



## OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2019**



Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| <b>I.</b>   | <b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....  | 4  |
| 1)          | CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....   | 4  |
| 2)          | CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION.....  | 4  |
| 3)          | ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.....   | 6  |
| <b>II.</b>  | <b>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL</b> ..... | 7  |
| 1)          | Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération .....   | 7  |
| 2)          | Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2019 .....  | 10 |
| <b>III.</b> | <b>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</b> .....  | 11 |
| 1)          | LES DEPENSES.....   | 11 |
| a.          | Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles .....   | 11 |
| b.          | Le budget foncier.....  | 12 |
| c.          | Le budget travaux.....  | 19 |
| d.          | Le budget Dépenses annexes.....   | 26 |
| e.          | Le budget Rémunération .....  | 27 |
| f.          | Le budget Frais financiers .....  | 30 |
| 2)          | LES RECETTES.....   | 30 |
| a.          | Les cessions .....  | 30 |
| b.          | Les Subventions .....   | 32 |
| c.          | Les Participations équipements VDM .....  | 33 |
| d.          | Les Participations du concédant.....  | 34 |
| e.          | Les Produits divers.....  | 35 |
| <b>IV.</b>  | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2020 ET LES SUIVANTES</b> .....  | 36 |
| 1)          | LES DEPENSES .....  | 36 |
| a.          | Les études.....   | 36 |
| b.          | Le budget foncier.....  | 37 |
| c.          | Le Budget Travaux .....   | 42 |
| d.          | Le Budget Dépenses Annexes .....  | 43 |
| e.          | Le Budget Rémunération .....  | 44 |
| f.          | Le Budget Frais financiers .....  | 45 |
| 2)          | LES RECETTES.....   | 46 |
| a.          | Les cessions .....  | 46 |
| b.          | Les subventions .....   | 51 |
| c.          | Participations à l'équilibre : .....  | 51 |
| d.          | Participations aux équipements publics Ville : .....  | 52 |
| e.          | Participations aux équipements publics Métropole : .....  | 52 |

|  |           |
|--|-----------|
| f. Recettes annexes : .....  | 53        |
| <b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b> | <b>54</b> |
| 1) LES DEPENSES .....  | 54        |
| 2) LES RECETTES .....  | 59        |
| <b>VI. ANNEXES .....</b>   | <b>64</b> |
| ▪ BILAN Prévisionnel au 31/12/19 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges) .....  | 64        |
| - Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges) .....   | 66        |
| - Tableau global des écarts HT/TTC (article 15.1 1°/ du cahier des charges) .....  | 68        |
| - ACQUISITIONS/VENTES DEPUIS L'ORIGINE .....   | 70        |

- Note de conjoncture OPAH RU Multi-sites : page 72 à 89

▪ BILANS CONSOLIDÉS ET SOUS BILANS EQUIPEMENTS

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| - Pôle Korsec :               | pages 90 à 136  |
| - Pôle Fonderie-Vieille :     | pages 137 à 153 |
| - Pôle Canebière-Feuillants : | pages 154 à 173 |
| - Pôle Mazagran :             | pages 174 à 194 |
| - Pôle Nationale Providence : | pages 195 à 232 |
| - Pôle Flammarion :           | pages 233 à 264 |
| - Pôle Folies Bergère :       | pages 265 à 287 |
| - Pôle Nadar Pouillon :       | pages 288 à 311 |
| - Pôle Opéra Equipement:      | pages 312 à 326 |
| - Pôle Opéra ORI:             | pages 327 à 339 |
| - Pôle Coutellerie ORI:       | pages 340 à 349 |
| - Pôles Noailles :            | pages 350 à 401 |
| - Place Jean-Jaurès :         | pages 402 à 427 |
| - Pôle Butte saint Mauront :  | pages 428 à 438 |

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

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

|   |  |
|---|--|
| Nature juridique :  | Concession d'Aménagement n°T1600914CO  |
| Titulaire de la CPA :   | SOLEAM   |
| Concédant :   | Métropole Aix Marseille Provence   |
| Convention publique d'aménagement (CPA) :   | Convention n°11/0136 notifiée le 28/01/2011 (Approuvée par DCM n° 10/1142/SOSP du 6/12/2010)   |
| <p>Par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015, la Concession OGCV a été transférée à l'EPCI compétent soit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole d'Aix- Marseille- Provence ; ceci a été constaté par l'avenant n°6</p> |  |
| Durée initiale (article 4):   | 10 ans révisable à compter du 28/01/2011 avec échéance ferme au 31/12/2017   |
| Prorogation :   | 5 ans avec échéance au 31/12/2025 (avenant n° 8 notifié le 9/04/2018)  |
| Mode de rémunération :  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forfaitaire</b> sur les budgets études, foncier et relogement, commercialisation et animation</li> <li>• <b>Proportionnelle</b> : 8% sur le budget travaux, hors frais financiers</li> <li>• <b>Sur objectifs</b> : en fonction des résultats atteints en matière de commercialisation et des travaux de ravalement réalisés par les propriétaires (jusqu'en 2015)</li> <li>• <b>De liquidation</b> : forfait égal à 0,5 % de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant</li> </ul> |

### 2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

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

**Objectifs quantitatifs révisés au CRAC à fin 2019 :**

- *Dépenses :*

**Acquisitions**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| D'immeubles :            | 35 126 m2 soit 102 immeubles (31 049 m2 identifiés)      |
| De logements diffus :    | 6 109 m2 soit 122 logements (ensemble des m2 identifiés) |
| De locaux diffus :       | 21 483 m2 (20 987 m2 identifiés)                         |
| De parcelles :           | 4 279 m2 (2 029 m2 identifiées)                          |
| Evictions commerciales : | 35 évictions (35 identifiées)                            |

**Relogements**

|               |  |
|---------------|--|
| Temporaires : | 194 ménages dont 148 programmés sur les pôles actifs |
| Définitifs :  | 155 ménages dont 116 programmés sur les pôles actifs |

**Travaux :**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| De réhabilitation complète de logements : | équivalent de 75 logements traités |
| De construction d'équipements publics :   | 10 015 m2                          |
| D'aménagement d'espaces publics :         | 50 650 m2                          |

- *Recettes :*

**Cessions**

|   |  |
|---|--|
| De surfaces à réhabiliter (libre) :             | 9 126 m2 soit 20 immeubles identifiés  |
| De surfaces à réhabiliter (social) :            | 13 969 m2 soit 49 immeubles identifiés |
| De charges foncières logements neufs (libre) :  | 17 205 m2                              |
| De charges foncières logements neufs (social) : | 11 289 m2                              |
| De logements restructurés :                     | 3 739 m2 soit 75 logements             |

**Soit un total de 55 328 m2 représentant environ 1100 logements**

|   |                  |
|---|------------------|
| De surfaces pour activités et commerces : | 5 995 m2         |
| De places de parking :                    | projet abandonné |

**PROCEDURES OPERATIONNELLES MISES EN OEUVRE (DUP, ZAC, ...)**
Délivrés :

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec : arrêté préfectoral du 21/09/2018  
Mémoires déposés et saisine du Juge de l'Expropriation effectuée

DUP ORI 1 : 15 immeubles pôles OPAH RU 4/07/2019

DUP ORI 2 : 13 immeubles pôles OPAH RU 6/01/2020

DUP ORI 3 : 47 immeubles pôles OPAH RU 31/01/2020

Enquêtes publiques :

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence : du 14 au 30/09/2020

Dossiers en cours de finalisation avant dépôt en Préfecture:

DUP ZAC Flammarion (attente éléments de programmation pour concertation publique)

Dossiers suspendus :

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud (accords amiables privilégiés)

3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

|   |   |
|---|---|
| Dernier bilan :   | CRAC à fin 2018 approuvé le 19/12/2019<br>notifié le 6/02/2020  |
| Budget d'origine :  | 235,3 Millions € TTC  |
| Budget prévu au présent CRAC :  | 195,6 Millions € TTC  |
| Participation à l'équilibre d'origine :   | 95,75 Millions € TTC  |
| Participations à l'équilibre prévues au présent CRAC :                          |   |
| - Ville de Marseille ex concédante  | 15,14 Millions € TTC  |
| - Métropole concédante  | 45,38 Millions € TTC  |
| Participation en nature d'origine (foncier) :                                   | 4 Millions € TTC  |
| Participation en nature au présent CRAC<br>(Ville de Marseille) :               | 3,743 Millions € TTC  |
| Participation Ville au présent CRAC :   | 20,702 Millions € TTC   |
| (équipements à vocation municipale et ravalements)<br>PM Cessions 3 équipements | 10,726 M€ TTC   |
| Participation aménagements publics AMP au présent CRAC :                        | 47,59 Millions € TTC  |
| Convention d'avance :   | n°11/0674 notifiée le 8/06/2011<br>(DCM n° 11/0288/SOSP du 4/04/2011)<br>2 000 000 € remboursable au 26/01/2021<br>Avenant n°1 à la convention d'avance<br>Délibération URB 020-1424/16/CM) |
| Avenant n°1   | approbation du CRAC au 31/12/2011<br>(DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012)   |
| Avenant n°2   | approbation du CRAC au 31/12/2012<br>(DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013)   |
| Avenant n°3   | approbation du CRAC au 31/12/2013<br>(DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014)   |
| Avenant n°4   | Intégration 17 <sup>ème</sup> et 18 <sup>ème</sup> axe de ravalement<br>(DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015)  |
| Avenant n°5   | approbation du CRAC au 31/12/2014<br>(DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015)  |
| Avenant n°6<br>exécutoire   | avenant tripartite de transfert à la Métropole<br>à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO   |
| Avenant n°7   | approbation du CRAC au 31/12/2015<br>(Délibération URB 020-1424/16/CM)  |
| Avenant n°8   | approbation du CRAC au 31/12/2016<br>(Délibération URB 002-3276/17/CM)  |
| Avenant n°9   | approbation du CRAC au 31/12/2017<br>(Délibération URB 049-5180/18/CM)  |
| Avenant n°10  | approbation du CRAC au 31/12/2018<br>(Délibération DEVT 004-7955/19/CM)   |

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

### 1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération

L'opération « Grand Centre-Ville » se développe sur un périmètre de **1000 hectares** environ avec **35 pôles d'intervention** préalablement définis, dont 25 ont été ciblés en pôles prioritaires par le concédant lors du Comité de pilotage du 8 juillet 2015.

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissement, en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.

Cette opération s'appuie sur un investissement majeur en matière d'habitat, d'équipements et d'espaces publics, décliné à l'intérieur du périmètre de cohérence en privilégiant les pôles prioritaires. Il s'agit, en effet, d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant, chacun, un pôle de projet) de manière coordonnée et multithématique. L'objectif initial a été de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

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

Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre-Ville » doit permettre, sur la période 2011-2025, le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention retenus à l'origine visaient la maîtrise et le traitement d'environ 88 000 m<sup>2</sup> (à partir d'immeubles, de logements, de locaux et de parcelles à construire).

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

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

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

Ce recentrage sur les 25 pôles prioritaires a déterminé à fin 2018 une perspective de bâti à traiter, en incluant un solde à programmer sur les pôles non encore activés, de 78 859m<sup>2</sup>.

L'opération a été complétée en 2019 par l'intégration des pôles à dominante ORI (volet coercitif de l'OPAH RU : pôle Opéra et pôle Coutellerie) et par le pôle Butte St Mauront

| Nom Projet                         | Budget dépenses HT | Budget dépenses TTC |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| AXE DE RAVALEMENT                  | 652 403            | 723 302             |
| POLE KORSEC                        | 32 484 876         | 34 135 849          |
| POLE FONDERIE VIEILLE              | 1 338 452          | 1 353 452           |
| POLE FEUILLANTS                    | 8 558 592          | 8 771 221           |
| POLE MAZAGRAN                      | 7 053 921          | 7 570 343           |
| POLE PROVIDENCE                    | 10 448 839         | 11 933 177          |
| POLE FLAMMARION                    | 39 209 177         | 43 911 283          |
| POLE FOLIES BERGERES               | 3 467 107          | 3 652 178           |
| POLE NADAR                         | 3 703 027          | 3 738 411           |
| POLE ABADIE HOTEL DIEU             | 986 962            | 988 342             |
| POLE OPERA                         | 3 337 915          | 4 005 498           |
| POLE OPERA ORI                     | 7 192 481          | 7 192 481           |
| POLE COUTELLERIE                   | 1 505 295          | 1 505 295           |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | 2 610 400          | 2 673 579           |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 9 920 186          | 10 008 309          |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 3 346 529          | 4 015 834           |
| POLE ARC PALUD                     | 2 239 801          | 2 686 217           |
| PLACE JEAN JAURES                  | 24 517 182         | 28 655 219          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>162 573 145</b> | <b>177 519 990</b>  |

**Ces opérations actives représentent 77,5% du budget total initial HT de l'opération Grand Centre-Ville ou 90,1% du budget révisé à fin 2019.**

Au-delà des pôles actifs, différentes études pré opérationnelles (diagnostics urbains, études de capacité et de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc...) ont été réalisées sur les secteurs Auphan (secteurs Charvet, Féraut-Gouzian et Auphan-Industrieux), Butte St Mauront, Consolat - Libération, Chape et Belle de Mai (sur ce dernier pôle, les études ont été diligentées par la DOH-Métropole). Ces études ont permis la mise en place de bilans prévisionnels présentés au concédant. Pour ces pôles, une stratégie d'intervention visant notamment à la production de logements est en cours de définition par la Métropole sur la base des premières études de capacité et des bilans élaborés. Il est à souligner que des acquisitions d'opportunité ont déjà été effectuées à la demande du concédant sur le pôle Auphan.

| Nom Projet           | Budget dépenses HT | Budget dépenses TTC |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| POLE NAU             | 27 394             | 27 394              |
| POLE TROIS ROIS      | 29 845             | 29 845              |
| POLE OLIVIER FERRARI | 17 770             | 17 770              |
| POLE BONS ENFANTS    | 39 125             | 39 125              |
| POLE CURIOL          | 28 783             | 28 783              |
| POLE AUPHAN          | 10 427 270         | 10 718 155          |
| POLE FONGATE         | 715                | 715                 |
| CONSOLAT LIBERATION  | 17 281             | 17 281              |
| POLE CHAPE           | 11 929             | 11 929              |
| <b>SOLDE OGCV</b>    | <b>7 159 243</b>   | <b>7 232 363</b>    |
| <b>TOTAL</b>         | <b>17 759 355</b>  | <b>19 952 497</b>   |

Par ailleurs, une OPAH RU à volet renouvellement urbain est en cours depuis le 25 janvier 2016 sur 5 des pôles prioritaires. Son avancement est détaillé en page 72.

Enfin, la Métropole a précisé sa stratégie d'acquisitions sur l'hyper centre, dans un objectif de production de logements:

- Exercice du Droit de Prémption Urbain de manière ciblée
  - Immeubles entiers en vue d'une restructuration complète ou démolition
  - Lots de copropriété pour permettre leur redressement
  - Terrains nus, dents creuses, locaux d'activité vacants
  - Biens mitoyens d'immeubles déjà maîtrisés
  
- Mise en œuvre de DUP de Restauration Immobilière ou de Logement Social

Le présent CRAC est présenté sous la forme :

- **D'une note de conjoncture de l'OPAH RU multi sites**
  
- **De 14 bilans** (les axes de ravalement ayant été transférés fin 2017 vers un mandat Ville spécifique) ; chacun des bilans est composé d'une note de conjoncture incluant l'ensemble des éléments financiers (Budget/ Ecarts et Trésorerie de l'opération concernée)
  
- **De 13 sous bilans spécifiques aux équipements** : fiches d'ouvrage propres aux équipements réalisés au sein des pôles :
  - \*5 fiches Espaces publics Métropole hors la Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Place du Lycée traitée dans le pôle MAZAGRAN*
  - \*8 fiches Equipements à vocation municipale hors le traitement du passage des folies bergères et Aménagements connexes à requalification jardin des Récolettes (Nadar).*

**ESPACES PUBLICS MÉTROPOLE :**

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

**EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE :**

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

- **Il est joint un bilan consolidé** donnant une vision globale de l'opération dans son ensemble
  - 17 pôles validés
  - 9 pôles étudiés mais non encore validés
  - 6 pôles non étudiés à ce jour : Strasbourg, Corderie et l'ensemble National Chapitre, Athènes, Sembat, Chapitre sud qui a été différé, son traitement étant étroitement lié au projet de transformation de la Gare St Charles, dans un contexte de requalification urbaine d'ensemble, de restructuration des infrastructures et de création d'équipements-
  - 1 pôle abandonné : Villette

2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2019

|  | OBJECTIFS INITIAUX | PROGRAMMATION AU<br>31/12/2019 | ENGAGEMENTS AU<br>31/12/2019 | REALISATION AU<br>31/12/2019 |
|--|--------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PRODUCTION LOGEMENTS NOUVEAUX            | 1400 LOGEMENTS     | 1 100                          | 233                          | 35                           |
| PRODUCTION LOCAUX D'ACTIVITÉ             | 11 600 m2          | 12 103                         | 7 730                        | 4 927                        |
| PRODUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS           | 9 000 m2           | 8 952                          | 5 043                        | 1 435                        |
| AMELIORATION LOGEMENTS                   | 2000 LOGEMENTS     | 132                            | 70                           | 48                           |
| CREATION ET AMELIORATION ESPACES PUBLICS | 47 000 m2          | 50 650                         | 34 500                       | 9 370                        |
| RELOGEMENTS TEMPORAIRES                  | 230                | 148                            | -                            | 46                           |
| RELOGEMENTS DÉFINITIFS                   | 210                | 116                            | -                            | 40                           |

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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 25 963 383 € à comparer à 18 458 518 € payées soit un écart de -7 504 865 € qui s'explique par :

#### a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART           |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec                   | -53 671         | -19 835         | -33 836         |
| B : 200/Etudes Arc Palud                          | -14 407         | -8 947          | -5 460          |
| B : 200/Etudes Cma Providence                     | -11 441         |                 | -11 441         |
| B : 200/Etudes Domaine Ventre                     | -12 350         | -15 564         | 3 214           |
| B : 200/Etudes Fonderie Vieille                   | -23 570         |                 | -23 570         |
| B : 200/Etudes Groupe Scolaire Flammarion         | -24 000         |                 | -24 000         |
| B : 200/Etudes Mazagran                           | -15 111         | -9 120          | -5 991          |
| B : 200/Etudes Opéra                              | -45 516         | -31 428         | -14 088         |
| B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec                 |                 | -6 735          | 6 735           |
| B : 200/Etudes Place Jean Jaures                  | -52 806         | -48 369         | -4 437          |
| B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste  | -260 252        | -53 939         | -206 313        |
| B : 200/Solde Etudes Préalables                   | -20 100         | -19 584         | -516            |
| B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères | -2 100          |                 | -2 100          |
| B : 201/Etudes Saint Pierre                       | -35 400         | -3 240          | -32 160         |
| <b>TOTAL ETUDES PREALABLES</b>                    | <b>-570 724</b> | <b>-216 761</b> | <b>-353 963</b> |

