1 546	87 563	86 017	5564%

Les recettes locatives ont été conformes aux prévisions, compte tenu notamment de la régularisation d'impayés constatés en 2018 pour un locataire commercial de l'îlot Porte des Temps.

Indemnisation par l'assurance du sinistre survenu au 3 rue Renan en juin 2019.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	332 655	332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 013 674	1 013 674		
4-Budget Participations	1 444 201	1 346 329	-97 872	-7%

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

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : -324 388 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : -85 411 €

Trésorerie réelle fin 2019 : + 1 046 399 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir la **prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2025**

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

Ce budget est soldé à l'engagé; plus de dépenses prévues.

b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

- **Acquisitions d'îlots:**

Il est prévu :

En 2020 :

Ilot Porte des Temps : Acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier des biens restant à maîtriser pour un montant de 1 194 991 € .

Il est précisé que le prix initialement fixé à 1 173 159 € HT suivant décomposition ci-dessous , a été ramené à 1 093 159 € car minoré de 80 000€ de subvention SRU provenant des prélèvements SRU au titre de la loi n°2013-61 du 8 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Décomposition du prix d'acquisition :

- Acquisition du foncier : 1.007.425, 74 EUROS
- Frais de portage : 29.115, 45 Euros HT
- Rachat du PC : 110.218 Euros HT
- Montant de la TVA sur Marge : 21.831, 84 Euros
- Montant du rachat des études de 26.400 Euros HT
- Déduction d'un montant de 80.000 euros de fonds SRU (prise en compte en recettes sur « cession de terrains / fonds SRU »)

En 2021 :

Ilot Renan : Acquisition auprès de l'EPF d'une partie des biens restant à maîtriser pour un montant de 629 750€

- 2 rue des Frères ROMANA/4 rue LEDRU ROLLIN (2 logements) pour 89 000€
- 7 rue PELLETAN (immeuble entier) pour 140 000€
- 2 B Ledru Rollin/Frères Romana (2 logements) pour 87 750€
- 6 rue Ledru Rollin (immeuble entier) pour 303 000€
- 9/11 PELLETAN (1 local en rdc) pour 10 000€

Le prix initialement fixé des biens à acquérir de l'EPF représentait 1 119 750€ . En effet, l'EPF devait jusqu'en juin 2019 mener à bien l'ensemble des acquisitions en vue de la maîtrise foncière de l'entier îlot RENAN via la DUP qu'elle avait préparé.

Ilot Renan : Acquisition auprès de la Ville de la Ciotat (apport foncier gratuit) sur la parcelle AD210 3 rue Ernest RENAN : 2 logements (58,23m2 et 58,66m2) au 1^{er} et 2^{ème} étage - Valeur estimée 170K€

SOLEAM est déjà propriétaire du RDC de cet immeuble

En 2022 :

Ilot Renan : Acquisition par DUP pour un montant total de 390 000€

- 9/11 PELLETAN (2 logements et 1 garage) pour 270 000€
- 5 rue PELLETAN (Engel Martin 1 logement) pour 120 000€

Le coût total de la maîtrise de cet îlot (acquisition auprès de l'EPF et solde des biens à acquérir en DUP) représente **1 119 750 €**, sous réserve de l'apport à titre gratuit de la ville de LA CIOTAT à la concession des lots anciennement propriété de la SCI ARABESQUES (soit les étages de l'immeuble situé sur la parcelle AD 210).

Il a en effet été prévu (cf compte rendu de réunion du COPIL du 19 juin 2019), que l'acquisition des étages soit effectuée par la Ville de la Ciotat , celle-ci apportant ensuite le foncier gratuitement à la concession via la Métropole.