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2019 les études relatives aux équipements publics et, a soldé les études pré- opérationnelles sur différents pôles de projet; ces prestations sont donc détaillées sur les notes de conjoncture correspondantes.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */200-Etudes 5 Maurice Korsec                   | -119 183                            | -69 803             | 59%             |
| B : */200-Etudes Arc Palud                          | -68 006                             | -55 709             | 82%             |
| B : */200-Etudes City Stade                         | -19 027                             | -19 027             | 100%            |
| B : */200-Etudes Cma Providence                     | -71 094                             | -59 654             | 84%             |
| B : */200-Etudes Domaine Ventre                     | -131 671                            | -87 414             | 66%             |
| B : */200-Etudes Feuillant                          | -24 726                             | -24 725             | 100%            |
| B : */200-Etudes Fonderie Vieille                   | -68 111                             | -47 140             | 69%             |
| B : */200-Etudes Groupe Scolaire Flammarion         | -60 000                             | 0                   | 0%              |
| B : */200-Etudes Mazagran                           | -67 128                             | -48 258             | 72%             |
| B : */200-Etudes Opéra                              | -82 877                             | -41 220             | 50%             |
| B : */200-Etudes Parvis 3 M. Korsec                 | -22 935                             | -6 735              | 29%             |
| B : */200-Etudes Place Jean Jaures                  | -309 128                            | -297 719            | 96%             |
| B : */200-Etudes Place de la Providence             | -71 684                             | -35 912             | 50%             |
| B : */200-Etudes Place Fare/Petites Maries          | -38 548                             | -38 548             | 100%            |
| B : */200-Etudes Réalisation Jardin                 | -28 344                             | -28 344             | 100%            |
| B : */200-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères | -30 809                             | -28 709             | 93%             |
| B : */200-Etudes Saint Pierre                       | -39 840                             | -3 840              | 10%             |
| B : */200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste  | -2 146 976                          | -1 181 618          | 55%             |
| B : */200-Solde Etudes Préalables                   | -61 683                             | -60 687             | 98%             |
| <b>TOTAL ETUDES PREALABLES</b>                      | <b>-3 461 770</b>                   | <b>-2 135 062</b>   | <b>62%</b>      |
| B : */201-Etudes                                    | -694 645                            | -379 805            | 55%             |
| B : */202-Tirages                                   | -9 158                              | -8 148              | 89%             |
| <b>TOTAL ETUDES OPAH</b>                            | <b>-703 803</b>                     | <b>-387 953</b>     | <b>55%</b>      |
| <b>TOTAL ETUDES</b>                                 | <b>-4 165 573</b>                   | <b>-2 523 015</b>   | <b>61%</b>      |

## b. Le budget foncier

### ➤ Acquisitions immeubles :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019     | Réel<br>2019      | ECART           |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| B : 100/Acquisitions Immeubles             | -3 436 825        | -2 512 500        | -924 325        |
| B : 100/Solde Acquisitions Immeubles       | -340 000          | -340 000          |                 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b>        | <b>-3 776 825</b> | <b>-2 852 500</b> | <b>-924 325</b> |

| Nom projet                          | Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                        | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--|------------------|--------------|------------|--------------------|------------|
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 16 Académie immeuble-ac       | 803B0104           | Succession JALFIE                                | 150 000          | 510          | 812        | 31/01/2019         |            |
| POLE KORSEC                         | 45/47 rue des Petites Maries  | 801 B 232          | SCI LE SOLEIL                                    | 291 500          | 360          | 810        | 30/03/2019         | 09/12/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne | 803 A 83           | M. Renaud de Salins/Mme. Alyette Bout de Marnhac | 385 000          | 320          | 1 203      | 07/05/2019         | 25/07/2019 |
| CONCESSION CENTRE VILLE             | 6 rue lemaître                | 802 C 72           | Consort RANQUE                                   | 150 000          | 138          | 1 087      | 22/05/2019         | 23/05/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 9 rue Jean Roque              | 803 B 175          | SCI LES EMBIEZ                                   | 420 000          | 237          | 1 772      | 28/05/2019         | 10/09/2019 |
| POLE MAZAGRAN                       | 49 rue Curtol                 | 806 C 10           | SCI Elisabeth                                    | 400 000          | 327          | 1 192      | 30/07/2019         | 14/11/2019 |
| CONCESSION CENTRE VILLE             | 13 rue St Michel              | 825 B 271          | Consort Zermati                                  | 190 000          | 300          | 633        | 31/07/2019         | 11/10/2019 |
| POLE KORSEC                         | 4 rue d'Aix-lot n°1           | 801 C 12           | CONSORTS LAURENS                                 | 92 000           | 114          | 807        | 30/09/2019         | 02/12/2019 |
| POLE KORSEC                         | 4 rue d'Aix-lot n°2           | 801 C 12           | CONSORTS LAURENS                                 | 300 000          | 135          | 2 222      | 30/09/2019         | 02/12/2019 |
| FONDERIE VIEILLE                    | 11 Impasse Fonderie Vieille   | 809 A311           | consorts BEYLO LAYENS                            | 274 000          | 209          | 1 311      | 30/10/2019         | 16/12/2019 |
| POLE KORSEC                         | 14 rue Pressense              | 801 A 162          | ARLUN  | 200 000          | 300          | 667        | 31/10/2019         | 23/06/2020 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>2019</b>                   |                    |  | <b>2 852 500</b> | <b>2 950</b> | <b>967</b> |                    |            |

Il était prévu d'acquérir 4 892m<sup>2</sup> en 2019 soit 1 942m<sup>2</sup> non réalisés qui s'explique principalement par l'abandon de l'acquisition du 39 Pressense, propriété du CD13 destinée à la relocalisation du syndicat des pharmaciens du Pole Flammarion pour 2 235m<sup>2</sup>.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros  | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */100-Acquisitions Immeubles                     | -29 425 950                         | -12 421 183         | 42%             |
| B : */100-Acquisitions Immeubles Arc Palud           | -390 000                            | 0                   | 0%              |
| B : */100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière) | -1                                  | 0                   | 0%              |
| B : */100-Solde Acquisitions Immeubles               | -340 000                            | -340 000            | 100%            |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b>                  | <b>-30 155 951</b>                  | <b>-12 761 183</b>  | <b>42%</b>      |

A fin 2019, la SOLEAM a acquis 19 285 m<sup>2</sup> sur 32 159 m<sup>2</sup> identifiés sur les pôles avec bilans pour un montant de 12,761 M€ TTC.

A ce jour ont été intégrés une partie des immeubles sous DUP de restauration immobilière dont les biens situés dans les pôles OPERA et COUTELLERIE dont les sous bilans sont joints.

| Nom projet                          | Désignation                                      | Section cadastrale                   | Propriétaire ou acquéreur   | Montant HT      | Surface           | Prix au M2    | Versement<br>de fonds | Date AA    |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---|-----------------|-------------------|---------------|-----------------------|------------|
| POLE AUPHAN                         | 4 Industrielux                                   | 813 L 43                             | EPF PACA  | 137 534         | 310               | 444           | 21/12/2012            | 20/12/2012 |
| POLE KORSEC                         | 3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins | 801 B 95-96-100                      | VDM   | 1 020 000       | 7 574             | 135           | 25/04/2013            | 23/04/2013 |
| POLE KORSEC                         | 36 Petites Maries                                |                                      | VDM   | 230 000         | 366               | 628           | 25/04/2013            | 23/04/2013 |
| FONDERIE VIEILLE                    | 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille                   | 809A312-313-314                      | VDM   | 0               | 155               | 0             | 20/06/2013            | 01/07/2013 |
| POLE KORSEC                         | 6 Pressense                                      | 801 A 174                            | VDM   | 305 000         | 520               | 586           | 25/06/2014            | 18/12/2014 |
| POLE NATIONALE - PROVIDENCE         | 36 dominicaines                                  | 801 C 43                             | VDM   | 100 000         | 333               | 0             | 09/07/2014            | 09/07/2014 |
| POLE FEUILLANTS                     | 67 Borde   |                                      | Transfert op186   | 400 000         | 160               | 0             | 17/07/2014            |            |
| POLE FEUILLANTS                     | 23 Sénac   | 806 A 92                             | VDM   | 470 000         | 408               | 0             | 12/11/2014            | 12/11/2014 |
| POLE FEUILLANTS                     | 46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins    | 803 A 134 à 138                      | VDM   | 2 500 000       | 2 899             | 1 311         | 27/11/2015            | 02/12/2015 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 12 Académie-lot 1 et 2                           | 803 B 102                            | Consorts CHARPENTIER  | 300 000         | 330               | 909           | 30/11/2016            | 16/12/2016 |
| POLE KORSEC                         | 24 Petites Maries                                | 801 B 106                            | MERCIER   | 430 000         | 582               | 739           | 28/02/2017            | 12/04/2017 |
| POLE KORSEC                         | 70 rue longue des capucins                       | 801 B 112                            | SCIRE ET GENTA  | 260 000         | 415               | 627           | 28/02/2017            | 06/04/2017 |
| POLE MAZAGRAN                       | 13 rue Curiol                                    | 806 A 155                            | djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES | 291 000         | 382               | 0             | 28/11/2017            | 23/07/2018 |
| POLE KORSEC                         | 39 rue des Dominicaines                          | 801 B 118                            | Consorts MOKDES (adjudication)  | 185 000         | 289               | 641           | 30/01/2018            | 19/06/2018 |
| POLE MAZAGRAN                       | 15 rue Curiol                                    | 806 A 156                            | djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES | 287 100         | 300               | 956           | 28/02/2018            | 23/07/2018 |
| POLE BUTTE ST MAURONT               | 9 rue Danton                                     | 813 H 39                             | SCI Rue des bons enfants  | 146 000         | 201               | 726           | 28/06/2018            | 01/10/2018 |
| POLE BUTTE ST MAURONT               | 9 rue Toussaint                                  | 813 E 161                            | SCI Rue des Bons Enfants  | 156 000         | 136               | 1 147         | 28/06/2018            | 01/10/2018 |
| POLE NATIONALE - PROVIDENCE         | 19 rue nationale                                 | 801 C 26                             | TIMON DAVID Ep de Laleu   | 150 000         | 330               | 455           | 06/08/2018            | 20/09/2018 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 2 Place Halle DELACROIX                          | 803 A 268                            | SCI VACON DELACROIX   | 550 000         | 565               | 1 000         | 30/09/2018            | 21/12/2018 |
| POLE KORSEC                         | 2b Traverse des Petites Maries                   | 801 B 233 (cadastre: 45 ptes maries) | TEXIER  | 140 000         | 80                | 1 750         | 21/12/2018            | 18/02/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 16 Académie immeuble-ac                          | 803B0104                             | Succession JALIFIE  | 150 000         | 510               | 812           | 31/01/2019            |            |
| POLE KORSEC                         | 45/47 rue des Petites Maries                     | 801 B 232                            | SCI LE SOLEIL   | 291 500         | 360               | 810           | 30/03/2019            | 09/12/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne                    | 803 A 83                             | M. Renaud de Salins/Mme. Alyette Bout de Marnhac                              | 385 000         | 320               | 1 203         | 07/05/2019            | 25/07/2019 |
| CONCESSION CENTRE VILLE             | 6 rue Iemaitre                                   | 802 C 72                             | Consort RANQUE  | 150 000         | 138               | 1 087         | 22/05/2019            | 23/05/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 9 rue Jean Roque                                 | 803 B 175                            | SCI LES EMBIEZ  | 420 000         | 237               | 1 772         | 28/05/2019            | 10/09/2019 |
| POLE MAZAGRAN                       | 49 rue Curiol                                    | 806 C 10                             | SCI Elisabeth   | 400 000         | 327               | 1 192         | 30/07/2019            | 14/11/2019 |
| CONCESSION CENTRE VILLE             | 13 rue St Michel                                 | 825 B 271                            | Consort Zermati   | 190 000         | 300               | 633           | 31/07/2019            | 11/10/2019 |
| POLE KORSEC                         | 4 rue d'Aix-lot n°1                              | 801 C 12                             | CONSORTS LAURENS  | 92 000          | 114               | 807           | 30/09/2019            | 02/12/2019 |
| POLE KORSEC                         | 4 rue d'Aix-lot n°2                              | 801 C 12                             | CONSORTS LAURENS  | 300 000         | 135               | 2 222         | 30/09/2019            | 02/12/2019 |
| FONDERIE VIEILLE                    | 11 Impasse Fonderie Vieille                      | 809 A311                             | consorts BEYLO LAYENS   | 274 000         | 209               | 1 311         | 30/10/2019            | 16/12/2019 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> |  |                                      |   | <b>FIN 2019</b> | <b>10 910 134</b> | <b>19 285</b> | <b>566</b>            |            |

## ➤ Acquisitions logements diffus :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| B : 110/Acquisitions Logements Diffus      | -1 065 000    | -328 289     | -736 711 |

| Nom projet                          | Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT  | Surface        | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|-------------------------------------|---|--------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|--------------------|------------|
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 41 rue de la Palud - lot n°2                | 803B267            | SCI INTELLEGENCI          | 45 000      | 77             | 584        | 23/01/2019         | 05/12/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la palud-lot 6                    | 803 B266           | GARELLO                   | 12 000      | 24             | 500        | 31/01/2019         |            |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde) | 803 B 174          | SCI LES FERRAILLEURS      | 70 000      | 78             | 898        | 30/04/2019         | 25/09/2019 |
| POLE KORSEC                         | 2 rue Bernard Dubois-lots 11-12             | 801 A 57           | BAROUD                    | 87 000      | 70             | 1 251      | 18/07/2019         | 22/07/2019 |
| POLE NADAR                          | 22 rue Tapis Vert lot 25/26/28              | 801 D 290          | Llorca                    | 75 800      | 128            | 592        | 31/07/2019         | 21/11/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la palud-lot 8 à 11               | 803 B266           | SCI CYA                   | 36 960      | 57             | 517        | 20/12/2019         |            |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> |   |                    |                           | <b>2019</b> | <b>326 760</b> | <b>434</b> | <b>753</b>         |            |

Il était prévu d'acquérir 1 124m2 en 2019 soit 690 m2 non réalisés qui s'explique par :  
 Le complément des lots du 41-43 palud sera maîtrisé par l'EPF dans le cadre d'une DUP réserve foncière.  
 Le 8 halle delacroix est situé sur l'ilôt prioritaire NOAILLES et sera repris par la SPLA IN.  
 Le solde de la copro du 69 rue longue des capucins est en phase active d'expropriation.  
 Décalage du dépôt de la DUP logement social sur la copro du 22 tapis vert (attente élément sur le PPA)  
 et attente validation de l'équipement crèche sur l'ilôt académie pour montage de la DUP correspondante.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */110-Acquisitions Logements Diffus             | -8 493 836                          | -3 148 331          | 37%             |
| B : */110-Solde Acquisitions Logements Diffus       | 0                                   | 0                   |                 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b>                 | <b>-8 493 836</b>                   | <b>-3 148 331</b>   | <b>37%</b>      |

A fin 2019, la SOLEAM a acquis pour 2 717 m2 sur 6 109 m2 identifiés sur les pôles avec bilans pour un montant de 3,148 M€ TTC.

| Nom projet                          | Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                         | Montant HT      | Surface          | Prix au M2   | Versement de fonds | Date AA    |
|-------------------------------------|---|--------------------|---|-----------------|------------------|--------------|--------------------|------------|
| POLE KORSEC                         | 74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23 | 801 B 110          | VDM   | 750 000         | 301              | 2 492        | 25/04/2013         | 23/04/2013 |
| POLE ABADIE HOTEL DIEU              | 7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu lot 1/5/6/7/8/9/10/11         | 809 B 52           | PATIN/ OLAGNOL                                    | 300 000         | 240              | 0            | 31/10/2013         | 17/12/2013 |
| POLE FEUILLANTS                     | 23 Rome -lot 3-4-5-6  | 803 A 264          | VDM   | 230 000         | 216              | 0            | 16/06/2014         | 16/06/2014 |
| POLE ABADIE HOTEL DIEU              | 7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)            | 809 B 52           | Vacalluzo   | 850             | 10               | 0            | 25/06/2014         | 25/06/2014 |
| POLE AUPHAN                         | 114 Félix Pyat lot n°5  | 813 L 45           | ENCHERE   | 19 500          | 26               | 750          | 30/06/2014         | 04/07/2014 |
| POLE KORSEC                         | 69 Longue des Capucins-lot 112/113/114                        | 801 B 126          | SCI DES CAPUCINS                                  | 189 060         | 138              | 1 370        | 25/08/2014         | 25/08/2014 |
| POLE KORSEC                         | 74 Longue des Capucins-lot 12 à 17                            | 801 B 226          | CAILLOT   | 240 000         | 120              | 2 000        | 25/08/2014         | 25/08/2014 |
| POLE FEUILLANTS                     | 23 Rome-lot 2   | 803 A 264          | VDM   | 97 500          | 66               | 0            | 27/10/2015         | 27/10/2015 |
| POLE FEUILLANTS                     | 46 Baignoir   | 801 C 38           | VDM   | 46 000          | 84               | 0            | 04/11/2015         | 04/11/2015 |
| POLE KORSEC                         | 69 Longue des Capucins-lot 107/108                            | 801 B 126          | AMP   | 180 631         | 98               | 1 843        | 09/12/2015         | 03/06/2015 |
| POLE AUPHAN                         | 114-116 Rue Félix Pyat lots 9 et 10                           | 813 L 45           | VDM   | 40 000          | 48               | 833          | 29/04/2016         | 03/06/2016 |
| POLE NADAR                          | 22 Tapis vert lot 18  | 801 D 290          | GMBP Groupement des marchands de biens provencaux | 38 500          | 33               | 1 184        | 28/02/2017         | 05/04/2017 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24         | 803 B266           | SCI DOMOS   | 71 000          | 74               | 1 000        | 18/04/2017         | 20/04/2017 |
| POLE AUPHAN                         | 10 Bd Gouzan lot n° 2   | 813 C 40           | Merouani  | 54 000          | 102              | 529          | 30/04/2017         | 04/10/2017 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 11 rue Jean Roque- lot 14                                     | 803 B 174          | POIRIER   | 24 000          | 34               | 0            | 30/04/2017         | 05/05/2017 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la palud-lot 4 et 5                                 | 803 B266           | THI VANG NGUYEN                                   | 15 000          | 29               | 525          | 30/09/2017         | 06/12/2017 |
| POLE KORSEC                         | 3 Pressense   | 803 C 73           | AMOUYAL   | 210 000         | 251              | 800          | 19/12/2017         | 15/02/2018 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 11 rue Jean Roque-lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11                    | 803 B 174          | SAADOUN   | 170 000         | 233              | 729          | 29/03/2018         | 11/04/2018 |
| POLE KORSEC                         | 44 rue d'Aix - lot n°3  | 801 A 69           | Nagde SAFIK                                       | 55 000          | 67               | 821          | 10/07/2018         | 13/09/2018 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 11 rue Jean Roque- lots 4 et 8                                | 803B 174           | Métropole Aix Marseille Provence                  | 51 528          | 80               | 622          | 28/09/2018         | 26/03/2019 |
| POLE NADAR                          | 22 Tapis Vert lot 11  | 801 D 290          | ANDURAND  | 39 000          | 33               | 1 183        | 30/11/2018         | 19/02/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 41 rue de la Palud - lot n°2                                  | 803B267            | SCI INTELEGENCI                                   | 45 000          | 77               | 584          | 23/01/2019         | 05/12/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la palud-lot 6                                      | 803 B266           | GARELLO   | 12 000          | 24               | 500          | 31/01/2019         |            |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)                   | 803 B 174          | SCI LES FERRAILLEURS                              | 70 000          | 78               | 898          | 30/04/2019         | 25/09/2019 |
| POLE KORSEC                         | 2 rue Bernard Dubois-lots 11-12                               | 801 A 57           | BAROUD  | 87 000          | 70               | 1 251        | 18/07/2019         | 22/07/2019 |
| POLE NADAR                          | 22 rue Tapis Vert lot 25/26/28                                | 801 D 290          | Ilorca  | 75 800          | 128              | 592          | 31/07/2019         | 21/11/2019 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX  | 43 rue de la palud-lot 8 à 11                                 | 803 B266           | SCI CYA   | 36 960          | 57               | 517          | 20/12/2019         |            |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> |   |                    |   | <b>FIN 2019</b> | <b>3 148 329</b> | <b>2 717</b> | <b>1 159</b>       |            |

➤ Acquisitions locaux diffus :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | Prév.<br>2019     | Réel<br>2019    | ECART             |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|
| B : 120/Acquisitions Locaux Diffus                 | -1 422 493        | -147 450        | -1 275 043        |
| B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud | -550 000          | -65 000         | -485 000          |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b>                   | <b>-1 972 493</b> | <b>-212 450</b> | <b>-1 760 043</b> |

| Nom projet                       | Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT  | Surface        | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|----------------------------------|--|--------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|--------------------|------------|
| POLE NADAR                       | 35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11    | 801 D 128          | Consorts BRAY             | 60 000,00   | 83             | 723        | 26/02/2019         |            |
| POLE KORSEC                      | 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109 | 801 B 126          | BUY                       | 18 450,00   | 14             | 0          | 29/03/2019         |            |
| POLE VENTRE LIEUTAUD             | 16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20     | 803 B 251          | SCI DODO-Malbranque       | 35 000,00   | 24             | 0          | 31/07/2019         | 14/11/2019 |
| POLE FOLIES BERGERES             | 2 Phocéens - lot 7                     | 808 D 95           | VDM (ex Tho Ka)           | 69 000,00   | 73             | 945        | 30/08/2019         |            |
| POLE VENTRE LIEUTAUD             | 14,16 Rue Moustier-conciergerie-lot 16 | 803 B 322          | M. MERMET                 | 30 000,00   | 10             | 2 884,61   | 30/09/2019         | 19/05/2020 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> |  |                    |                           | <b>2019</b> | <b>212 450</b> | <b>204</b> | <b>1 041</b>       |            |

Il était prévu d'acquérir 2 886m2 en 2019 soit 2 682m2 non réalisés qui s'explique par :  
 Le complément des lots du 41 palud sera maîtrisé par l'EPF dans le cadre d'une DUP réserve foncière.  
 Le solde de la copro du 69 rue longue des capucins est en phase active d'expropriation.  
 Le 8 halle delacroix est situé sur l'îlot prioritaire NOAILLES et sera repris par la SPLA IN.  
 Le syndicat des pharmaciens et l'autocariste (pole FLAMMARION) ont refusé les propositions de relocalisation faites par la SOLEAM.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */120-Acquisitions Locaux Diffus                    | -12 429 988                         | -4 938 959          | 40%             |
| B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion | -4 936 843                          | -2 386 530          | 48%             |
| B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion      | -1 864 960                          | 0                   | 0%              |
| B : */120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud    | -457 000                            | -257 000            | 56%             |
| B : */120-Solde Acquisitions Locaux Diffus              | 0                                   | 0                   |                 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b>                        | <b>-19 688 791</b>                  | <b>-7 582 489</b>   | <b>39%</b>      |

A fin 2019, la SOLEAM a acquis pour 8 728 m2 sur 20 987 m2 prévus sur les pôles avec bilans pour un montant de 7,582 M€ TTC.

| Nom projet                         | Désignation                                      | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                     | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|------------------------------------|--|--------------------|---|------------------|--------------|------------|--------------------|------------|
| POLE AUPHAN                        | 11 Auphan lot 1-3-4-11-12                        | 813 L 53           | EPF PACA                                      | 236 818          | 374          | 633        | 21/12/2012         | 20/12/2012 |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 14-16 Moustier - Lots 6-8                        | 803 B 322          | Mr&mme Ferrara                                | 133 000          | 80           | 0          | 29/11/2013         | 02/04/2014 |
| POLE ABADIE HOTEL DIEU             | 7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu                  | 809 B 52           | VDM   | 45 000           | 46           | 0          | 25/06/2014         | 25/06/2014 |
| POLE NADAR                         | 38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1         | 801 D 281          | SCI PARTIMMO                                  | 65 000           | 47           | 1 383      | 30/04/2015         | 11/06/2015 |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 103                   | 801 B 126          | VIRET   | 1 590            | 10           | 159        | 20/08/2015         | 20/08/2015 |
| POLE FOLIES BERGERES               | Fiacre - 2/4/6 Phocéens                          | 808 D 93-94-95     | VDM   | 385 000          | 400          | 963        | 30/09/2015         | 22/12/2015 |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 104                   | 801 B 126          | VDM   | 30 000           | 69           | 435        | 02/12/2015         | 02/12/2015 |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 18, Rue Moustier -lots 3,4,6                     | 803 B 246          | SCI MELAN                                     | 59 000           | 30           | 0          | 29/07/2016         | 03/10/2016 |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 70 rue Aubagne-Lot 1 et 2                        | 803 B 237          | AUX ENCHERES                                  | 49 000           | 136          | 0          | 08/03/2017         | 06/03/2017 |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est         | 817 E 4            | EPF   | 798 316          | 989          | 0          | 31/03/2017         | 13/12/2016 |
| POLE FLAMMARION                    | 30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est         | 817 E 4            | EPF   | 1 225 204        | 1 519        | 807        | 31/03/2017         | 13/12/2016 |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est | 817 E 62           | FIAT - M. ARCOSTANZO                          | 1 506 665        | 1 723        | 875        | 19/12/2017         | 07/03/2018 |
| POLE FLAMMARION                    | 135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est | 817 E 62           | FIAT - M. ARCOSTANZO                          | 2 312 335        | 2 644        | 875        | 19/12/2017         | 07/03/2018 |
| POLE KORSEC                        | 3 Pressense-RDC                                  | 803 A 73           | AMOUYAL                                       | 80 000           | 49           | 1 632      | 19/12/2017         | 15/02/2018 |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 135 bd Camille Flammarion                        | 817 E 49           | M. ARCOSTANZO                                 | 56 022           | 64           | 870        | 28/09/2018         | 23/04/2019 |
| POLE FLAMMARION                    | 135 bd Camille Flammarion                        | 817 E 49           | M. ARCOSTANZO                                 | 85 978           | 34           | 908        | 28/09/2018         | 23/04/2019 |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17                  | 801 D 290          | SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE-Copropriétaires | 150 700          | 188          | 728        | 30/09/2018         | 17/10/2018 |
| POLE AUPHAN                        | 10 Bd Gouzian Lot1- Carrosserie                  | 813 C 40           | EPF PACA                                      | 81 618           | 122          | 667        | 31/10/2018         | 03/04/2019 |
| POLE NADAR                         | 35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11              | 801 D 128          | Consorts BRAY                                 | 60 000           | 83           | 723        | 26/02/2019         |            |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109           | 801 B 126          | BUY   | 18 450           | 14           | 0          | 29/03/2019         |            |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20               | 803 B 251          | SCI DODO-Malbranque                           | 35 000           | 24           | 0          | 31/07/2019         | 14/11/2019 |
| POLE FOLIES BERGERES               | 2 Phocéens - lot 7                               | 808 D 95           | VDM (ex Tho Ka)                               | 69 000           | 73           | 945        | 30/08/2019         |            |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 14,16 Rue Moustier -conclergerie-lot 16          | 803 B 322          | M. MERMET                                     | 30 000           | 10           | 2 885      | 30/09/2019         | 19/05/2020 |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b>   | <b>FIN 2019</b>                                  |                    |   | <b>7 513 696</b> | <b>8 728</b> | <b>861</b> |                    |            |

➤ **Acquisitions parcelles :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| B : 130/Acquisitions de Parcelles          | -201 460      |              | -201 460 |

Il était prévu d'acquérir 190m2 en 2019. En 2019, SOLEAM n'a pas réalisé d'acquisition de parcelles. Le 57 Dominicaines restera propriété de la collectivité qui a prévu de le céder à un bailleur social. L'acquisition des parcelles du 20A rue des petites maries à la Métropole est décalé pour suivre la temporalité de l'expropriation des lots de copro du 69 rue longue des Capucins pour être remembré.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */130-Acquisitions de Parcelles                 | -747 213                            | -442 001            | 59%             |
| B : */130-Solde Acquisitions de Parcelles           | -800 000                            | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES</b>                 | <b>-1 547 213</b>                   | <b>-442 001</b>     | <b>29%</b>      |

A fin 2019, la SOLEAM a acquis pour 1 209 m2 sur 4 279 m2 prévus sur les pôles actifs pour un montant total de **0,442 M€ TTC**.

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

➤ **Evictions commerciales :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales | -425 000      |              | -425 000 |

En 2019, Il était prévu 7 évictions commerciales. SOLEAM a résilié un seul bail commercial sans versement d'argent (36 dominicaines), compte tenu de l'absence d'immatriculation de l'exploitant de l'hôtel au registre du commerce. L'éviction commerciale est donc effective au tort de l'exploitant.

L'éviction des 4 fonds de commerce du 2 place des Halles Delacroix n'a pu aboutir compte tenu de l'absence de DUP ; ainsi que pour le 3 Pressense (2).

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros            | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */140-Indemnités d' Evictions Commerciales                 | -3 571 228                          | -136 740            | 4%              |
| B : */140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud | -61 000                             | -61 000             | 100%            |
| B : */140-Solde Indemnités d' Evictions Commerciales           | -49 996                             | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES</b>                            | <b>-3 682 224</b>                   | <b>-197 740</b>     | <b>5%</b>       |

A fin 2019, la SOLEAM a acquis 5 fonds de commerces sur les 32 programmés pour un montant total de **0,197 M€ TTC**.

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

➤ **Frais sur acquisitions**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART           |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions                 | -542 791        | -115 165        | -427 626        |
| B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud | -51 779         | -4 990          | -46 789         |
| B : 150/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions           | -10 250         | -10 250         |                 |
| <b>TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS</b>             | <b>-604 820</b> | <b>-130 405</b> | <b>-474 415</b> |

Un montant de 3 391 710 € a été versé en acquisitions soit 3,8% de frais d'acquisitions.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros          | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions                    | -4 029 664                          | -1 009 875          | 25%             |
| B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud          | -19 562                             | -360                | 2%              |
| B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion | -299 170                            | -54 340             | 18%             |
| B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion      | -147 064                            | 0                   | 0%              |
| B : */150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud    | -28 918                             | -22 408             | 77%             |
| B : */150-Solde Dépenses Liées aux Acquisitions              | -110 521                            | -25 161             | 23%             |
| <b>TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS</b>                  | <b>-4 634 899</b>                   | <b>-1 112 144</b>   | <b>24%</b>      |

➤ **Gestion du patrimoine :**

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

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART          |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| B : 160/Gestion du Patrimoine                 | -516 832        | -453 277        | -63 555        |
| B : 160/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud | -18 538         | -10 586         | -7 952         |
| B : 160/Solde Gestion du Patrimoine           | -1 646          | -7 029          | <b>5 383</b>   |
| <b>TOTAL GESTION DU PATRIMOINE</b>            | <b>-537 016</b> | <b>-470 892</b> | <b>-66 124</b> |

Il a été acquis 3 588m<sup>2</sup> en 2019 sur 30 730m<sup>2</sup> acquis depuis l'origine.

Il apparaît un ratio de 131€/m<sup>2</sup> TTC de cout de gestion pour l'année 2019 qui s'explique par l'état dégradé des biens qui nécessitent des mises en sécurité importantes.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */Gestion/160-Gestion du Patrimoine                 | -4 955 093                          | -1 515 514          | 31%             |
| B : */Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud | -53 378                             | -38 427             | 72%             |
| B : */Gestion/160-Solde Gestion du Patrimoine           | -216 104                            | -106 474            | 49%             |
| <b>TOTAL GESTION DU PATRIMOINE</b>                      | <b>-5 224 575</b>                   | <b>-1 660 415</b>   | <b>32%</b>      |

Il apparaît un ratio de 40€/m<sup>2</sup> TTC de cout de gestion depuis le début de l'opération, qui se rapproche du ratio utilisé pour déterminer le budget prévisionnel soit 50€ HT.

➤ **Relogements temporaires :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART         |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| B : 170/Relogements Temporaires            | -227 339        | -310 693        | 83 354        |
| B : 170/Solde Relogements Temporaires      |                 | -704            | 704           |
| <b>TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES</b>       | <b>-227 339</b> | <b>-311 397</b> | <b>84 058</b> |

En 2019, 20 ménages ont été relogés de manière temporaire (inclus frais de garde meuble).

-Butte st Mauront ->9 Toussaint 5 ménages

-Pole Korsec ->39 Dominicaines (7),3 Pressense (6) et 20 Petites Maries(5)= 18 ménages

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */Gestion/170-Relogements Temporaires           | -2 040 261                          | -402 160            | 20%             |
| B : */Gestion/170-Solde Relogements Temporaires     | -704                                | -704                | 100%            |
| <b>TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES</b>                | <b>-2 040 965</b>                   | <b>-402 864</b>     | <b>20%</b>      |

A fin 2019 : 46 relogements provisoires ont été effectués dans le cadre de l'opération GCV pour un total de dépenses de 402,8 K€

➤ **Relogements définitifs :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019  | Réel<br>2019   | ECART          |
|--|----------------|----------------|----------------|
| B : 180/Relogements Définitifs             | -41 256        | -18 315        | -22 941        |
| B : 180/Solde Relogements Définitifs       |                | -1 403         | 1 403          |
| <b>TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS</b>        | <b>-41 256</b> | <b>-19 718</b> | <b>-21 538</b> |

En 2019, 12 ménages ont été relogé de manière définitive :

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */Gestion/180-Relogements Définitifs            | -446 572                            | -26 996             | 6%              |
| B : */Gestion/180-Solde Relogements Définitifs      | -3 457                              | -1 403              | 41%             |
| <b>TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS</b>                 | <b>-450 029</b>                     | <b>-28 399</b>      | <b>6%</b>       |

A fin 2019 : 40 relogements définitifs ont été mis en œuvre sur l'opération pour un total de dépenses de 28,3 K€.

**c. Le budget travaux**

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

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | Prév.<br>2019 | Réal<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -346 469      | -30 529      | -315 940 |
| B : 310/Travaux Préparatoires Pole Noailles                          |               | -10 716      | 10 716   |
| B : 310/Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec                           | -23 575       | -18 463      | -5 112   |
| B : 310/Tvx Préparatoires Arc Palud                                  | -24 000       | -6 246       | -17 754  |
| B : 310/Tvx Préparatoires Butte St Mauront                           | -5 542        | -4 164       | -1 378   |
| B : 310/Tvx Préparatoires Feuillant                                  |               | -674         | 674      |
| B : 310/Tvx Préparatoires Mazagran                                   | -108 357      | -160 961     | 52 604   |
| B : 310/Tvx Préparatoires Opéra                                      | -413          | -526         | 113      |
| B : 310/Tvx Préparatoires Place Fare                                 |               | -132         | 132      |
| B : 310/Tvx Préparatoires Place Jean Jaures                          | -225 789      | -47 991      | -177 798 |
| B : 310/Tvx Préparatoires Pole Korsec                                | -78 289       | -3 848       | -74 441  |
| B : 310/Tvx Préparatoires Pole Nadar                                 | -16 560       | -126         | -16 434  |
| B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud                            | -6 010        | -51 891      | 45 881   |
| B : 311/Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -263 469      | -267 811     | 4 342    |
| <b>TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                                   | -1 098 473    | -604 078     | -494 395 |

Tous pôles confondus : l'écart entre le prévisionnel et le réel est explicité dans chaque sous bilan.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                    | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -2 101 568                          | -166 349            | 8%              |
| B : */310-Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols              | -54 000                             | 0                   | 0%              |
| B : */310-Travaux Préparatoires Pole Noailles                          | -231 822                            | -17 250             | 7%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires  | -2 205 284                          | -56 910             | 3%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec                           | -35 293                             | -23 778             | 67%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Arc Palud                                  | -24 000                             | -6 246              | 26%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Butte St Mauront                           | -78 712                             | -4 164              | 5%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires City Stade                                 | -47 518                             | -47 518             | 100%            |
| B : */310-Tvx Préparatoires Cma Providence                             | -285 964                            | -16 375             | 6%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Esp Pub Flammarion                         | -961 200                            | 0                   | 0%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Feuillant                                  | -46 985                             | -45 725             | 97%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Fonderie                                   | -678 518                            | -494 919            | 73%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Gs Flammarion                              | -185 520                            | 0                   | 0%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Mazagran                                   | -159 973                            | -2 390              | 1%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Opéra                                      | -231 206                            | -30 276             | 13%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Place Fare                                 | -51 369                             | -50 854             | 99%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Place Jean Jaures                          | -165 941                            | -130 545            | 79%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Place Providence                           | -218 484                            | 0                   | 0%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Pole Korsec                                | -1 320 886                          | -1 145 290          | 87%             |
| B : */310-Tvx Préparatoires Pole Nadar                                 | -58 926                             | -126                | 0%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Rue Saint Pierre                           | -60 000                             | 0                   | 0%              |
| B : */310-Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud                            | -130 512                            | -78 276             | 60%             |
| B : */311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -535 502                            | -522 137            | 98%             |
| B : */311-Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran                           | -268 740                            | -161 971            | 60%             |
| <b>TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                                     | <b>-10 137 923</b>                  | <b>-3 001 099</b>   | <b>30%</b>      |

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | Prév.<br>2019     | Réel<br>2019    | ECART           |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|
| B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements           | -167 349          | -199 729        | 32 380          |
| B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant | -1 410            | -1 410          |                 |
| B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères | -856 800          |                 | -856 800        |
| B : 320/Tvx de Réhabilitation Pole Korsec                     | -388 933          | -490 697        | 101 764         |
| <b>TOTAL TRAVAUX REHABILITATION</b>                           | <b>-1 414 492</b> | <b>-691 836</b> | <b>-722 656</b> |

L'écart s'explique principalement par le décalage des travaux de réhabilitation complète des locaux sur folies bergères..