- **Frais liés aux acquisitions :**

Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions : 43,2K€ sur 3 ans

- **Etudes générales**

En 2020 :

Porte des Temps : Etudes préalables à la procédure de cession pour un montant total de 13 000 €HT :

- Diagnostics amiante et plomb = 7 000 €HT
- Diagnostics structure = 5 000 €HT
- Provision pour suivi par BET des immeubles étayés = 1 000 €HT
- Conseil juridique cession Porte des Temps en marché public négocié = 3 000 €HT (pour mémoire)

En 2021 /2022 :

Renan : Etudes préalables aux démolitions et à la procédure de cession pour un montant total de 23 000 €HT :

- Diagnostics amiante et plomb = 18 000 €HT
- Provision pour suivi par BET des immeubles étayés = 5 000 €HT

- **Démolition ilot CASTEL**

En 2020 : Travaux achevés, solde MOE et travaux pour 3K€TTC

- **Travaux Projet Porte des Temps**

En 2020: Travaux préalables à la cession de charges foncières pour un montant total de 75 000 €HT

- Levée de péril = 5 000 €HT

Et selon le nouveau programme défini :

- AMO Désamiantage = 20 000 €HT
- Désamiantage et suppression du risque plomb= 50 000 €HT

- **Démolition ilot RENAN**

En 2022 : Hypothèse de démolition de la totalité de l'îlot pour un montant de 500 000 €HT

- **Travaux Projet place RENAN**

Le passage sous porche sera mis à la charge de l'opérateur retenu dans le cadre de la cession de Porte des Temps (marché public) => -150 000 €HT

En 2023 : Aménagement de la place (en totalité) et des rues adjacentes (872m2) pour un montant total de **345 000 €HT** (projet à définir, aménagement de surfaces sur tout ou partie de l'îlot suivant choix de reconstruction en frange Nord , en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France).

c. En ce qui concerne la gestion des immeubles

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

Provisions sur les exercices à venir (2020 à 2021), ajustées aux cessions pour environ 30K€TTC :

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

Adresses concernées :

- 12 rue ARNOUX (copropriété EPF): 1K€/an (syndic SUDECO)
- 14-16 rue ARNOUX (copropriété EPF): 2K€/an (syndic la COMTESSE)
- 5 rue Camille PELLETAN: Conso eau (pas de syndic)
- 2bis rue LEDRU ROLLIN/1 frère ROMANA: (Administrateur judiciaire)
- 5/7 rue RENAN: Conso eau (pas de syndic)
- 3 rue RENAN: (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)
- 16 rue Francois DONZEL : conso EDF

- **Appels de fonds Travaux sur lots conservés :**

10K€ pour le 27 rue Ernest RENAN lié au remboursement à la Ville de la Ciotat suite à la réfection du pignon de l'immeuble voisin 25 rue Renan, mis à nu après démolition de l'immeuble sinistré du 27 rue Renan.

Provision de 16K€TTC.

- **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre les frais de location des portes anti-effraction placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux pour environ 20K€/an.

Par ailleurs, il a été intégré à ce poste le remboursement des travaux d'office que la Ville de la Ciotat a prévu d'effectuer en 2020, dans le cadre de procédures de péril sur la parcelle AD210 :

- 3 rue RENAN (local RDC) : 50K€

Soit un total de 68K€ pour l'année 2020

d. Le Budget « Annexes»

- **Communication : 12K€**

Provisions sur 2021 (actions de concertation) et 2023 (production de supports de communication dans le cadre des projets de requalification des îlots Porte des temps et Renan) .

- **Divers et imprévus : 62K€**

Ce poste correspond :

En 2020 : provisions pour taxes sur les salaires, appels d'offres etc

En 2022: coût des référés préventifs sur les avoisinants de l'îlot Renan, avant travaux de démolition en vue de l'aménagement d'une placette publique.

- **Assurances et impôts fonciers : 36K€**

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

De 2020 à 2023 :

Assurance : environ 2K€/an

Taxe foncière : 10K€/an

e. Le Budget « Rémunération du concessionnaire »

- **Rémunérations :**

En 2020 : 32K€

- rémunération forfaitaire 20K€ (gestion du bâti , suivi foncier, montage de la DUP et concertation)
- rémunération forfaitaire sur montage appel à projets/marché public négocié : lancement et analyse des offres 60%, soit 12K€HT.

En 2021 : 28K€

- rémunération forfaitaire 20K€ (gestion du bâti , suivi foncier, montage de la DUP et concertation)
- rémunération forfaitaire sur montage appel à projets/marché public négocié : signature du CV et de l'acte 40%, soit 8K€HT.

En 2022 et 2023 : 40K€

- rémunération correspondant à 5% HT des travaux et honoraires techniques HT pour les interventions de démolition, d'aménagement et de création de la place Renan suivant avancement du projets Renan.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps : 127 K€HT**

En 2021 :

Cette ligne correspond aux cessions de charges foncières prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, avec passage sous porche intégré, sur le tènement de l'îlot Porte des Temps.