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                       | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements                     | -2 031 680                          | -199 729            | 10%             |
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères           | -1 065 600                          | 0                   | 0%              |
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète Logement et Locaux Pole Noailles | -450 000                            | 0                   | 0%              |
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant           | -1 768 050                          | -1 732 180          | 98%             |
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Opéra Ori                                 | -272 160                            | 0                   | 0%              |
| B : */320-Tvx de Réhabilitation Pole Korsec                               | -3 882 455                          | -875 236            | 23%             |
| B : */320-Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements               | -2 460 000                          | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL TRAVAUX REHABILITATION</b>                                       | <b>-11 929 945</b>                  | <b>-2 807 145</b>   | <b>24%</b>      |

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

➤ **Travaux d'équipements publics :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | Prév.<br>2019     | Réel<br>2019      | ECART          |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran                       | -1 404 480        | -288 521          | -1 115 959     |
| B : 350/Tvx Place Fare  | -24 739           | -19 668           | -5 071         |
| B : 350/Tvx Place Jean Jaures   | -6 964 441        | -8 646 929        | 1 682 488      |
| B : 351/Tvx Remplacement Bornes                                       | -54 000           | -57 089           | 3 089          |
| <b>TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS</b>                          | <b>-8 447 660</b> | <b>-9 012 207</b> | <b>564 547</b> |
| B : 360/Tvx Eqt Public Domaine Ventre                                 | -244 714          |                   | -244 714       |
| B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm) |                   | -145 979          | 145 979        |
| B : 361/Tvx Terrain Multisport  | -12 216           | -12 216           |                |
| <b>TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>                                  | <b>-256 930</b>   | <b>-158 195</b>   | <b>-98 735</b> |

Les travaux des espaces publics MAZAGRAN ont démarré en Août 2019. Ils devaient initialement s'achever en Février 2020 ; Or, la livraison des travaux a été décalée à Juin 2020 principalement en raison des travaux de rénovation des réseaux et des contraintes de planning imposées par les concessionnaires.

Les travaux de requalification des espaces publics sont en cours et facturés à l'avancement du chantier. Ceci explique que le budget provisionné n'a pas été consommé dans sa totalité.

Les travaux concernant l'équipement Ventre pourraient débiter après résolution de plusieurs difficultés :

- recours sur le permis délivré
- accord des copro riveraines sur les sorties de secours débouchant dans la cour commune
- Disponibilité d'une emprise pour la base vie du chantier.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */350-Tvx Place Fare  | -1 262 572                          | -1 240 167          | 98%             |
| B : */350-Tvx Place Jean Jaures   | -22 042 947                         | -9 823 887          | 45%             |
| B : */350-Tvx Place Providence  | -2 365 500                          | 0                   | 0%              |
| B : */350-Tvx Saint Pierre  | -500 400                            | 0                   | 0%              |
| B : */350-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                      | -318 840                            | 0                   | 0%              |
| B : */350-Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion                      | -4 559 101                          | 0                   | 0%              |
| B : */350-Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran                       | -2 111 855                          | -288 521            | 14%             |
| B : */351-Tvx Remplacement Bornes                                       | -73 212                             | -57 089             | 78%             |
| B : */350-Solde Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                | 0                                   | 0                   |                 |
| <b>TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS</b>                            | <b>-33 234 427</b>                  | <b>-11 409 664</b>  | <b>34%</b>      |
| B : */360-Travaux Opéra   | -2 772 000                          | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Arc Palud   | -1 416 000                          | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx City Stade  | -456 317                            | -456 317            | 100%            |
| B : */360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre                                 | -2 131 200                          | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes                           | -48 000                             | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)                         | -6 480 280                          | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec                          | -2 786 084                          | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Parvis 3 M. Korsec  | -372 108                            | 0                   | 0%              |
| B : */360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm) | -157 584                            | -145 979            | 93%             |
| B : */360-Tvx de Construction Cma Providence                            | -1 184 400                          | 0                   | 0%              |
| B : */361-Tvx 15 Thubaneau  | -120 000                            | 0                   | 0%              |
| B : */361-Tvx Terrain Multisport  | -12 216                             | -12 216             | 100%            |
| B : */360-Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics               | 0                                   | 0                   |                 |
| <b>TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>                                    | <b>-17 936 189</b>                  | <b>-614 512</b>     | <b>3%</b>       |

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

➤ **Honoraires techniques :**

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros          | Prév.<br>2019     | Réal<br>2019    | ECART           |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|
| B : 400/Hn Arc Palud                                | -11 180           | -2 628          | -8 552          |
| B : 400/Hn City Stade                               | -480              |                 | -480            |
| B : 400/Hn Domaine Ventre                           | -188 444          | -27 360         | -161 084        |
| B : 400/Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec         | -110 833          | -48 282         | -62 551         |
| B : 400/Hn Opéra                                    | -25 341           | -16 803         | -8 538          |
| B : 400/Hn Place Fare                               | -7 690            | -4 132          | -3 558          |
| B : 400/Hn Place Jean Jaures                        | -386 476          | -416 711        | 30 235          |
| B : 400/Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères      | -60 000           | -7 894          | -52 106         |
| B : 400/Honoraires Techniques                       | -87 630           | -26 365         | -61 265         |
| B : 400/Honoraires Techniques Korsec                | -135 108          | -51 600         | -83 508         |
| B : 401/Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm) | -5 295            | -2 816          | -2 479          |
| B : 401/Hn Réalisation Espace 38 Recolettes         | -4 896            |                 | -4 896          |
| B : 401/Hn Remplacement Bornes                      | -5 880            | -1 164          | -4 716          |
| B : 401/Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles   | -3 600            |                 | -3 600          |
| B : 401/Hn Terrain Multisport                       | -2 388            | -2 388          |                 |
| B : 401/Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran  | -34 717           | -72 143         | 37 426          |
| B : 402/Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)  | -6 978            | -4 882          | -2 096          |
| <b>TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES</b>                  | <b>-1 076 936</b> | <b>-685 168</b> | <b>-391 768</b> |

L'écart est corrélé à l'avancement des projets.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros   | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */400-Hn Arc Palud                                | -206 940                            | -2 628              | 1%              |
| B : */400-Hn City Stade                               | -67 677                             | -67 678             | 100%            |
| B : */400-Hn Cma Providence                           | -360 052                            | -4 260              | 1%              |
| B : */400-Hn Domaine Ventre                           | -343 431                            | -39 695             | 12%             |
| B : */400-Hn Esp Pub Flammarion                       | -662 436                            | 0                   | 0%              |
| B : */400-Hn Fonderie Vieille                         | -60 888                             | -37 032             | 61%             |
| B : */400-Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec         | -364 302                            | -50 442             | 14%             |
| B : */400-Hn Opéra                                    | -362 549                            | -22 875             | 6%              |
| B : */400-Hn Parvis 3 M. Korsec                       | -44 653                             | 0                   | 0%              |
| B : */400-Hn Place Fare                               | -116 554                            | -112 996            | 97%             |
| B : */400-Hn Place Jean Jaures                        | -2 354 754                          | -1 823 908          | 77%             |
| B : */400-Hn Place de la Providence                   | -310 078                            | 0                   | 0%              |
| B : */400-Hn St Pierre                                | -79 112                             | 0                   | 0%              |
| B : */400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères      | -114 252                            | -28 308             | 25%             |
| B : */400-Hn sur Tvx Prepa Gs Flammarion              | -22 262                             | 0                   | 0%              |
| B : */400-Honoraire Techniques                        | -1 023 022                          | -204 849            | 20%             |
| B : */400-Honoraire Techniques Korsec                 | -755 758                            | -261 973            | 35%             |
| B : */400-Solde Honoraire Techniques                  | -295 200                            | 0                   | 0%              |
| B : */401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm) | -14 398                             | -13 294             | 92%             |
| B : */401-Hn Gs Flammarion                            | -496 004                            | 0                   | 0%              |
| B : */401-Hn Remplacement Bornes                      | -9 698                              | -4 764              | 49%             |
| B : */401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes         | -8 880                              | -2 880              | 32%             |
| B : */401-Hn Terrain Multisport                       | -4 446                              | -4 446              | 100%            |
| B : */401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran  | -140 243                            | -96 767             | 69%             |
| B : */402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)  | -34 992                             | -31 511             | 90%             |
| B : */403-Hn 15 Thubaneau                             | -18 420                             | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES</b>                    | <b>-8 271 001</b>                   | <b>-2 810 306</b>   | <b>34%</b>      |

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

➤ **Divers et imprévus :**

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019   | ECART          |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)                   | -85 272         | -23 309        | -61 963        |
| B : 340/Divers et Imprévus Place Fare (Expertises, Contentieux)        | -1 270          |                | -1 270         |
| B : 340/Divers et Imprévus Place Jean Jaures (Expertises, Contentieux) | -100 031        | -69 916        | -30 115        |
| <b>TOTAL DIVERS ET IMPREVUS</b>  | <b>-186 573</b> | <b>-93 225</b> | <b>-93 348</b> |

Une provision pour aléas trop importante pour l'année 2019.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                       | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */340-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)                    | -1 705 366                          | -84 182             | 5%              |
| B : */340-Divers et Imprévus Esp Pub Flammarion (Expertises, Contentieux) | -284 021                            | 0                   | 0%              |
| B : */340-Divers et Imprévus Place Fare (Expertises, Contentieux)         | -3 260                              | -3 260              | 100%            |
| B : */340-Divers et Imprévus Place Jean Jaures (Expertises, Contentieux)  | -335 960                            | -266 360            | 79%             |
| B : */340-Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)              | -449 012                            | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL DIVERS ET IMPREVUS</b>   | <b>-2 777 619</b>                   | <b>-353 802</b>     | <b>13%</b>      |

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

#### d. Le budget Dépenses annexes

➤ **Actions de communication et de concertation :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART          |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| B : A110/Actions de Communication et de Concertation       | -175 420        | -107 753        | -67 667        |
| B : A110/Solde Actions de Communication et de Concertation | -960            | -960            |                |
| <b>TOTAL ACTION DE COMMUNICATION</b>                       | <b>-176 380</b> | <b>-108 713</b> | <b>-67 667</b> |

RAS

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                    | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */A110-Actions de Communication et de Concertation                 | -1 053 712                          | -650 673            | 62%             |
| B : */A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud | -4 069                              | -4 069              | 100%            |
| B : */A111-Actions de Communication Place de la Providence             | -108 000                            | 0                   | 0%              |
| B : */A112-Actions de Communication et de Concertation Cma             | -15 150                             | -12 024             | 79%             |
| B : */A110-Solde Actions de Communication et de Concertation           | -960                                | -960                | 100%            |
| <b>TOTAL ACTION DE COMMUNICATION</b>                                   | <b>-1 181 891</b>                   | <b>-667 726</b>     | <b>56%</b>      |

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

➤ **Assistance informatique :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | Prév.<br>2019  | Réel<br>2019  | ECART          |
|--|----------------|---------------|----------------|
| B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé       | -24 064        | -634          | -23 430        |
| B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -8 640         | -8 640        |                |
| <b>TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE</b>                                   | <b>-32 704</b> | <b>-9 274</b> | <b>-23 430</b> |

Les provisions ont été surestimées.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                      | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé       | -140 281                            | -102 813            | 73%             |
| B : */A120-Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -42 744                             | -8 638              | 20%             |
| <b>TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE</b>                                     | <b>-183 025</b>                     | <b>-111 451</b>     | <b>61%</b>      |

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

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | Prév.<br>2019  | Réel<br>2019   | ECART          |
|--|----------------|----------------|----------------|
| B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                 | -65 242        | -11 340        | -53 902        |
| B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud       | -3 600         | -2 713         | -887           |
| B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud | -7 200         | -148           | -7 052         |
| B : A210/Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres           |                | -138           | 138            |
| <b>TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS</b>                                  | <b>-76 042</b> | <b>-14 339</b> | <b>-61 703</b> |

L'écart résulte du décalage dans le lancement de certains projets (Equipements 5 Maurice KORSEC, Ventre Lieutaud).

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros                     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                  | -533 707                            | -275 589            | 52%             |
| B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud        | -7 713                              | -2 713              | 35%             |
| B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Gs Flammarion    | -9 600                              | 0                   | 0%              |
| B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence | -4 500                              | 0                   | 0%              |
| B : */A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud  | -28 649                             | -23 846             | 83%             |
| B : */A210-Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres            | -31 754                             | -139                | 0%              |
| <b>TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS</b>                                     | <b>-615 923</b>                     | <b>-302 287</b>     | <b>49%</b>      |

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

**e. Le budget Rémunération**

➤ **Rémunération de base annuelle :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019     | Réel<br>2019      | ECART   |
|--|-------------------|-------------------|---------|
| B : A300/Rémunération Forfaitaire          | -1 382 953        | -1 311 223        | -71 730 |
| B : A300/Solde Rémunération Forfaitaire    | -19 047           | -90 774           | 71 727  |
| B : A301/Rémunération d'Opah               | -170 000          | -170 003          | 3       |
| <b>TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE</b>      | <b>-1 572 000</b> | <b>-1 572 000</b> |         |

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

Le montant de la rémunération forfaitaire 2019 s'établit sur une assiette de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2019, d'un montant de 0€, a été inférieure au seuil déclencheur de l'application du coefficient pondérateur soit 157 200€.

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

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */A300-Rémunération Forfaitaire                 | -20 268 811                         | -12 966 534         | 64%             |
| B : */A300-Solde Rémunération Forfaitaire           | -414 479                            | -90 769             | 22%             |
| B : */A301-Rémunération d'Opah                      | -1 019 998                          | -680 009            | 67%             |
| <b>TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE</b>               | <b>-21 703 288</b>                  | <b>-13 737 312</b>  | <b>63%</b>      |

➤ **Rémunération sur dépenses :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | Prév.<br>2019   | Réel<br>2019    | ECART           |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux                           | -95 434         | -33 022         | -62 412         |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)               | -2 550          | -683            | -1 867          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)              | -32             |                 | -32             |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)               | 41              | -2 265          | 2 306           |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)              | -7 322          | -2 078          | -5 244          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)                | -640            |                 | -640            |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures)             | -628 539        | -694 855        | 66 316          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)                  | -53 763         | -47 349         | -6 414          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)                | -7 802          | -398            | -7 404          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)                   | -1 607          |                 | -1 607          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)                   | -2 571          | -1 155          | -1 416          |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)              | -2 162          | -1 575          | -587            |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)           | -24 760         | -1 489          | -23 271         |
| B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)         | -27 747         | -5 297          | -22 450         |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagran)        | -95 946         | -34 729         | -61 217         |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récolettes)        |                 | -242            | 242             |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)                | -9 345          | -4 697          | -4 648          |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)                  | -4 077          | -3 884          | -193            |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères) | -353            | -9 831          | 9 478           |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation)          | -240            |                 | -240            |
| B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain Multi)           | -1 002          | -1 002          |                 |
| <b>TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES</b>                               | <b>-965 851</b> | <b>-844 551</b> | <b>-121 300</b> |

Ajustement en fonction de l'avancement des travaux

➤ **Rémunération sur objectifs :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| B : A330/Rémunération sur Atteinte Objectifs | -103 304      |              | -103 304 |

En 2019, il était prévu :

- Pole KORSEC : prévision d'un compromis de 2 235 m2 sur le 39 rue de Pressense en réhabilité (abandon de cette acquisition vu plus haut), d'un compromis au 70 rue Longue des capucins pour 415m2 en réhabilité social et un compromis sur le 6 rue de Pressense pour 410m2 en restructuré (avancement retardé avec 13 habitat : bailleur pressenti).  
La cession du 7/9 rue Maurice Korsec en libre pour 675m2 suite à l'appel à projet lancé en 2018 a été déclaré sans suite à la demande de la Métropole (ce bien sera destiné à un bailleur social).
- Pole FEUILLANTS : prévision de la réitération du CV avec 13 Habitat sur le 23 rue de Rome/23 rue Sénac pour 765 m2 en restructuré (en cours).
- Pole MAZAGRAN: prévision d'un compromis de 600 m2 sur le 13-15 rue Curiol en réhabilité (pas d'instruction à ce jour sur la destination de l'immeuble)
- Pole NATIONALE : prévision d'un compromis de 333 m2 sur le 36 rue des Dominicaines en réhabilité (les travaux de réhabilitation seront lancés en 2021)
- Pole NADAR : prévision de cession de 83 m2 sur le 35 rue Vincent Scotto en activité/commerces (décalage en 2020 du fait d'une demande de report de signature par Marseille Habitat).

➤ **Rémunération de liquidation :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART |
|--|---------------|--------------|-------|
| B : A340/Rémunération de Liquidation       | -3 760        | -3 268       | -492  |

3 Pôles ont pu être clôturés en 2019 :

- Axes de ravalement
- Pole Abadie
- Equipement City Stade

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES                     | -5 620 650                          | -1 401 662          | 25%             |
| TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS                    | -1 920 792                          | -540 557            | 28%             |
| TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION                   | -492 296                            | -3 267              | 1%              |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                    | <b>-29 737 026</b>                  | <b>-15 682 798</b>  | <b>53%</b>      |

## f. Le budget Frais financiers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART  |
|--|---------------|--------------|--------|
| B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)  | -8 500        | -5 000       | -3 500 |

Seul l'emprunt avec ARKEA a pu être débloqué sur 2019 ; la CEPAC ayant eu des problèmes de signature.

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : */A400-Frais sur Emprunts (Courtage...)         | -10 452                             | -7 909              | 76%             |
| B : */A401-Intérêts Court Terme                     | -8 230                              | -8 226              | 100%            |
| B : */A402-Intérêts sur Emprunts                    | -637 466                            | -185 013            | 29%             |
| <b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>                       | <b>-656 148</b>                     | <b>-201 148</b>     | <b>31%</b>      |

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 20 466 582 € à comparer à 11 230 233 € payées soit un écart de -9 236 349 €.

### a. Les cessions

#### ➤ A réhabiliter :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART      |
|--|---------------|--------------|------------|
| A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 4 485 799     |              | -4 485 799 |

Il était prévu les cessions du 24 rue des Petites maries et 36 rue des Dominicaines.

Il y a eu un changement de destination pour ces biens à la demande de la Métropole ; ceux ci seront réhabilités et cédés en restructurés pour les besoins en relogement de l'opération Grand Centre Ville et du programme partenarial d'aménagement.

Il était prévu les cessions du 13-15 Curiol, la Métropole n'a pas confirmé les orientations quant à la destination du bien : coworking ? logement ?