Une procédure de type marché public sera donc engagée par la SOLEAM. L'opérateur retenu devra respecter le PC déposé.

Le prix de cession prévisionnel est de 150 €/m² pour les logements et de 100 €/m² pour les commerces soit au total une cession de charges foncières pour l'îlot Porte des Temps d'environ 127 K€HT.

- **Cession de la charge foncière des 2 immeubles des parcelles 211 (à caractère patrimonial) et 210 de l'îlot Renan : 48 K€HT**

En 2021 :

Cette ligne correspond aux cessions de charges foncières prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, pour les parcelles AD 210 et AD 211 de l'îlot Renan

Il est prévu sur ces deux parcelles la réalisation de 5 logements (275m²) et 2 commerces (70m²) pour une SDP globale de 345m² environ.

Le prix de cession prévisionnel est de 150 €/m² pour les logements et de 100 €/m² pour les commerces soit au total une cession de charges foncières pour les parcelles AD 210 et 211 de l'îlot Renan d'environ 48 250 €HT.

La construction de logements neufs sur les parcelles AD 191, 195 196 et 197 étant incertaine, la cession de charges foncières sur ces parcelles n'est pas comptabilisé ici.

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

27 rue Ernest Renan : 1 logement en RDC estimé à 52 390,80 € en 2020 (estimation France Domaine du 25/10/19).

- **Produits divers:**

Remboursement par l'assurance de 130 883€ correspondant à l'immeuble sinistré 27 rue Ernest RENAN (lot en RDC).

b. Les prévisions de participation du concédant

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

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2017 ; cette somme reste à devoir en 2020.

- **Participation publique aux équipements RENAN:**

Montant de 2,742 M€ HT , correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la placette soit :

DEPENSES BILAN :

- ✓ **Ligne 3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan = 976 641€ dont 849 093€ correspondant aux Acquisitions RENAN : 849 093€ - 24 400€ (3 Renan RDC qui sera cédé dans le cadre de l'appel à projet ; ce bien ne rentrant donc pas dans le coût des équipements)=824 693€**
- ✓ **Ligne 32-Acquisitions à venir : 1 119 750€ - AD 210 et 211 (41 000+48 000)=1 030 750€**
- ✓ **Ligne 3c-RENAN : démolitions et aménagements : 500 000€ HT**
- ✓ **Ligne 3e-Travaux Projet Place Renan = 345 000€ HT**
- ✓ **Rém. sur travaux : 42 250€ (5% du montant des dépenses travaux)**

- **Participation publique aux équipements PORTE DES TEMPS: 0€ HT=> charge transférée à un opérateur retenu par procédure de marché public**
- **Participation à l'équilibre de la Métropole :**

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement. Celle-ci représente 2,309M€.

Total participation Concédant TTC fin 2019 : 5 601 078 € TTC

Prév. 2020 : 1 800 000€

Prév. 2021 : 734 777€

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-251 982	
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	

RAS

2 - Études générales et travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-298 000	-293 344	-4 656
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-243 000	-262 000	19 000
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-161 926	-220 000	58 074
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-754 000	-624 000	-130 000
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux	-2 258 165	-2 200 583	-57 582

• Etudes-AST-Diagnostics :

Ajustement car ce poste va être clôturé au cumul à fin 2019. Les dépenses à venir seront mises sur le poste comptable Etudes générales.

• Charges de gestion et appels de fonds courants :

Montant réévalué au regard de l'acquisition des biens à l'EPF sur les îlots Renan et Porte des Temps en vue du remembrement avant cession au candidat retenu dans le cadre de marchés négociés.

• Appel de fonds travaux sur lots conservés :

Montant réévalué pour tenir compte des quotes parts du coût des levées de péril et mises en sécurité des biens acquis par SOLEAM , appelés par les syndic ou administrateurs judiciaires.

• Travaux d'entretien sur locaux acquis :

Baisse du budget de 130K€HT:

Au CRAC 2018 , il avait été intégré à ce poste le remboursement à prévoir des travaux de démolition qui seront effectués par la Ville de la Ciotat en 2019, dans le cadre de procédures de péril sur les parcelles AD107, AD211 et AD210, suivies de la réalisation des travaux d'office par la collectivité compétente:

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

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

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

Soit un total de 264K€ pour l'année 2019, seul le 27/25 RENAN a été démoli

3 - Espaces Publics:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 372 634	-1 491 160	118 526
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-1 119 750	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-127 335	-125 015	-2 320
B : 174/3b-Etudes Générales	-37 055	-70 000	32 945
B : 174/3c-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-699 167	-500 000	-199 167
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-377 492	-377 191	-301
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan	-385 000	-345 000	-40 000
B : 174/3f-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps		-75 000	75 000
3-Budget Espaces Publics	-5 095 074	-5 079 757	-15 317

• Acquisitions de l'îlot Porte des Temps :

Ligne31 :Acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier des biens restant à maîtriser pour un montant de 1 194 991 €. L'augmentation du poste est dû au rachat du PC pour 110 000€ et des études pour 26 400€ à l'EPF ce qui n'était pas prévu.

• Frais liés aux acquisitions :

Ligne3a- Ajustement des frais d'acquisition au regard du montant des acquisitions restant à réaliser.

• Etudes générales

Ligne3b-Il a été ajouté les études préalables à la procédure de cession (amiante, structure,...) pour l'îlot Porte des Temps et Renan.

• Démolitions et honoraires techniques

Ligne3c-L'hypothèse de démolition a été revue à la baisse pour un montant de 500 000 €HT.

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

Ligne 3e-Le passage sous porche sera mis à la charge de l'opérateur retenu dans le cadre de la cession de Porte des Temps (marché public), c'est pourquoi le montant a été revu à la baisse.

L'hypothèse d'aménagement de la place Renan (en totalité) et des rues adjacentes (872m2) a été revu à la baisse à 345 000 €HT.

Les ajustements entre postes de budget et la suppression de la réalisation du passage sous porche par le concessionnaire ont entraîné une variation à la baisse du total des postes 3c- Démolition Renan et 3e- Travaux de la place Renan de 239K€ .

Travaux +Hn Porte des Temps

Ligne3f-Création de la ligne pour prise en compte des travaux de désamiantage et de levée de péril 75 000 €HT

4- Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/4a-Communication	-22 730	-22 730	
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-128 472	-148 693	20 221
B : 174/613-Assurance	-33 869	-38 000	4 131
B : 174/614-Taxes Foncières	-279 401	-288 310	8 909
4-Budget Annexes	-464 472	-497 733	33 261

- **Communication**

Maintien d'une provision pour des actions de communication sur les projets d'aménagement Renan et Porte des Temps.

- **Divers et imprévus**

Ajustement de la provision pour expertises et référés preventifs avant démolition

- **Assurance et Impôts fonciers :**

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

5- Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 140 000	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-73 083	-64 860	-8 223
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet		-20 000	20 000
6-Rémunération Société	-4 236 096	-4 287 873	51 777

- **Rémunération sur dépenses Forfaitaire et Appel à projet :**

Cette variation est liée à l'intégration d'une rémunération forfaitaire sur montage appel à projets/marché public négocié sur l'îlot Porte des Temps et au montage de la DUP sur l'îlot Renan. (Avenant 18).

- **Rémunération sur dépenses 5% :**

Baisse du poste qui tient compte de la baisse des travaux.

6- Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 132	-222 139	7
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-521 050	-521 057	7

RAS

II - LES RECETTES

1 - Chiffre d'affaires :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	105 966	127 050	21 084
A : 174/121-Cessions Ville	135 241	179 711	44 470
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	276 600	176 600	-100 000
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	
A : 174/160-Cession Renan		48 250	48 250
1-Budget Cessions	5 938 710	5 952 514	13 804

Cessions de charges foncières en Marché Négocié : +21 K€ HT

Suite à un appel à projet mené par l'EPF, la SAGEM a été déclarée lauréate en février 2018 de la consultation « d'opérateurs en vue de la cession d'emprises foncières pour la réalisation d'un programme mixte d'habitat » sur la base du programme suivant :

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

Cette restructuration globale de l'îlot permettait la réalisation de 13 logements (749m2) dont 4 en locatifs sociaux et 4 commerces (147m2) pour une SDP globale de 896 m2 environ.

Un PC a été déposé par la SAGEM le 18/12/18 et il a été accordé le 21/05/2019.