Il était prévu la cession du 39 Pressense. Or, ce bien n'a pas été acheté auprès du CD13, l'échange en vue de la relocalisation du syndicat des pharmaciens sur le pôle Flammarion n'ayant pas abouti.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter        | 8 613 840                           | 2 910 000           | 34%             |
| A : */110-Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter  | 562 720                             | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER</b>                 | <b>9 176 560</b>                    | <b>2 910 000</b>    | <b>32%</b>      |

#### ➤ A réhabiliter social:

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|---|---------------|--------------|----------|
| A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social | 284 586       |              | -284 586 |

Il était prévu la cession à 13 Habitat du 70 Rue Longue des Capucins.Celle-ci n'a pas abouti .

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social | 9 322 595                           | 26 483              | 0%              |

➤ **Logements Neufs libres :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART    |
|--|---------------|--------------|----------|
| A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 202 500       |              | -202 500 |

Il était prévu la cession du projet 7/9 Korsec. La SOLEAM a lancé un appel à projet fin 2018.Les offres ont été analysées et le concédant a demandé de le déclarer sans suite.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros              | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres       | 9 498 441                           | 0                   | 0%              |
| A : */130-Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 216 000                             | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES</b>                     | <b>9 714 441</b>                    | <b>0</b>            | <b>0%</b>       |

➤ **Logements Neufs sociaux :**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros        | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | 2 627 013                           | 0                   | 0%              |

➤ **Logements restructurés :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART      |
|--|---------------|--------------|------------|
| A : 150/Cessions Logements Restructurés    | 2 723 760     |              | -2 723 760 |

Il était prévu les cessions du 23 Rome et 23 Sénac. Un compromis a été signé le 30 juin 2018 avec une réitération en mai 2019.Ce dossier n'est à ce jour toujours pas signé.

Il était prévu la cession du 6 Pressense. Les négociations ont été engagées avec 13 Habitat.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */150-Cessions Logements Restructurés           | 8 166 614                           | 0                   | 0%              |

➤ **Surfaces pour activités/commerces :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART   |
|---|---------------|--------------|---------|
| A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 60 002        |              | -60 002 |

Il était prévu la cession du 35 Vincent Scotto ; celle-ci a été décalée en 2020 pour lier la vente à l'acquisition.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 4 169 280                           | 90 000              | 2%              |

➤ **Cessions Equipements :**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros     | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */161-Arc Palud Equipement Jeune                    | 2 678 496                           | 129 592             | 5%              |
| A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel | 4 015 834                           | 609 276             | 15%             |
| A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille  | 4 032 555                           | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS</b>                       | <b>10 726 885</b>                   | <b>738 868</b>      | <b>7%</b>       |

**b. Les Subventions**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | Prév.<br>2019    | Réel<br>2019   | ECART           |
|---|------------------|----------------|-----------------|
| A : 310/Anru  | 110 571          | 111 288        | 717             |
| A : 310/Anru Curetage                                       | 1 386 002        | 875 741        | -510 261        |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS ANRU</b>                               | <b>1 496 573</b> | <b>987 029</b> | <b>-509 544</b> |
| A : 311/Agence de l'Eau                                     | 92 733           |                | -92 733         |
| A : 311/Place Fare (Anru+cd13)                              | 293 918          |                | -293 918        |
| A : 314/Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 240 000          |                | -240 000        |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS AUTRES</b>                             | <b>626 651</b>   |                | <b>-626 651</b> |

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

En particulier, des subventions sont fléchées sur :

**AGENCE DE L'EAU**

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Il avait été imaginé pouvoir demander un acompte de 96K€ en 2018 qui a été décalé et la convention a été prorogée jusqu'au 6 février 2021.

**ANRU**

- ❖ Le pôle Abadie : création de logements sociaux (solde perçu pour 111,288 K€)
- ❖ Le pôle Korsec :

- Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 70% ; un acompte de 876K€ a été demandé et encaissé). Une partie du solde de 510K€ ne sera versé qu'après réalisation des travaux de confortement du 5 Korsec.

### ANRU+CD13

- ❖ Le pôle Korsec :
  - Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière a été réglée par l'ANRU à hauteur de 13% ; un acompte de 113K€ a été demandé et payé). Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€ et le solde de l'ANRU soit 241K€ (encaissée en aout 2020)

### CRET

L'acompte prévu n'a pu être versé car l'engagement n'a toujours pas été validé par la Région.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES                       | TTC au 31/12/19  | A fin 2019       | %          |
|---|------------------|------------------|------------|
| En Euros  | Budget actualisé | Cumul            | Avancement |
| A : */310-Anru  | 228 359          | 228 360          | 100%       |
| A : */310-Anru Curetage                                       | 1 700 871        | 1 190 610        | 70%        |
| A : */311-Place Fare (Anru+cd13)                              | 469 260          | 175 342          | 37%        |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS ANRU</b>                                 | <b>2 398 490</b> | <b>1 594 312</b> | <b>66%</b> |
| A : */311-Agence de l'Eau                                     | 463 666          | 139 100          | 30%        |
| A : */314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 4 227 000        | 0                | 0%         |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS AUTRES</b>                               | <b>4 690 666</b> | <b>139 100</b>   | <b>3%</b>  |

### c. Les Participations équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires                     | Prév.            | Réel             | ECART |
|--|------------------|------------------|-------|
| En Euros   | 2019             | 2019             |       |
| A : 430/City Stade (Korsec)                        | -193 826         | -193 033         | 793   |
| A : 430/Ilot des Recolettes                        | 8 467            | 8 467            |       |
| A : 430/Opéra (3-5 Molière)                        | 1 012 500        | 1 012 500        |       |
| A : 430/Passage des Folies Bergères                | 94 992           | 94 992           |       |
| A : 431/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec           | 165 539          | 164 746          | -793  |
| A : 431/Terrain Multisport                         | 17 995           | 17 995           |       |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b> | <b>1 105 667</b> | <b>1 105 667</b> |       |

La participation a été appelée et versée le 30 Septembre 2019.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */430-Axes de Ravalement                        | 425 393                             | 425 392             | 100%            |
| A : */430-City Stade (Korsec)                       | 653 564                             | 653 564             | 100%            |
| A : */430-Ecole Flammarion                          | 10 990 925                          | 0                   | 0%              |
| A : */430-Ilot des Recolettes                       | 210 924                             | 8 467               | 4%              |
| A : */430-Opéra (3-5 Molière)                       | 4 005 498                           | 1 012 500           | 25%             |
| A : */430-Passage des Folies Bergères               | 217 107                             | 94 992              | 44%             |
| A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec          | 3 692 339                           | 164 746             | 4%              |
| A : */431-Terrain Multisport                        | 17 995                              | 17 995              | 100%            |
| A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec                   | 489 035                             | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>  | <b>20 702 780</b>                   | <b>2 377 655</b>    | <b>11%</b>      |

#### d. Les Participations du concédant

##### ➤ Participations Equilibre :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART |
|--|---------------|--------------|-------|
| A : 411/Pole Mazagran                      | 553 426       | 553 426      |       |

La participation a été appelée et versée le 9 Juillet 2019.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM                  | 15 140 000                          | 15 140 000          | 100%            |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP                  | 45 385 423                          | 15 053 427          | 33%             |
| TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM                  | 3 743 500                           | 3 743 500           | 100%            |

##### ➤ Participations Equipements :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | Prév.<br>2019 | Réel<br>2019 | ECART |
|--|---------------|--------------|-------|
| A : 441/Place Jean Jaures                  | 8 188 551     | 8 188 551    |       |

La participation a été appelée et versée le 9 Juillet 2019.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros                                 | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : */440-Requalif des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la Plac | 2 725 212                           | 0                   | 0%              |
| A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)                                   | 15 394 239                          | 0                   | 0%              |
| A : */441-Place Fare  | 1 209 011                           | 1 437 520           | 119%            |
| A : */441-Place Jean Jaures   | 23 971 569                          | 13 725 520          | 57%             |
| A : */441-Place Providence  | 3 351 748                           | 0                   | 0%              |
| A : */441-Rue Saint Pierre  | 856 648                             | 0                   | 0%              |
| A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)  | 89 750                              | 0                   | 0%              |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP</b>   | <b>47 598 177</b>                   | <b>15 163 040</b>   | <b>32%</b>      |

**e. Les Produits divers**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | Prév.<br>2019  | Réal<br>2019   | ECART           |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| A : 510/Produits de Gestion Locative                               | 255 956        | 298 433        | 42 477          |
| A : 510/Solde Produits de Gestion Locative                         |                | 4 346          | 4 346           |
| <b>TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE</b>                          | <b>255 956</b> | <b>302 779</b> | <b>46 823</b>   |
| A : 520/Produits Divers  |                | 10 342         | 10 342          |
| A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros | 203 955        | 89 383         | -114 572        |
| <b>TOTAL PRODUITS DIVERS</b>                                       | <b>203 955</b> | <b>99 725</b>  | <b>-104 230</b> |
| <b>A : 610/Produits Financiers</b>                                 |                |                |                 |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                               | <b>459 911</b> | <b>402 504</b> | <b>-57 407</b>  |

-Produits de gestion locative :

- Pole KORSEC : 56K€ de loyers ont été encaissés
- Pole FEUILLANT : 54K€ de loyers ont été encaissés
- Pole NOAILLES : 142K€ de loyers ont été encaissés
- Pole NATIONALE-PROVIDENCE : 24K€ de loyers ont été encaissés
- Hors Poles : 26K€ de loyers ont été encaissés

-Produits divers : Remboursements par Copros « curage sur folies bergères » moins importants que prévus. La SCI CARNOT et l'ASL impériale sont toujours en impayées.

| Désignation lignes budgétaires RECETTES                              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019       | %          |
|--|------------------|------------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul            | Avancement |
| A : */510-Produits de Gestion Locative                               | 1 435 875        | 765 089          | 53%        |
| A : */510-Solde Produits de Gestion Locative                         | 106 674          | 4 345            | 4%         |
| <b>TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE</b>                            | <b>1 542 549</b> | <b>769 434</b>   | <b>50%</b> |
| A : */520-Produits Divers  | 121 534          | 35 718           | 29%        |
| A : */520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros | 245 379          | 245 384          | 100%       |
| <b>TOTAL PRODUITS DIVERS</b>   | <b>366 913</b>   | <b>281 102</b>   | <b>77%</b> |
| A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers             | 51 584           | 51 584           | 100%       |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                                 | <b>1 961 046</b> | <b>1 102 120</b> | <b>56%</b> |

#### **IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2020 ET LES SUIVANTES**

##### *1) LES DEPENSES*

##### **a. Les études**

Il est prévu entre 2020 et 2024 un total de dépenses de 2M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique. Il s'agit notamment de :

- marchés transverses de prestations de géomètre, investigations réseaux, études de pollution, géomètres, diagnostics règlementaires etc
- marchés liés à l'animation et au suivi de l'OPAH RU jusqu'en janvier 2022 : diagnostics techniques et scénarii de réhabilitation du bâti, bilans énergétiques ; dans le cadre de demande de financements THIRORI : études de faisabilité et montage dossiers d'éligibilité, études de calibrage
- diagnostics et contrôle des travaux rendus obligatoires par les DUP ORI 1-2-3 effectués par les hommes de l'art habilités

## b. Le budget foncier

### ➤ Acquisitions immeubles :

| Nom projet                         | Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE COUTELLERIE                   | 47, Rue Coutellerie                  | 809 C 87           | BLANCHES Jeannine         | 160 000    | 102     | 1 569      | 31/05/2020         |
| POLE ARC PALUD                     | 44 rue Aubagne                       | 803 B 77           | VDM                       | 390 000    | 315     | 1 238      | 30/06/2020         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | 8 Barbini                            | 813 H 117          | VDM                       | 47 232     | 200     | 236        | 15/07/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 17 Moustier                          | 803 B 62           | SCI MOUSTIER              | 424 000    | 185     | 2 291      | 30/09/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 Musée lot 1-2-3-4-5               | 803 A 225          | Escobar et Garcia         | 200 160    | 267     | 749        | 30/09/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 MUSEE LOT 8                       | 803 A 225          | FOUQUERAND Jacques        | 85 680     | 55      | 1 557      | 30/09/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 MUSEE LOTS 6-7                    | 803 A 225          | BOERO Patrick             | 74 160     | 46      | 1 629      | 30/09/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 1 |                    |                           | 390 000    | 300     | 1 300      | 31/12/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 2 |                    |                           | 0          | 0       | 1 300      | 31/12/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 3 |                    |                           | 0          | 0       | 1 300      | 31/12/2020         |
| POLE OPERA                         | 3 et 5 rue Molière                   | B0 150 et B0 149   | VDM                       | 1          | 899     | 0          | 31/12/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 4 |                    |                           | 390 000    | 300     | 1 300      | 01/02/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 5 |                    |                           | 390 000    | 300     | 1 300      | 01/02/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Acquisition d'opportunité projetée 6 |                    |                           | 390 000    | 300     | 1 300      | 01/02/2021         |
| CMA PROVIDENCE                     | 29 rue Nationale                     | 801 C 256          | Consorts LAMATA           | 120 000    | 56      | 2 142      | 31/12/2021         |
| CMA PROVIDENCE                     | 42 rue du Baignoir                   | 801 C 230          | SCI SABRINA               | 242 000    | 273     | 886        | 31/12/2021         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | Préemption                           |                    |                           | 150 000    | 188     | 800        | 31/12/2021         |
| POLE COUTELLERIE                   | 25, Rue Coutellerie                  | 809 C 71           | ARLES                     | 435 000    | 290     | 1 500      | 31/12/2021         |
| POLE COUTELLERIE                   | 43, Rue Coutellerie                  | 809 C 83           | SCI UN SEPT               | 400 000    | 292     | 1 369      | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 6 rue Bernard Dubois                 | 801 A 336          | Copropriété               | 228 000    | 228     | 1 000      | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 11, Rue Saint Saëns                  | 804 B 318          | M. GROSSON                | 592 000    | 370     | 1 600      | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 7, rue Molière                       | 804 B 148          | M. BENHALLOU              | 387 200    | 242     | 1 600      | 31/12/2021         |
| POLE NADAR                         | 18 Tapis Vert                        | 801 D 175          |                           | 244 200    | 110     | 2 220      | 01/06/2022         |
| POLE NADAR                         | 20 Tapis Vert                        | 801 D 174          | SCHUMANN                  | 205 160    | 92      | 2 230      | 01/06/2022         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | Préemption 2                         |                    |                           | 150 000    | 188     | 800        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 13 Fare                              | 801 A 102          |                           | 150 800    | 232     | 0          | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 30 Petites Maries                    | 801 B 103          | TRABELSKI                 | 212 000    | 265     | 800        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 52 rue d'Aix                         | 801 A 65           | Copropriété               | 606 000    | 606     | 1 000      | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 7 rue Pressensé                      | 801 A 76           |                           | 523 380    | 366     | 1 430      | 31/12/2022         |
| POLE MAZAGRAN                      | 18 rue Mazagran                      | 806 A 234          |                           | 256 800    | 214     | 1 200      | 31/12/2022         |
| POLE MAZAGRAN                      | 37 Mazagran                          | 806 A 51           |                           | 231 600    | 193     | 1 200      | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE                     | Achat coque brute CMA                |                    |                           | 1 644 667  | 1 034   | 1 590      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 27 rue de la Fare                    | 801 A 94           |                           | 312 000    | 312     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 34 rue des Petites Maries            | 801 B 101          |                           | 322 000    | 322     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 44 rue Bernard Dubois                | 801 A 44           | SCI LE MOULIN VELTEN      | 155 000    | 155     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 46 rue Bernard Dubois                | 801 A 43           | SCI LE MOULIN VELTEN      | 220 000    | 220     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 58 rue d'Aix                         | 801 A 62           |                           | 237 000    | 237     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 63 rue Longue des Capucins           | 801 B 122          |                           | 83 000     | 83      | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 9 rue de la Fare                     | 801 A 104          |                           | 188 000    | 188     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 9 rue Pressensé                      | 801 A 77           |                           | 352 000    | 352     | 1 000      | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 120 La Canebière                     | 806 A 77           |                           | 664 300    | 511     | 1 300      | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 15 Théâtre Français                  | 806 A 41           |                           | 415 200    | 346     | 1 200      | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 17 Mazagran                          | 806 A 14           |                           | 117 600    | 98      | 1 200      | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 98 La Canebière                      | 806 A 68           | SARL LA CLINIQUE DU GSM   | 196 300    | 151     | 1 300      | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI                     | 11, Rue Glandevès                    | 804 B 319          | M. MAYMONT                | 587 200    | 367     | 1 600      | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI                     | 4, Rue Lulli                         | 804 B 304          | Mme ISRAELIAN             | 358 400    | 224     | 1 600      | 31/12/2023         |
| POLE AUTRES                        |                                      |                    |                           | 300 000    | 80      | 1 300      | 31/12/2023         |
| POLE AUTRES                        |                                      |                    |                           | 297 500    | 595     | 1 200      | 31/12/2023         |
| POLE AUTRES                        |                                      |                    |                           | 2 785 962  | 1 816   | 1 200      | 31/12/2023         |
| POLE AUTRES                        |                                      |                    |                           | 1 267 783  | 1 276   | 1 300      | 31/12/2023         |

|                                     |                |                   |               |              |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>A VENIR</b> | <b>18 843 435</b> | <b>15 841</b> | <b>1 190</b> |
| POLE EXISTANT                       | A VENIR        | 14 192 190        | 12 074        | 1 175        |
| POLE A CONFIRMER                    | A VENIR        | 4 651 244         | 3 767         | 1 235        |

L'objectif global de 51 000 m2 prévu sur ce poste passe à **35 126m2**.

|                                     |             |                   |              |              |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|--------------|--------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>2020</b> | <b>2 815 383</b>  | <b>3 479</b> | <b>809</b>   |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>2021</b> | <b>3 724 200</b>  | <b>2 839</b> | <b>1 312</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>2022</b> | <b>2 579 940</b>  | <b>2 266</b> | <b>1 139</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b> | <b>2023</b> | <b>10 503 912</b> | <b>8 367</b> | <b>1 255</b> |

Il est prévu de 2020 à 2023 l'acquisition de l'ordre de 15 841 m<sup>2</sup> soit environ 65 immeubles :  
 -sur les pôles existants : 12 074 m<sup>2</sup> soit 48 immeubles au prix moyen de 1 175 € HT /m<sup>2</sup> soit un montant de 14 192 190€  
 --sur les pôles à confirmer : 3 767 m<sup>2</sup> soit 16 immeubles au prix moyen de 1 235 € HT /m<sup>2</sup> soit un montant de 4 651 244€