Or, suite aux différents avis et analyses juridiques lors du transfert des biens entre l'EPF, la SOLEAM et la SAGEM, l'appel à projet initié par l'EPF a été déclaré sans suite. Il a en effet été mis en évidence que le processus initial ne présentait pas le formalisme requis pour une cession avec charges.

A la demande de la Métropole, une procédure ad hoc de type marché public sera donc relancée.

Le montant a été réévalué à 127K€HT.

Cessions Renan : +48 K€ HT initialement regroupé avec cession Porte des Temps

Cette ligne correspond aux cessions de charges foncières prévues pour la réalisation d'un projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, pour les parcelles AD 210 et AD 211 de l'îlot Renan.

Il est prévu là aussi la mise en place d'une consultation d'opérateurs.

Cessions à la Ville de La Ciotat : + 44K€

Il est prévu de céder en 2020 à la Ville de La Ciotat un logement en RdC dans la copropriété 27 rue Ernest Renan, en vue de la réalisation d'un projet à l'échelle de l'îlot. Les charges foncières correspondant à ce lot ont été estimées par France Domaine à 52 390,80 € (estimation du 25/10/19) au lieu de 7 920 €.

Cessions de terrains : - 100K€

Les fonds SRU sur l'îlot Renan de 100K€ ont été supprimés, l'hypothèse retenue à ce jour étant la réalisation d'un équipement public (place) au lieu de logements dont 5 LS.

2 - Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 267	412 267	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	234 004	216 900
3-Budget Divers	463 787	680 687	216 900

Il a été intégré à ce poste le remboursement par l'assurance de :

- 130 883€ correspondant à l'immeuble sinistré 27 rue Renan (RdC)
- 86 016€ correspondant à l'incendie du 3 rue Renan (RdC)

3- Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 702 929	2 743 093	1 040 164
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	288 222		-288 222
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	3 279 866	2 309 366	-970 500
4-Budget Participations	10 793 835	10 575 277	-218 558

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

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

Participation publique aux espaces publics–Métropole-:

Variation à la baisse liée à :

Participation publique aux équipements PORTE DES TEMPS: 0€HT=>car charge transféré à un opérateur à retenir via un marché public.

Variation à la hausse liée à :

Participation publique aux équipements RENAN : Montant de 2,743 M€ HT, soit une augmentation de 1,040 K€ HT qui tient compte de :

- Acquisitions Renan : **+ 990K€**

Au CRAC 2018, l'ensemble de ces acquisitions était ramené au prorata de l'emprise de la placette soit 270m2 sur 576m2 = 864 k€. L'option prise étant de réaliser la placette dans sa totalité, le montant à prendre en compte est de 1 855K€.

- Démolition et aménagement Renan : **- 199K€**
- Travaux projet place Renan : **+ 145K€**
- Suppression de la recette de l'appel à projet sur la placette : **+ 105K€**

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

La baisse de celle-ci est liée à la variation à la hausse de la participations aux équipements.

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
2-Budget Travaux	-2 200 583	-331 393	-2 531 976
3-Budget Espaces Publics	-5 079 757	-311 717	-5 391 474
4-Budget Annexes	-497 733	-21 697	-519 430
6-Rémunération Société	-4 287 873		-4 287 873
7-TVA	-90 219		-90 219
8-Budget Frais Financiers	-521 057		-521 057
Sous-total dépenses	-17 208 479	-704 168	-17 912 647
1-Budget Cessions	5 952 514	328 138	6 280 652
3-Budget Divers	680 687	3 128	683 815
4-Budget Participations	10 575 277	548 619	11 123 896
Sous-total recettes	17 208 478	879 885	18 088 363
Sous-total TVA Résiduelle	1	-1	-175 714

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019 Cumul	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 31-déc	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé								
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	-39 361	-4 570 618	-4 570 618					
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-298 000	-293 344	-53 575	-346 919	-346 918				-1	-4 656
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	-72 462	-442 533	-442 535				2	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	-6 901	-64 454	-64 454					
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	-54 636	-336 877	-336 879				2	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-243 000	-262 000	-7 733	-269 733	-237 434	-16 876	-15 422		-1	19 000
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	-7 374	-47 015	-47 016				1	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-161 926	-220 000	-1 938	-221 938	-195 446	-13 284	-13 209		1	58 074
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-754 000	-624 000	-116 634	-740 634	-652 876	-68 000	-19 764		6	-130 000
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	-10 140	-61 873	-61 872				-1	
2-Budget Travaux	-2 258 165	-2 200 583	-331 393	-2 531 976	-2 385 430	-98 160	-48 395		9	-57 582
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641		-976 641	-976 641					
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 372 634	-1 491 160	-21 832	-1 512 992	-318 000	-1 194 992				118 526
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-1 119 750		-1 119 750			-729 750	-390 000		
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-127 335	-125 015	-16 636	-141 651	-98 450	-7 000	-28 000	-8 200	-1	-2 320
B : 174/3b-Etudes Générales	-37 055	-70 000	-13 810	-83 810	-37 639	-16 525	-22 239	-7 413	6	32 945
B : 174/3c-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-699 167	-500 000	-100 000	-600 000				-600 000		-199 167
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-377 492	-377 191	-75 439	-452 630	-448 910	-3 720				-301
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan	-385 000	-345 000	-69 000	-414 000					-414 000	-40 000
B : 174/3f-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps		-75 000	-15 000	-90 000		-90 000				75 000
3-Budget Espaces Publics	-5 095 074	-5 079 757	-311 717	-5 391 474	-1 879 640	-1 312 237	-779 989	-1 005 613	-413 995	-15 317
B : 174/4a-Communication	-22 730	-22 730	-4 423	-27 153	-15 154		-6 000		-5 999	
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-128 472	-148 693	-17 274	-165 967	-93 436	-10 008	-10 000	-39 393	-13 130	20 221
B : 174/613-Assurance	-33 869	-38 000		-38 000	-32 423	-2 000	-2 500	-1 081	4	4 131
B : 174/614-Taxes Foncières	-279 401	-288 310		-288 310	-258 312	-10 000	-10 000	-10 000	2	8 909
4-Budget Annexes	-464 472	-497 733	-21 697	-519 430	-399 325	-22 008	-28 500	-50 474	-19 123	33 261
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 140 000		-3 140 000	-3 099 998	-20 000	-20 000		-2	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000		-78 000	-78 000					
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013		-175 013	-175 012				-1	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000		-810 000	-810 000					
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-73 083	-64 860		-64 860	-18 705	-3 905		-25 000	-17 250	-8 223
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet		-20 000		-20 000		-12 000	-8 000			20 000
6-Rémunération Société	-4 236 096	-4 287 873		-4 287 873	-4 181 715	-35 905	-28 000	-25 000	-17 253	51 777
7-TVA	-90 219	-90 219		-90 219	-90 218				-1	
8-Budget Frais Financiers	-521 050	-521 057		-521 057	-521 057					7
Sous-total dépenses	-17 196 333	-17 208 479	-704 168	-17 912 647	-14 028 003	-1 468 310	-884 884	-1 081 087	-450 363	12 146
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 353 147	1 353 147	98 053	1 451 200	1 451 200					
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 651 351	1 651 351	86 959	1 738 310	1 738 310					
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	105 966	127 050		127 050			127 050			21 084
A : 174/121-Cessions Ville	135 241	179 711		179 711	127 321	52 390				44 470
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	276 600	176 600	19 320	195 920	115 920	80 000				-100 000
A : 174/130-Cession Accession	565 583	565 583	37 537	603 120	603 120					
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	996 716	996 716	50 080	1 046 796	1 046 796					
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	854 106	854 106	36 189	890 295	890 295					
A : 174/160-Cession Renan		48 250		48 250			48 250			48 250
1-Budget Cessions	5 938 710	5 952 514	328 138	6 280 652	5 972 962	132 390	175 300			13 804
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 267	412 267		412 267	412 263				4	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	3 128	19 089	19 089					
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455		18 455	18 456				-1	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	234 004		234 004	103 121	130 883				216 900
3-Budget Divers	463 787	680 687	3 128	683 815	552 929	130 883			3	216 900
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818		5 522 818	5 424 946	97 872				
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 702 929	2 743 093	548 619	3 291 712	1	1 923 696	933 239	434 777	-1	1 040 164
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	288 222				332 655	-332 655				-288 222
A : 174/600-Participations Metropole à l'Equilibre	3 279 866	2 309 366		2 309 366	2 733 646	208 959	-633 239			-970 500
4-Budget Participations	10 793 835	10 575 277	548 619	11 123 896	8 491 248	1 897 872	300 000	434 777	-1	-218 558
Sous-total recettes	17 196 332	17 208 478	879 885	18 088 363	15 017 139	2 161 145	475 300	434 777	2	12 146
Sous-total TVA Résiduelle	2	1	-1	-175 714	57 263		-232 978		1	
Trésorerie brute					1 046 399	1 739 234	1 096 672	450 362	2	