➤ Acquisitions logements diffus :

| Nom projet                         | Désignation                                     | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur    | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|---|--------------------|------------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 21                            | 801 D 290          | Mme Puddu                    | 50 400,00  | 42      | 1 200,00   | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 115/116/118/119/120  | 801 B 126          |                              | 288 000,00 | 300     | 960        | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 117                  | 801 B 126          |                              | 48 600,00  | 36      | 1 350,00   | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | 2 rue Bernard Dubois (immeuble sauf lots 11-12) | 801 A 57           |                              | 264 990,00 | 219     | 1 210,00   | 01/10/2021         |
| POLE KORSEC                        | 20 Petites Maries                               | 801 B 101          |                              | 679 000,00 | 255     | 2 662,74   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 43, Rue F. Davso                                | 804 B 169          | SCI DAVSO 43 - lots 2 à 9    | 556 600,00 | 253     | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 44 rue d'Aix                                    | 801 A 69           | Copropriété                  | 352 000,00 | 352     | 1 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | SCI AVENIR - lot 17          | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme CAPLOUN - lot 16         | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | M. GRANGE - lot15            | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme GARGUILO - lot 9         | 66 000,00  | 30      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme SASSONIA-GARCIA - lot 19 | 17 600,00  | 8       | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | M. BENOUDIZ - lot 14         | 17 600,00  | 8       | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme BOUCHETAT - lot 11       | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme BOUCHETAT - lot 12       | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | Mme NECHADI - lot 8          | 66 000,00  | 30      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | M. SIMONET - lot 18          | 17 600,00  | 8       | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | M. TIZOT - lot 13            | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 49, Rue F. Davso                                | 804 B 172          | M. QUETGLAS - lot 10         | 33 000,00  | 15      | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 63, Rue F. Davso                                | 804 B 301          | SCI DAVSO 63 - lots 2 à 19   | 721 600,00 | 328     | 2 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 111                  | 801 B 126          | HADAD                        | 77 999,90  | 55      | 1 418,18   | 31/12/2021         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 10                            | 801 D 290          | M ORLOFF                     | 66 000,00  | 55      | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 12 et 13                      | 801 D 290          | SCI MABAMA                   | 92 160,00  | 77      | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 19                            | 801 D 290          | Mme BARBAIZE                 | 31 200,00  | 26      | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 20                            | 801 d 290          | M Souilah Edib               | 40 200,00  | 34      | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 24 et 27                      | 801 D 290          | Mme Bush et Boccheciampe     | 76 800,00  | 64      | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 6 et 7                        | 801 D 290          | Mme VANHOVE                  | 132 000,00 | 110     | 1 200,00   | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 11 Korsec-4 LOTS                                | 801 B97            |                              | 410 190,00 | 339     | 1 210,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-1er                                 |                    |                              | 124 200,00 | 60      | 1 800,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-2ème                                |                    |                              | 124 200,00 | 60      | 1 800,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-3ème                                |                    |                              | 124 200,00 | 60      | 1 800,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-4ème                                |                    |                              | 89 010,00  | 43      | 1 800,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-Maison de fonds de cour             |                    |                              | 103 500,00 | 60      | 1 500,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 18b Académie lot 15                             |                    |                              | 130 237,50 | 113     | 1 000,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 18b Académie lot 16                             |                    |                              | 63 480,00  | 28      | 2 000,00   | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 35 Dominicaines-4 LOTS                          | 801 B 120          |                              | 283 140,00 | 234     | 1 210,00   | 31/12/2023         |

|                                     |                |                  |              |              |
|-------------------------------------|----------------|------------------|--------------|--------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> | <b>A VENIR</b> | <b>5 345 507</b> | <b>3 392</b> | <b>1 576</b> |
| POLE EXISTANT                       | A VENIR        | 5 345 507        | 3 392        | 1 576        |
| POLE A CONFIRMER                    | A VENIR        |                  |              |              |

L'objectif global de 6 052 m<sup>2</sup> à fin 2018 est modifié pour tenir compte des prix pratiqués à ce jour et du volume d'acquisition à la hausse dans l'objectif du traitement de l'habitat dégradé.  
 Il passe à **6 109m<sup>2</sup>**.

|                                     |             |                  |              |              |
|-------------------------------------|-------------|------------------|--------------|--------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> | <b>2020</b> | <b>387 000</b>   | <b>336</b>   | <b>1 152</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> | <b>2021</b> | <b>3 067 990</b> | <b>1 651</b> | <b>1 858</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> | <b>2022</b> | <b>438 360</b>   | <b>408</b>   | <b>1 074</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS</b> | <b>2023</b> | <b>1 452 158</b> | <b>997</b>   | <b>1 457</b> |

Il est prévu de 2020 à 2023 l'acquisition de l'ordre de 3 392 m<sup>2</sup> soit environ 68 logements sur les pôles existants au prix moyen de 1 576 € HT /m<sup>2</sup> soit un montant de 5 345 507€

## ➤ Acquisitions locaux diffus

| Nom projet                         | Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur            | Montant HT   | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------------------------|--------------|----------|------------|--------------------|
| POLE ARC PALLUD                    | 13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc            |                    | Marseille Habitat                    | 105 000,00   | 82       | 1 288,00   | 30/03/2020         |
| POLE VENTRE LIEUTAUD               | 14,16 Rue Moustier                                     | 803 B 0247-0248    | VDM                                  | 200 000,00   | 468      | 427,35     | 30/06/2020         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 105                         | 801 B 126          |                                      | 10 000,00    | 36       | 278        | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 106                         | 801 B 126          | Propriétaire BURRI-Caves-lot 106     | 25 000,00    | 59       | 424        | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 110                         | 801 B 126          | SCI ANNAEL                           | 30 000,00    | 52       | 577        | 31/12/2020         |
| POLE FOLIES BERGERES               | Cage d'escalier du 4 Phocéens                          | 808 D 94           | Copropriété du 4 Phocéens            | 3 600,00     | 23       | 0          | 31/12/2020         |
| POLE FOLIES BERGERES               | Cage d'escalier du 6 Phocéens                          |                    | Copropriété du 6 Phocéens            | 3 350,00     | 19       | 0          | 31/12/2020         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-rdc  |                    |                                      | 106 260,00   | 77       | 1 200,00   | 01/02/2021         |
| CMA PROVIDENCE                     | 42 rue du baignoir                                     | 801 C 230          | SCI SABRINA                          | 258 500,00   | 539      | 435,99     | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 43, Rue F. Davso                                       | 804 B 169          | SC HOLDING DL - lot 1                | 76 000,00    | 40       | 1 900,00   | 31/12/2021         |
| CMA PROVIDENCE                     | 5 Fare -local Hamman - détachement C59                 |                    | PALAMOUDIEN                          | 80 000,00    | 80       | 1 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI                     | 63, Rue F. Davso                                       | 804 B 301          | Davso WS - lot 1                     | 222 300,00   | 117      | 1 900,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109-Copie           | 801 B 126          | BUY                                  | 136 300,00   | 108      | 1 262,03   | 31/12/2021         |
| ECOLE FLAMMARION                   | 91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud      | 817 E 14-15        | VDM                                  | 1 047 781,45 | 890      | 1 300,00   | 31/12/2021         |
| POLE FLAMMARION                    | 91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud      | 817 E 14-15        | VDM                                  | 2 852 218,54 | 2 110,00 | 1 300,00   | 31/12/2021         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 1                                    | 801 D 290          | Mme M. Bohor                         | 211 000,00   | 211      | 1 000,00   | 01/06/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 2 et 4                               | 801 D 290          | M. Schulmann                         | 88 000,00    | 88       | 1 000,00   | 01/06/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 3                                    | 801 D 290          | SCI Nedjma                           | 81 000,00    | 81       | 1 000,00   | 01/06/2022         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert lot 5                                    | 801 D 290          | Mme M. Bohor                         | 113 000,00   | 113      | 1 000,00   | 01/06/2022         |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 28Bis rue Bénédit -3ème secteur partie Est             | 817 E 4            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES | 439 785,30   | 666      | 660        | 31/12/2022         |
| POLE FLAMMARION                    | 28Bis rue Bénédit -3ème secteur partie Est             | 817 E 6            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES | 674 954,70   | 1 023,00 | 660        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 11 Korsec  | 801 B 97           | 1 LOCAL VACANT                       | 50 820,00    | 42       | 1 210,00   | 31/12/2023         |
| ECOLE FLAMMARION                   | 143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE                          | 817 178,12   | 470      | 1 737,00   | 31/12/2023         |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE                          | 532 454,88   | 307      | 1 737,00   | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 18 Académie cour                                       |                    |                                      | 2 300,00     | 19       | 121,05     | 31/12/2023         |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION           | 28Bis rue Bénédit -4ème secteur partie Nord Ouest      | 817 E 4            | DAVIMMO ET SOCADIMMO                 | 1 578 073,09 | 1 973,00 | 800        | 31/12/2023         |
| POLE FLAMMARION                    | 28Bis rue Bénédit -4ème secteur partie Nord Ouest      | 817 E 6            | DAVIMMO ET SOCADIMMO                 | 2 421 926,91 | 3 027,00 | 800        | 31/12/2023         |
| POLE FOLIES BERGERES               | Local 4 rue des Phocéens-lot 3                         | GDC D 94           | SCI THO KHA                          | 52 500,00    | 35       | 1 500,00   | 31/12/2023         |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> | <b>A VENIR</b> |
| POLE EXISTANT                    | A VENIR        |
| POLE A CONFIRMER                 | A VENIR        |

|                   |               |              |
|-------------------|---------------|--------------|
| <b>12 219 303</b> | <b>12 755</b> | <b>958</b>   |
| <b>11 921 003</b> | <b>12 598</b> | <b>946</b>   |
| <b>298 300</b>    | <b>157</b>    | <b>1 900</b> |

L'objectif global passe de 22 642 m2 à **21 483 m2** à fin 2019.

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> | <b>2020</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> | <b>2021</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> | <b>2022</b> |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX</b> | <b>2023</b> |

|                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| <b>376 950</b>   | <b>739</b>   | <b>510</b>   |
| <b>4 779 360</b> | <b>3 961</b> | <b>1 207</b> |
| <b>1 607 740</b> | <b>2 182</b> | <b>737</b>   |
| <b>5 455 253</b> | <b>5 873</b> | <b>929</b>   |

Il est prévu de 2020 à 2023 l'acquisition de l'ordre de 12 755 m2, au prix moyen de 958 € HT /m2 soit un montant de 12 219 303€

## ➤ Acquisitions parcelles :

| Nom projet                         | Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|--|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE KORSEC                        | ZDA Petites Maries                                 | 801 B 127          | METROPOLE AMP             | 19 200     | 64      | 300        | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC                        | Déclassé 20 A Petites Maries                       |                    | METROPOLE AMP             | 4 200      | 14      | 300        | 31/12/2020         |
| CMA PROVIDENCE                     | 27 rue Nationale                                   | 801 C 244          | SCI SABRINA               | 60 300     | 67      | 900        | 31/12/2021         |
| CMA PROVIDENCE                     | Triangle Angle rue Fare et Nationale               | 801 C 267          | METROPOLE AMP             | 400        | 4       | 100        | 31/12/2021         |
| CONCESSION CENTRE VILLE            | le chateau   | 813 K 181-182-183  |                           | 800 000    | 2 250   | 0          | 22/12/2022         |
| ECOLE FLAMMARION                   | 97 Bd camille flammariion -2ème secteur partie Sud | 817 E 156-12       | ETAT                      | 177 600    | 153     | 1 161      | 31/12/2022         |
| POLE FLAMMARION                    | 143 Bd camille flammariion-5ème secteur Nord Est   | 817 E 7-51-52      | COPRO                     | 43 512     | 320     | 136        | 31/12/2023         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 18 Académie cour-impasse                           |                    |                           | 5 750      | 198     | 0          | 31/12/2023         |

| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES | A VENIR | 1 110 962 | 3 070 | 362 |
|------------------------------|---------|-----------|-------|-----|
| POLE EXISTANT                | A VENIR | 310 962   | 820   | 379 |
| POLE A CONFIRMER             | A VENIR | 800 000   | 2 250 | 356 |

L'objectif global de **8 610 m2** à fin 2018 passe à **4 279m2** à fin 2019.

| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES | 2020 | 23 400  | 78    | 300 |
|------------------------------|------|---------|-------|-----|
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES | 2021 | 60 700  | 71    | 855 |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES | 2022 | 977 600 | 2 403 | 407 |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES | 2023 | 49 262  | 518   | 95  |

Il est prévu de 2020 à 2023 l'acquisition de l'ordre de 3 070 m2 soit environ 7 parcelles sur les pôles existants et une sur le pôle de la Butte saint Mauront qui reste à confirmer, au prix moyen de 362 € HT /m2 soit un montant de 1 110 962 €

## ➤ Evictions commerciales :

| Nom projet               | Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                  | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--------------------------|---|--------------------|--|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE KORSEC              | 3 Pressense-RDC   | 803 A 73           | cafe+coiffeur                              | 125 000    | 2       | 0          | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC              | 69 Longue des Capucins                                  | 801 B 126          | Telecom                                    | 50 000     | 1       | 0          | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC              | 69 Longue des Capucins                                  | 801 B 126          | Boulangerie                                | 60 000     | 1       | 0          | 31/12/2020         |
| POLE KORSEC              | 14 rue Pressense  | 801 A 162          |  | 50 000     | 1       |            | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC              | 20 Petites Maries                                       | 801 B 101          | 2 commerces                                | 120 000    | 1       |            | 31/12/2021         |
| POLE OPERA ORI           | 11, Rue Saint Saëns                                     | 804 B 318          | alimentation générale                      | 50 000     | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE OPERA ORI           | 11, Rue Saint Saëns                                     | 804 B 318          | restaurant                                 | 50 000     | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE NADAR               | 18 Tapis vert   | 801 D 175          | Madison                                    | 180 000    | 1       | 2          | 31/12/2022         |
| POLE NADAR               | 20 Tapis vert   | 801 D 274          | M. Schulmann - CMC gros-demi gros / 3 SARL | 90 000     | 1       | 1          | 31/12/2022         |
| POLE NADAR               | 22 Tapis Vert tous les locaux                           | 801 D 290          | Copropriétaires                            | 316 288    | 2       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE COUTELLERIE         | 25, Rue Coutellerie                                     | 809 C 71           | Commerce vacant                            | 30 000     | 1       | 1          | 31/12/2022         |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION | 28Bis rue Bénédict -3ème secteur partie Est             |                    | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS         | 313 248    | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE FLAMMARION          | 28Bis rue Bénédict -3ème secteur Partie Est             | 817 E 6            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS         | 480 752    | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE           | 29 rue Nationale  | 801 C 256          | CHALGOUM                                   | 60 000     | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE           | 42 rue du Baignoir                                      | 801 C 230          | SCI SABRINA                                | 130 000    | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE COUTELLERIE         | 43, Rue Coutellerie                                     | 809 C 83           | L'EMERAUDE                                 | 30 000     | 1       | 1          | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC              | 44 rue d'Aix  | 801 A 69           | RDC  | 60 000     | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE           | 5 Fare - détachement C59                                |                    | PALAMOUDIAN                                | 40 000     | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC              | 11 Korsec   | 801 B 97           | SNACK                                      | 50 000     | 1       | 0          | 31/12/2023         |
| ECOLE FLAMMARION         | 143 Bd camille flammariion-5ème secteur partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE                                | 272 467    | 1       | 0          | 31/12/2023         |
| ESPACE PUBLIC FLAMMARION | 143 Bd camille flammariion-5ème secteur partie Nord Est |                    | AUTOCARISTE                                | 177 533    | 1       | 0          | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN            | 15 Théâtre Français-Copie                               |                    | Imprimeur+hotel                            | 160 000    | 2       | 0          | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC              | 35 Dominicaines   | 801 B 120          | 1 COMMERCE                                 | 40 000     | 1       | 0          | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN            | 98 La Canebière   |                    | SCI DES 5                                  | 50 000     | 2       | 0          | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI           | 11, rue Glandevès                                       | 804 B 319          | bar de nuit                                | 80 000,00  | 1       | 0          | 31/12/2024         |
| POLE OPERA ORI           | 4, Rue Lulli  | 804 B 304          | hôtel meublé                               | 90 000,00  | 1       | 0          | 31/12/2024         |
| Poles autres             |   |                    |  | 279 200,00 |         | 0,00       | 31/12/2023         |

| TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES | A VENIR | 3 434 488 | 30 |
|------------------------------|---------|-----------|----|
| POLE EXISTANT                | A VENIR | 3 155 288 | 30 |
| POLE A CONFIRMER             | A VENIR | 279 200   |    |

Au total, il est prévu 53 évictions commerciales sur la durée de l'opération, ce nombre est ramené à 35 à fin 2019.

|                        |             |                  |           |                |
|------------------------|-------------|------------------|-----------|----------------|
| <b>TOTAL EVICTIONS</b> | <b>2020</b> | <b>235 000</b>   | <b>4</b>  | <b>58 750</b>  |
| <b>TOTAL EVICTIONS</b> | <b>2021</b> | <b>170 000</b>   | <b>2</b>  | <b>85 000</b>  |
| <b>TOTAL EVICTIONS</b> | <b>2022</b> | <b>1 830 288</b> | <b>14</b> | <b>130 735</b> |
| <b>TOTAL EVICTIONS</b> | <b>2023</b> | <b>1 029 200</b> | <b>8</b>  | <b>128 650</b> |
| <b>TOTAL EVICTIONS</b> | <b>2024</b> | <b>170 000</b>   | <b>2</b>  | <b>85 000</b>  |

Il est prévu de 2020 à 2023 l'éviction de 30 fonds de commerces sur les pôles existants.

➤ **Frais sur acquisitions :**

Il reste à réaliser :

-17 394 768 € d'acquisitions d'immeubles

-5 345 507 € d'acquisitions de logements

-12 106 304 € d'acquisitions de locaux

-1 105 212 € d'acquisitions de parcelles

-3 484 488€ d'évictions commerciales

Soit au total 39 436 279€ à 9% =3 522 751 € budgété et réparti de 2020 à 2024

➤ **Relogements temporaires :**

Un total de l'ordre de 194 relogements temporaires est prévu sur la durée de l'opération.

148 sont programmés sur les pôles existants :

-72 sur KORSEC

-9 sur NOAILLES

-0 sur FONDERIE

-1 sur FEUILLANT

-7 sur MAZAGRAN

-13 sur PROVIDENCE

-0 sur FOLIES BERGERES

-5 sur NADAR

-11 sur BUTTE ST MAURONT

-30 sur OPERA ORI

39 relogements sont à confirmer sur les pôles non encore validés.

➤ **Relogements définitifs :**

155 relogements définitifs sont prévus sur la durée de l'opération.

115 sont déjà programmés sur les pôles existants :

-12 sur KORSEC

-9 sur NOAILLES

-0 sur FONDERIE

-7 sur MAZAGRAN

-13 sur PROVIDENCE

-0 sur FOLIES BERGERES

-4 sur COUTELLERIE

- 6 sur NADAR
- 7 sur BUTTE ST MAURONT
- 57 sur OPERA ORI

1 relogement définitif est prévu hors pôle (13 st Michel) et 39 relogements sont à confirmer sur les pôles non encore validés.

➤ **Gestion du patrimoine :**

Au total, il est prévu d'acquérir sur les pôles 31 988m<sup>2</sup> de bâtis et 3 070 m<sup>2</sup> de non bâtis.