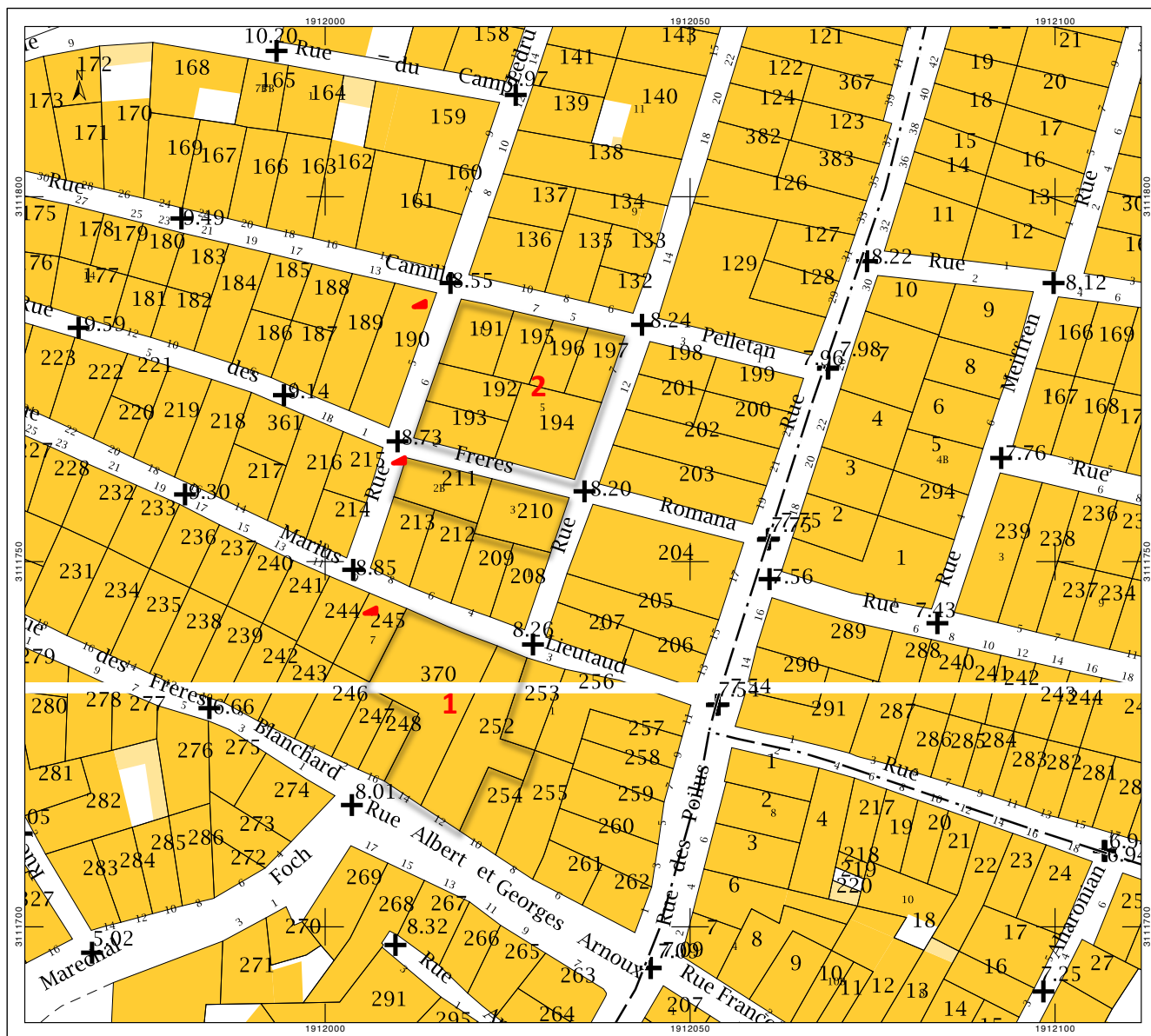
Tableau des écarts TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-352 506	-346 919	-5 587
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 533	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 877	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-250 694	-269 733	19 039
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 015	
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-163 864	-221 938	58 074
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-899 085	-740 634	-158 451
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 873	
2-Budget Travaux	-2 618 901	-2 531 976	-86 925
B : 174/3-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel et Renan	-976 641	-976 641	
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 372 634	-1 512 992	140 358
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-1 119 750	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-148 394	-141 651	-6 743
B : 174/3b-Etudes Générales	-44 399	-83 810	39 411
B : 174/3c-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-839 000	-600 000	-239 000
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 990	-452 630	-360
B : 174/3e-Travaux Projet Place Renan	-462 000	-414 000	-48 000
B : 174/3f-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps		-90 000	90 000
3-Budget Espaces Publics	-5 415 808	-5 391 474	-24 334
B : 174/4a-Communication	-27 153	-27 153	
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-143 490	-165 967	22 477
B : 174/613-Assurance	-33 869	-38 000	4 131
B : 174/614-Taxes Foncières	-279 401	-288 310	8 909
4-Budget Annexes	-483 913	-519 430	35 517
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 100 000	-3 140 000	40 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-73 083	-64 860	-8 223
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet		-20 000	20 000
6-Rémunération Société	-4 236 096	-4 287 873	51 777
7-TVA	-90 219	-90 219	
8-Budget Frais Financiers	-521 050	-521 057	7
Sous-total dépenses	-17 936 605	-17 912 647	-23 958
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 159	127 050	-109
A : 174/121-Cessions Ville	135 241	179 711	44 470
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	295 920	195 920	-100 000
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	
A : 174/160-Cession Renan		48 250	48 250
1-Budget Cessions	6 288 041	6 280 652	-7 389
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 267	412 267	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	17 104	234 004	216 900
3-Budget Divers	466 915	683 815	216 900
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	2 043 515	3 291 712	1 248 197
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	345 866		-345 866
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	3 279 866	2 309 366	-970 500
4-Budget Participations	11 192 065	11 123 896	-68 169
Sous-total recettes	17 947 021	18 088 363	141 342
Sous-total TVA Résiduelle	-10 415	-175 714	165 299