Il est envisagé d'acquérir pour le bâti :

- 15 841m<sup>2</sup> d'immeubles
- 3 392m<sup>2</sup> de logements
- 12 755m<sup>2</sup> de locaux

Les prévisions ont été réajustées sur les années à venir en fonction des m<sup>2</sup> acquis, du prévisionnel des acquisitions sur chaque poste et de l'avancement opérationnel prévu soit :

- 62 718 m<sup>2</sup> de surfaces bâties à un prix moyen de 70 € TTC/m<sup>2</sup> soit 4 390 260€ TTC.
- 4 279 m<sup>2</sup> de surfaces non bâties à un prix moyen de 40€ TTC/m<sup>2</sup> soit 167 283€ TTC.

**c. Le Budget Travaux**

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

**Il est prévu sur les pôles actifs entre 2020 et 2025 : 5,3 M€**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

**Il est prévu entre 2020 et 2025, un montant de 1,8M€** notamment sur les nouvelles opérations à développer.

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

**Il est prévu sur les pôles actifs entre 2020 et 2025 : 7,1 M€**

En 2020 ont été lancées les études pour la production de 1 710m<sup>2</sup> de logements fin 2021

De 2021 à 2023, il est projeté de réhabiliter 1 400m<sup>2</sup> de logements

Ces logements sont destinés aux relogements de l'opération.

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

**Il est prévu de 2023 et 2025 : 2 M€** il est projeté de réhabiliter 900 m<sup>2</sup> de logements.

➤ **Travaux d'équipements publics :**

- **Travaux de construction d'équipements publics : 17,3 M€**

**Il est prévu entre 2020 et 2021 :**

**- Pôle Korsec :**

- Parvis 3 Maurice Korsec pour 283K€
- Travaux de restructuration lourde du 5 Maurice KORSEC pour 2,7M€

- **Pôle Arc Palud** : équipement jeunes pour 1,4M€

- **Pôle Ventre** : équipement intergénérationnel pour 2,1M€

- **Pôle Opéra**: réalisation d'un équipement pour l'Opéra 2,7M€

**Il est prévu entre 2022 et 2023 :**

**- Pôle Nadar :**

- Travaux sur le local sis au 38 rue des Récollettes soit 48K€
- Travaux sur le 15 Thubaneau soit 120K€ (provision en cas d'accord de l'UDAP).

- **Pôle Flammarion** : réalisation de 8 classes pour 2 763m2 soit 6,4M€

- **Pôle Nationale-Providence**: réalisation d'un centre municipal d'animation pour 1,1M€

➤ **Travaux d'aménagement d'espaces publics : 21,8 M€**

**Il est prévu entre 2020 et 2021 :**

- **Pôle Flammarion** : démarrage de la réalisation des espaces publics pour un budget total de 4,5M€

- **Place Jean Jaurès** : réalisation de la place pour 22M€ et extension des aménagements à la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 frères Barthélémy à la demande de la Métropole pour 500K€

- **Pôle Mazagran** : requalification des espaces publics pour 2,1M€

**Il est prévu entre 2023 et 2025 :**

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

- Provision pour 300K€

➤ **Honoraires techniques :**

***Il est prévu entre 2020 et 2025 sur les pôles existants : 5,4M€***

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

➤ **Divers et imprévus :**

***Il est prévu entre 2020 et 2025 sur les pôles existants : 2,4M€***

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

**d. Le Budget Dépenses Annexes**

➤ **Actions de communication et de concertation :**

**Il est prévu entre 2020 et 2023 sur les pôles existants : 0,5M€**, pour des actions de communication et de concertation, en fonction de l'avancement des projets. Ceci est détaillé dans les sous CRAC, et concerne en particulier les pôles de Noailles, la place Jean-Jaurès, Folies bergères et le pôle Flammarion.

➤ **Assistance informatique :**

**Il est prévu entre 2020 et 2023 sur les pôles existants : 71K€**, qui inclut en particulier l'assistance et la maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map, ainsi que le développement éventuel de certains modules.

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

**Il est prévu entre 2020 et 2023 sur les pôles existants : 313K€** ; ce montant intègre les consultations et appels d'offres prévus sur les sous pôles (se référer aux notes de conjoncture des 24 sous CRACS).

**e. Le Budget Rémunération**

➤ **Rémunération de base annuelle :**

Il est prévu entre 2020 et 2025 sur les pôles existants : 7,9M€

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et ORI)

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

Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier (article 2.1.5), de relogement (article 2.1.6), de commercialisation (article 2.1.9) et d'animation (article 2.1.10), il est prévu pour le concessionnaire une rémunération de base annuelle de 1 572 000 €.

En 2020 :

Sur cette base-là soit 1 402 000€, la rémunération forfaitaire annuelle ne sera pas pondérée en 2020 car la prévision de rémunération sur objectifs est inférieure à 10% de la rémunération annuelle (86K€).

En 2021 :

L'avenant N°8 notifié le 2 Avril 2018 acte la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2025 et précise le montant de la rémunération forfaitaire supplémentaire de l'aménageur dans le cadre de cette prorogation soit 1 244 800 €/an.

**L'OPAH RU s'achève fin janvier 2021, une demande de prorogation pour une année supplémentaire a été demandée par la Métropole aux différents financeurs.**

**SOLEAM a pris en considération cette demande et a intégré une rémunération correspondant aux suivis des actions d'animation d'OPAH pour l'année 2021 d'un montant de 170 000€**

➤ **Rémunération sur dépenses :**

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

Pour l'année 2020, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus représente 1,3M€ ; elle s'est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec , Ventre Lieutaud, place Jean-Jaurès.

De 2021 à 2025 : 2,9 M€ de rémunération sont à prévoir (36,2M€HT de dépenses prévues).

➤ **Rémunération sur objectifs :**

|  | Programmés en m2 | REM/OBJ   | A TROUVER | REM/OBJ | OBJECTIF FINAL en m2 | TOTAL REMUNERATION | MODE DE REMUNERATION |
|--|------------------|-----------|-----------|---------|----------------------|--------------------|----------------------|
| A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 9 126            | 273 780   |           | 0       | 9 126                | <b>273 780</b>     | 30 €                 |
| A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | 13 969           | 419 070   |           |         | 13 969               | <b>419 070</b>     | 30 €                 |
| A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 16 305           | 326 100   | 900       | 18 000  | 17 205               | <b>344 100</b>     | 20 €                 |
| A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | 4 605            | 92 100    | 6 684     | 133 680 | 11 289               | <b>225 780</b>     | 20 €                 |
| A : 150/Cessions Logements Restructurés                  | 3 739            | 112 170   |           | 0       | 3 739                | <b>112 170</b>     | 30 €                 |
| A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 5 995            | 179 850   |           | 0       | 5 995                | <b>179 850</b>     | 30 €                 |
| A : 170/Solde Cessions Places de Parking                 | 0                | 0         |           | 0       | 0                    | <b>0</b>           | 1 000 €              |
| AXES DE RAVALEMENT                                       | 180              | 360 000   |           |         | 180                  | <b>360 000</b>     | 2 000 €              |
|  | 53 739           | 1 763 070 | 7 584     | 151 680 | 61 503               | 1 914 750          |                      |

En 2020, la rémunération sur objectifs s'établit comme suit au niveau des pôles suivants :

- Pole KORSEC : prévision d'une cession de 192 m2 sur le 2b traverse petites maries en réhabilité social,
- Pole FEUILLANTS : prévision de la réitération du CV avec 13 Habitat sur le 23 rue de Rome/23 rue Sénac pour 765 m2 en restructuré.
- Pole NATIONALE : prévision d'un compromis de 330 m2 sur le 19 rue nationale en réhabilité

**f. Le Budget Frais financiers**

2 emprunts pour un montant global de 10M€ sur une durée de 6 ans et se décompose ainsi :

- Arkea : taux fixe de 0,98% avec un différé d'un an (frais de dossier 5 000€)=> débloqué 30/6/19
- CEPAC : taux fixe de 0,84% avec un remboursement in fine (frais de dossier 3 500€)=> débloqué début 2020

2) LES RECETTES

a. Les cessions

➤ A réhabiliter :

| Nom projet                 | Désignation                                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|----------------------------|---|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE KORSEC                | 36 Petites Maries                             |                    | CAILLOT                   | 230 000    | 366     | 0          | 25/06/2014         |
| POLE FEUILLANTS            | 46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins | surface habitable  | AGIR                      | 2 650 000  | 4 330   | 0          | 04/12/2015         |
| POLE NATIONALE- PROVIDENCE | 19 rue nationale                              | 801 C 26           |                           | 280 500    | 330     | 850        | 31/12/2020         |
| CONCESSION CENTRE VILLE    | 13 rue St Michel                              | 825 B 271          |                           | 360 000    | 300     | 1 200      | 31/12/2021         |
| CONCESSION CENTRE VILLE    | 6 rue lemailtre                               | 802 C 72           |                           | 165 600    | 138     | 1 200      | 22/05/2022         |
| POLE OPERA ORI             | 11, Rue Saint Saëns                           |                    |                           | 555 000    | 370     | 1 500      | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                | 30 Petites Maries Rv4                         | 801 B 103          |                           | 556 500    | 265     | 1 300      | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI             | 43, Rue F. Davso                              | 804 B 169          |                           | 439 500    | 293     | 1 500      | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI             | 63, Rue F. Davso                              |                    |                           | 667 500    | 445     | 1 500      | 31/12/2023         |
| POLE OPERA ORI             | 7, rue Molière                                |                    |                           | 363 000    | 242     | 1 500      | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN              | 120 La Canebière                              |                    |                           | 715 400    | 511     | 1 400      | 31/12/2024         |
| POLE MAZAGRAN              | 15 Théâtre Français                           |                    | Logts et bureau           | 484 400    | 346     | 1 400      | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                | 27 rue de la Fare                             | 801 A 94           |                           | 374 400    | 312     | 1 200      | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                | 44 rue Bernard Dubois                         | 801 A 44           |                           | 186 000    | 155     | 1 200      | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                | 46 rue Bernard Dubois                         | 801 A 43           |                           | 286 000    | 220     | 1 300      | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                | 9 rue Pressensé                               | 801 A 77           |                           | 422 400    | 352     | 1 200      | 31/12/2024         |
| POLE MAZAGRAN              | 98 La Canebière                               |                    |                           | 211 400    | 151     | 1 400      | 31/12/2024         |

| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | A VENIR |
|------------------------------|---------|
| POLE EXISTANT                | A VENIR |
| POLE A CONFIRMER             | A VENIR |

|           |       |     |
|-----------|-------|-----|
| 8 947 600 | 9 126 | 980 |
| 8 947 600 | 9 126 | 980 |
| 0         | 0     |     |

ANCIEN OBJECTIF

25 084 M2

L'objectif actualisé de cession passe de 25 084 m2 à **9 126 m2** ; 4 696 m2 ont déjà été cédés et **4 430 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

|                              |      |
|------------------------------|------|
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | 2020 |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | 2021 |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | 2022 |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | 2023 |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER | 2024 |

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| 280 500   | 330   | 850   |
| 360 000   | 300   | 1 200 |
| 165 600   | 138   | 1 200 |
| 2 581 500 | 1 615 | 1 598 |
| 2 680 000 | 2 047 | 1 309 |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 6 067 600 € HT au prix moyen de 1 370 €/HT/m2 dans la période 2020/2024.

➤ Cession de surfaces à réhabiliter social :

| Nom projet                         | Désignation                                      | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur              | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|--|--------------------|--|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE ABADIE HOTEL DIEU             | 7/9 montée st esprit                             | 809 B 52           | NLP                                    | 25 102,50  | 309     | 0          | 24/05/2016         |
| POLE KORSEC                        | 2b Traverse des Petites Maries                   | 801 B 233          | AFL                                    | 124 800,00 | 192     | 650        | 31/12/2020         |
| FONDERIE VIEILLE                   | 11 impasse Fonderie vieille                      |                    |  | 135 850,00 | 209     | 650        | 01/06/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne                    |                    |  | 166 400,00 | 256     | 650        | 01/06/2021         |
| POLE KORSEC                        | 4 rue d'Aix-lot n°2                              | 801 C 12           |  | 352 000,00 | 135     | 2 607,40   | 30/09/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 11 rue Jean Roque                                |                    |  | 276 250,00 | 425     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 2 Places Halle DELACROIX                         |                    |  | 367 250,00 | 565     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE COUTELLERIE                   | 25, Rue Coutellerie                              | 809 C 71           |  | 188 500,00 | 290     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 Musée lot 1-2-3-4-5                           | 803A225            | E                                      | 106 800,00 | 267     | 400        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 MUSEE LOT 8                                   | 803A n°225         |  | 22 000,00  | 55      | 400        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 32 MUSEE LOTS 6-7                                | 803A n°225         |  | 18 204,00  | 46      | 400        | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 45/47 rue des Petites Maries                     | 801 B 232          | AFL                                    | 232 050,00 | 357     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 70 rue Longue des capucins                       | 801 B 112          | 13 Habitat : 2ème tranche ? - ou NEOUA | 269 750,00 | 415     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 9 rue Jean Roque                                 | 803 B 175          |  | 154 050,00 | 237     | 650        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Cession d'opportunité projetée 1                 |                    |  | 195 000,00 | 300     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Cession d'opportunité projetée 2                 |                    |  | 195 000,00 | 300     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Cession d'opportunité projetée 3                 |                    |  | 195 000,00 | 300     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 2 rue Bernard Dubois                             | 801 A 57           |  | 187 850,00 | 289     | 650        | 01/12/2022         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 17 Maustier                                      | 803B n° 62         |  | 74 000,00  | 185     | 400,00     | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 39 rue des Dominicaines                          | 801 B 118          |  | 187 200,00 | 288     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 44 rue d'Aix                                     | 801 A 69           |  | 228 800,00 | 352     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 6 rue Bernard Dubois                             | 801 A 336          |  | 148 200,00 | 228     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | 9 rue Danton 13003 Marseille                     | 813 H 39           |  | 201 000,00 | 201     | 1000       | 31/12/2022         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | Cession d'opportunité projetée 4                 |                    |  | 195 000,00 | 300     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries |                    |  | 585 000,00 | 900     | 650        | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 63 rue Longue des Capucins                       | 801 B 122          |  | 53 950,00  | 83      | 650        | 01/09/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 18 rue Mazagran                                  | 806 A 234          |  | 139 100,00 | 214     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE NADAR                         | 18 Taglis Vert                                   | 801 D 175          |  | 53 950,00  | 83      | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 20 Petites Maries                                | 801 B 101          |  | 165 750,00 | 255     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE NADAR                         | 20 Taglis Vert                                   | 801 D 274          |  | 44 850,00  | 69      | 650        | 31/12/2023         |
| POLE NADAR                         | 22 Taglis Vert cession logements                 | 801 D 290          |  | 586 300,00 | 902     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN                      | 37 Mazagran                                      |                    |  | 125 450,00 | 193     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE COUTELLERIE                   | 43, Rue Coutellerie                              | 809 C 83           |  | 189 943,00 | 292     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 53 rue d'Aix                                     | 801 A 65           |  | 393 900,00 | 606     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 7 rue Pressensé                                  | 801 A 76           |  | 237 900,00 | 366     | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 11 Korsec-4 LOTS                                 | 801 B97            |  | 220 350,00 | 339     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 13 Fare  | 801 A 102          |  | 150 800,00 | 232     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE MAZAGRAN                      | 37 Mazagran                                      |                    | Logis et bureau                        | 63 700,00  | 98      | 650        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 34 rue des Petites Maries                        | 801 B 101          |  | 209 300,00 | 322     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 35 Dominicaines-4 LOTS                           | 801 B 120          |  | 152 100,00 | 234     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE COUTELLERIE                   | 47, Rue Coutellerie                              | 809 C 87           |  | 66 300,00  | 102     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 58 rue d'Aix                                     | 801 A 62           |  | 154 050,00 | 237     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 9 rue de la Fare                                 | 801 A 104          |  | 122 200,00 | 188     | 650        | 31/12/2024         |
| POLE OPERA ORI                     | 11, Rue Glandevés                                |                    |  | 293 600,00 | 367     | 800        | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 12 Académie-Etages                               | 803b 0102          |  | 170 950,00 | 263     | 650        | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie - Etages et fond de cour             |                    |  | 105 950,00 | 163     | 650        | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 16 Académie-Etages                               | 80104              |  | 234 000,00 | 360     | 650        | 31/12/2025         |
| POLE OPERA ORI                     | 4, Rue Lullfi                                    |                    |  | 179 200,00 | 224     | 800        | 31/12/2025         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | Préemption                                       |                    |  | 121 875,00 | 188     | 650        | 31/12/2025         |
| POLE BUTTE ST MAURONT              | Préemption-2                                     |                    |  | 121 875,00 | 188     | 650        | 31/12/2025         |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>A VENIR</b> |
| POLE EXISTANT                              | A VENIR        |
| POLE A CONFIRMER                           | A VENIR        |

|                  |               |              |
|------------------|---------------|--------------|
| <b>9 188 400</b> | <b>13 969</b> | <b>658</b>   |
| <b>8 836 400</b> | <b>13 617</b> | <b>649</b>   |
| <b>352 000</b>   | <b>352</b>    | <b>1 000</b> |

L'objectif actualisé de cession passe de 8 525 m2 à **13 969 m2** ; 309 m2 ont déjà été cédés et **14 260 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

|  |             |
|--|-------------|
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2020</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2021</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2022</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2023</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2024</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL</b> | <b>2024</b> |

|                  |              |            |
|------------------|--------------|------------|
| <b>124 800</b>   | <b>192</b>   | <b>650</b> |
| <b>2 289 104</b> | <b>4 157</b> | <b>551</b> |
| <b>2 392 050</b> | <b>2 743</b> | <b>872</b> |
| <b>1 991 093</b> | <b>3 063</b> | <b>650</b> |
| <b>1 138 800</b> | <b>1 752</b> | <b>650</b> |
| <b>1 227 450</b> | <b>1 753</b> | <b>700</b> |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 9 163 297 € HT au prix moyen de 670 €/HT/m2 dans la période 2020/2025.