Ecart Année 2019 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-13 670	-23 400	9 730	71%
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-12 251	-8 680	-3 571	-29%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés		-33 515	33 515	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-260 946	-14 730	-246 216	-94%
2-Budget Travaux	-286 867	-80 325	-206 542	-72%
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-974 634		-974 634	-100%
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-37 095	-25 122	-11 973	-32%
B : 174/3b-Etudes Générales	-16 780	-10 020	-6 760	-40%
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-145 287	-141 208	-4 079	-3%
3-Budget Espaces Publics	-1 173 796	-176 350	-997 446	-85%
B : 174/4a-Communication	-6 000		-6 000	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-14 405	-20 017	5 612	39%
B : 174/613-Assurance+gfa		-1 551	1 551	
B : 174/614-Taxes Foncières	-10 000	-8 909	-1 091	-11%
4-Budget Annexes	-30 405	-30 477	72	0%
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-15 367	-15 368	1	0%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-6 703	-5 885	-818	-12%
6-Rémunération Société	-22 070	-21 253	-817	-4%
Sous-total dépenses	-1 513 138	-308 405	-1 204 733	-80%
A : 174/120-Cessions Appel à Projet	63 127		-63 127	-100%
A : 174/121-Cessions Ville	127 321	127 321		
A : 174/125-Cessions Terrains	115 920	115 920		
1-Budget Cessions	306 368	243 241	-63 127	-21%
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	1 546	1 546		
A : 174/620-Produits Divers		86 017	86 017	
3-Budget Divers	1 546	87 563	86 017	5564%
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	332 655	332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 013 674	1 013 674		
4-Budget Participations	1 444 201	1 346 329	-97 872	-7%
Sous-total recettes	1 752 115	1 677 133	-74 982	-4%
Sous-total TVA		2 059	-2 059	

Cartographie



1. ILOT PORTE DES TEMPS
2. ILOT RENAN