➤ **Cession de logements restructurés :**

| Nom projet                 | Désignation                     | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE FEUILLANTS            | 23 Rome                         | 803 A 264          | 13 Habitat                | 564 000,00 | 261     | 2 160,92   | 30/06/2018         |
| POLE FEUILLANTS            | 23 Sénéac                       | 806 A 92           | 13 Habitat                | 816 000,00 | 380     | 2 147,37   | 30/06/2018         |
| POLE ALUPHAN               | 10 Bd Gouziau lot n° 2          | 813 C 40           |                           | 153 000,00 | 102     | 1 500,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                | 3 Pressense-R+4                 | 803 A 73           |                           | 684 000,00 | 342     | 2 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                | 6 Pressense R+4                 | 801 A 174          | 13 Habitat?               | 820 000,00 | 410     | 2 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                | 6 Pressense RDC                 | 801 A 174          | 13 Habitat                | 110 000,00 | 110     | 1 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE FEUILLANTS            | 67 Borde                        |                    |                           | 400 000,00 | 160     | 2 500,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                | 14 rue Pressense                | 801 A 162          |                           | 600 000,00 | 300     | 2 000,00   | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                | 24 Petites Maries               | 801 B 106          |                           | 910 000,00 | 455     | 2 000,00   | 31/12/2022         |
| POLE NATIONALE- PROVIDENCE | 36 dominicales                  |                    |                           | 666 000,00 | 333     | 2 000,00   | 31/12/2022         |
| POLE BUTTE ST MAURONT      | 9 rue Toussaint 13003 Marseille | 813 E 161          |                           | 204 000,00 | 136     | 1 500,00   | 31/12/2022         |
| POLE BUTTE ST MAURONT      | 8 Barbin                        | 813 H 117          |                           | 300 000,00 | 200     | 1 500,00   | 31/12/2023         |
| POLE MAZAGRAN              | 49 rue Curtol                   | 806 C 10           |                           | 554 000,00 | 277     | 2 000,00   | 30/07/2025         |
| POLE FEUILLANTS            | 46 Baignol                      |                    |                           | 368 800,00 | 84      | 3 200,00   | 01/10/2025         |
| POLE OPERA DR              | 49, Rue F. Davso                | 804 B 172          |                           | 378 000,00 | 189     | 2 000,00   | 31/12/2024         |

| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | A VENIR |
|------------------------------|---------|
| POLE EXISTANT                | A VENIR |
| POLE A CONFIRMER             | A VENIR |

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| 7 427 800 | 3 739 | 1 987 |
| 7 274 800 | 3 637 | 2 000 |
| 153 000   | 102   | 1 500 |

ANCIEN OBJECTIF

6 294 M2

L'objectif actualisé de cession passe de 6 294 m<sup>2</sup> à **3 739 m<sup>2</sup>** ; 641 m<sup>2</sup> sont sous compromis et 2 996m<sup>2</sup> sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

|                              |      |
|------------------------------|------|
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2020 |
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2021 |
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2022 |
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2023 |
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2024 |
| TOTAL CESSIONS A RESTRUTURER | 2025 |

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| 1 380 000 | 641   | 2 153 |
| 2 167 000 | 1 124 | 1 928 |
| 2 380 000 | 1 224 | 1 944 |
| 300 000   | 200   | 1 500 |
| 378 000   | 189   | 2 000 |
| 822 800   | 361   | 2 279 |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 7 427 800 € HT au prix moyen de 1 987 €HT/m<sup>2</sup> dans la période 2020/2025.

L'écart global de -13 069m<sup>2</sup> sur les postes de cessions (à réhabiliter, à réhabiliter social et restructurés) est réparti comme suit :

- 15 958 m<sup>2</sup> (À réhabiliter)
- + 5 444 m<sup>2</sup> (À réhabiliter social)
- 2 555 m<sup>2</sup> (À restructurer)

Il résulte de :

-l'achat de 41 235m<sup>2</sup> (immeubles et logements) dont 1 334m<sup>2</sup> sont affectés à des équipements publics, 9 265m<sup>2</sup> sont démolis) soit un stock avant-projet de 30 636m<sup>2</sup>.Ce qui permet de céder 26 834m<sup>2</sup>.

➤ **Cession pour activités et commerces :**

| Nom projet                         | Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|---|--------------------|---------------------------|------------|----------|------------|--------------------|
| FONDERIE VIEILLE                   | 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille                                    |                    | COMITE CATHOLIQUE         | 75 000,00  | 487      | 0          | 06/05/2014         |
| POLE ABADIE HOTEL DIEU             | 7/9 montée st esprit-Copie  | 809 B 52           | NLP                       | 0          | 143      | 0          | 24/05/2016         |
| POLE KORSEC                        | 4 rue d'Aix-lot n°1   | 801 C 12           |                           | 114 000,00 | 114      | 1 000,00   | 30/09/2021         |
| POLE ALUPHAN                       | 10 Bd Goulian lot n°1   | 813 C 40           |                           | 146 916,00 | 122      | 1 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE MAZAGRAN                      | 13 et 15 rue Curioi   | 806 A 155/156      |                           | 600 000,00 | 600      | 1 000,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 3 Pressense- RDC  | 803 A 73           |                           | 32 500,00  | 50       | 650        | 31/12/2021         |
| POLE NADAR                         | 35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11                               | 801 D 128          | MARSEILLE HABITAT         | 60 009,00  | 83       | 723        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 7 rue Médan/8A rue d'Aubagne-Commerce                             |                    |                           | 76 800,00  | 64       | 1 200,00   | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                        | 14 rue Pressense  | 801 A 162          |                           | 60 000,00  | 60       | 1 000,00   | 31/12/2022         |
| POLE KORSEC                        | 24 Petites Maries   | 801 B 106          |                           | 45 000,00  | 45       | 1 000,00   | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE                     | Centre Municipal d'animation-lots des bains                       |                    |                           | 155 100,00 | 1 034,00 | 150        | 31/12/2022         |
| POLE NADAR                         | 18 Tapis Vert   | 801 D 175          |                           | 17 550,00  | 27       | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 20 Petites Maries   | 801 B 101          | 2 commerces               | 115 000,00 | 115      | 1 000,00   | 31/12/2023         |
| POLE NADAR                         | 20 Tapis Vert   | 801 D 274          |                           | 14 950,00  | 23       | 650        | 31/12/2023         |
| POLE NADAR                         | 22 Tapis Vert cession lot 1/2/3/4                                 | 801 D 290          |                           | 247 000,00 | 380      | 650        | 31/12/2023         |
| POLE KORSEC                        | 11 Korsec   | 801 B 97           | SNACK                     | 49 000,00  | 49       | 1 000,00   | 31/12/2024         |
| POLE FOLLES BERGERES               | 2 Phocéens - lot 7  | GDC D 95           |                           | 131 400,00 | 73       | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| POLE FLAMMARION                    | 788is rue Bénédit lot 3 crèche 60 berceau-3ème secteur partie Est | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF     | 234 000,00 | 780      | 300        | 31/12/2024         |
| POLE KORSEC                        | 35 Dominicaines   | 801 B 120          | 1 COMMERCE                | 16 000,00  | 16       | 1 000,00   | 31/12/2024         |
| POLE FOLLES BERGERES               | Face - 2/4/6 Phocéens   | GDC D 93,94,95     | SOLEAM                    | 720 000,00 | 400      | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| POLE FOLLES BERGERES               | Local 4 Phocéens - lot 2  | GDC D 94           |                           | 63 000,00  | 35       | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 12 Académie-RDC et 1ER  | 803b 0102          |                           | 132 000,00 | 90       | 1 000,00   | 30/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-1er   |                    |                           | 136 620,00 | 60       | 1 800,00   | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-Maison de fonds de cour                               |                    |                           | 113 850,00 | 60       | 1 500,00   | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 14 Académie-rdc   |                    |                           | 116 886,00 | 77       | 1 200,00   | 31/12/2025         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX | 18 Académie-RDC   | 801D4              |                           | 193 875,00 | 198      | 1 000,00   | 31/12/2025         |
| POLE FLAMMARION                    | 288is rue Bénédit lot 1-4ème secteur partie Nord Ouest            | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOGADIMMO   | 324 000,00 | 810      | 400        | 31/12/2025         |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>A VENIR</b> |
| POLE EXISTANT                           | A VENIR        |
| POLE A CONFIRMER                        | A VENIR        |

|                  |              |            |
|------------------|--------------|------------|
| <b>3 990 456</b> | <b>5 995</b> | <b>666</b> |
| 3 990 456        | 5 995        | 666        |

ANCIEN OBJECTIF

7 234 M2

L'objectif actualisé de cession passe de 7 234 m2 à **5 995 m2** ; 630 m2 sont acquis et 5 365m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

L'écart de -1 239 m2 s'explique par :

- le report de biens vendus de : « à réhabiliter» à « activité/commerce » de 600m2
- 560m2 ont été abandonnés

|   |             |
|---|-------------|
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>2021</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>2022</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>2023</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>2024</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS ACTIVITE/COMMERCE</b> | <b>2025</b> |

|                  |              |            |
|------------------|--------------|------------|
| <b>1 030 225</b> | <b>1 033</b> | <b>997</b> |
| 260 100          | 1 139        | 228        |
| 394 500          | 545          | 724        |
| 1 213 400        | 1 353        | 897        |
| 1 017 231        | 1 295        | 786        |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 3 915 456 € HT au prix moyen de 653 €HT/m2 dans la période 2021/2025.

➤ **Cession de charges foncières pour logements neufs libres :**

| Nom projet                        | Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur      | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--|--------------------|--------------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELCROIX | 41 rue de la Palud lot 2                                     | 803B267            |                                | 23 100     | 77      | 300        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELCROIX | 43 rue de la palud- lot 4 et 5                               | 803 B266           |                                | 8 565      | 29      | 300        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELCROIX | 43 rue de la palud-lot 6                                     | 803 B266           | EPF                            | 12 000     | 24      | 500        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELCROIX | 43 rue de la palud-lot 8 à 11                                | 803 B266           | EPF                            | 36 960     | 57      | 517        | 31/12/2021         |
| POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELCROIX | 43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24        | 803 B266           |                                | 22 311     | 74      | 300        | 31/12/2021         |
| POLE KORSEC                       | 7-9 Maurice KORSEC   |                    | AFL                            | 202 500    | 675     | 300        | 31/12/2021         |
| POLE FLAMMARION                   | 135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est  | 817 E 62-49        |                                | 1 786 800  | 2 978   | 600        | 31/12/2022         |
| CMA PROVIDENCE                    | lots des bains   |                    |                                | 466 500    | 1 555   | 300        | 31/12/2022         |
| POLE FLAMMARION                   | 91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-2ème secteur partie Sud | 817 E 14-15        | VDM                            | 1 451 400  | 2 419   | 600        | 31/12/2023         |
| CONCESSION CENTRE VILLE           | le chateau   |                    |                                | 180 000    | 900     | 200        | 27/12/2024         |
| POLE FLAMMARION                   | 288is rue Bénédit lot 3-3ème secteur partie Est              | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF          | 1 929 000  | 3 215   | 600        | 31/12/2024         |
| POLE FLAMMARION                   | 288is rue Bénédit lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest  | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOCADIMMO        | 3 121 200  | 5 202   | 600        | 28/12/2025         |
| CMA PROVIDENCE                    | CMA  |                    |                                | 3 346 529  |         |            | 31/12/2025         |
| POLE KORSEC                       | 74-78 Longue des capucins                                    |                    | Vente à la FONCIERE- abandonné | 0          | 0       | 0          | 00/00/00           |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>A VENIR</b> |
| POLE EXISTANT                    | A VENIR        |
| POLE A CONFIRMER                 | A VENIR        |

|                   |               |            |
|-------------------|---------------|------------|
| <b>12 586 865</b> | <b>17 205</b> | <b>732</b> |
| 12 406 865        | 16 305        | 761        |
| 180 000           | 900           | 200        |

ANCIEN OBJECTIF

27 370 M2

L'objectif actualisé de cession passe de 27 370 m2 à **17 205 m2** ; dont 16 305m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

L'écart de -10 165 m2 s'explique par :

-l'acquisition des 41-43 rue de la Palud qui sera poursuivie par l'EPF, le solde de 261m2 au lieu de 700m2 sera vendu directement par SOLEAM

-les 10 041m2 restant à identifier au 31/12/18 découlaient de l'acquisition de 6 581m2 de parcelles, qui ne seront pas maîtrisées

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>2021</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>2022</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>2023</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>2024</b> |
| <b>TOTAL CESSIONS NEUF LIBRE</b> | <b>2025</b> |

|                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| <b>305 436</b>   | <b>936</b>   | <b>326</b>   |
| <b>2 253 300</b> | <b>4 533</b> | <b>497</b>   |
| <b>1 451 400</b> | <b>2 419</b> | <b>600</b>   |
| <b>2 109 000</b> | <b>4 115</b> | <b>513</b>   |
| <b>6 467 729</b> | <b>5 202</b> | <b>1 243</b> |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 9 240 336 € HT au prix moyen de 537 €HT/m2 dans la période 2021/2025 hors revente CMA.

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

| Nom projet      | Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------|---|--------------------|---------------------------|------------|----------|------------|--------------------|
| POLE FLAMMARION | 135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est   | 817 E 62-49        | 25%                       | 218 460,00 | 993      | 220        | 31/12/2022         |
| POLE FLAMMARION | 91 et 97 Bd camille flammarion lot 6b-2ème secteur partie Sud | 817 E 14-15        | VDM                       | 177 320,00 | 806      | 220        | 31/12/2023         |
| POLE Autres     |   |                    |                           | 890 000,00 | 4450     | 200        | 31/12/2024         |
| POLE Autres     |   | 813 L 45           |                           | 284 000,00 | 1420     | 200        | 31/12/2024         |
| POLE FLAMMARION | 288is rue Bénédit lot 3-3ème secteur partie Est               | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF     | 235 840,00 | 1072     | 220        | 31/12/2024         |
| POLE Autres     |   | 813 L 43           |                           | 162 800,00 | 814      | 200        | 31/12/2024         |
| POLE FLAMMARION | 288is rue Bénédit lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest   | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOCADIMMO   | 381 480,00 | 1 734,00 | 220        | 31/12/2025         |

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| <b>TOTAL CESSIONS social</b> | <b>A VENIR</b> |
| POLE EXISTANT                | A VENIR        |
| POLE A CONFIRMER             | A VENIR        |

|                  |               |            |
|------------------|---------------|------------|
| <b>2 349 900</b> | <b>11 289</b> | <b>208</b> |
| 1 013 100        | 4 605         | 220        |
| 1 336 800        | 6 684         | 200        |

ANCIEN OBJECTIF

11 586 M2

L'objectif actualisé de cession est ajusté de 11 586 m2 à **11 289 m2** ; **4 605 m2** sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle pour un montant de 1 013 100 € HT.

|                            |      |
|----------------------------|------|
| TOTAL CESSIONS NEUF SOCIAL | 2022 |
| TOTAL CESSIONS NEUF SOCIAL | 2023 |
| TOTAL CESSIONS NEUF SOCIAL | 2024 |
| TOTAL CESSIONS NEUF SOCIAL | 2025 |

|           |       |     |
|-----------|-------|-----|
| 218 460   | 993   | 220 |
| 177 320   | 806   | 220 |
| 1 572 640 | 7 756 | 203 |
| 381 480   | 1 734 | 220 |

Il est prévu de céder ces biens pour un montant de 2 349 900 € HT au prix moyen de 208 €HT/m<sup>2</sup> dans la période 2022/2025.

➤ **Cession biens de retour :**

Ces biens représentent les locaux suivants, situés dans :

Les pôles Noailles :

- 1 local au 70 rue d'Aubagne pour 96 m<sup>2</sup>

Le pôle Nadar :

- Le local du gardien ou de l'association gestionnaire du jardin pour 47 m<sup>2</sup>

L'objectif actualisé de cession est de **143 m<sup>2</sup>** au lieu de 421 m<sup>2</sup>.

## b. Les subventions

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

En particulier, des subventions sont fléchées sur :

### ANRU

❖ Le pôle Korsec :

- Curetage de l'îlot (a été réglé par l'ANRU à hauteur de 70% ; il reste à recouvrir le solde soit environ 510K€)
- Aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière a été réglée par l'ANRU à hauteur de 42% ; le solde soit 241K€ sera payé en 2020). Il reste à recouvrir par ailleurs la subvention du CD13, d'un montant de 52K€.

### AGENCE DE L'EAU

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion. Son solde a été étalé entre 2020 et 2021, alors que le prévisionnel travaux est postérieur. Une nouvelle demande de prorogation sera à solliciter.

### CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial)

Il a été sollicité deux subventions sur le pôle MAZAGRAN pour un montant de 480K€ et JEAN JAURES pour un montant de 3 827K€. L'instruction est toujours en cours.

## c. Participations à l'équilibre :

➤ **Nouveau concédant (AMP)**

Le solde de la participation à appeler représente 30M€ réparti en :

2022 : 3,1M€

2023 : 352K€  
 2024 : 8,1M€  
 2025 : 18,7M€

#### **d. Participations aux équipements publics Ville :**

La participation de la Ville est ciblée sur les équipements publics à vocation municipale.  
 Il est prévu d'encaisser 29,052M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession.  
 Ce montant se décompose en participations à hauteur de 18,3M€ et 11M€ en cessions.

##### **Equipements :**

- ❖ Pôle Korsec :
  - Parvis 3 Maurice Korsec
  - Immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci étant ciblé pour l'accueil de locaux sportifs complémentaires (boxe , danse) et les bureaux et vestiaires du city stade
  
- ❖ Pôles de Noailles :
  - Equipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
  - Equipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
  
- ❖ Pôle Nationale Providence :
  - Equipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier (hors bâtiment, qui sera construit en VEFA, aménagé par SOLEAM puis cédé à la VdM)
  
- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
  - Démolition 15 Thubaneau et Aménagement au 38 Recolettes
  
- ❖ Pôle Folies Bergères :
  - Réfection des réseaux et mise en valeur du passage
  
- ❖ Pôle Flammarion :
  - Groupe scolaire de 8 classes
  - Provision pour un équipement de proximité au nord-est du site
  
- ❖ Pôle Opéra :
  - Equipement destiné à desservir le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés au 3-5 Molière

#### **e. Participations aux équipements publics Métropole :**

La participation de la Métropole aux équipements publics est établie conformément à ses domaines de compétence. Son investissement couvre donc le coût des aménagements des espaces publics de

l'Opération Grand Centre Ville. Dans la perspective de récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2019 la totalité du coût des ouvrages soit les études préalables, les frais d'appels d'offres, l'acquisition des terrains d'assiette, les travaux et honoraires techniques et la rémunération de l'aménageur.

L'objectif est de 50 650 m<sup>2</sup> réparti comme suit :

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

Il est prévu d'encaisser 32,4 M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession. Les investissements prévus sont les suivants :

- ❖ Pôle Korsec :
  - Remplacement des bornes suite aux dégradations
- ❖ Pôle Flammarion:
  - Réalisation des voiries et des espaces publics
- ❖ Pôle Mazagran
  - Requalification de la place du Lycée et des rues Mazagran, du Théâtre français et Guy Moquet
- ❖ Pôles de la Plaine:
  - Requalification de la place Jean -Jaurès ; extension des aménagements vers rue St Pierre jusqu'au carrefour des Trois Frères Barthélémy
- ❖ Pôle Nationale Providence:
  - Aménagement de la place

#### **f. Recettes annexes :**

##### Produits de gestion locative :

Il est prévu des recettes de gestion locative de 0,7 M€ TTC de 2020 à 2025.

##### Produits divers :

Il est prévu des recettes diverses (remboursement des travaux du 50 canebière dont la vente a été annulée, pénalités de retard sur marchés de travaux et remboursement de produits financiers notariés) de 85K€ TTC en 2020.

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

### 1) LES DEPENSES

#### a. Les études

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC    |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| TOTAL ETUDES PREALABLES                             | -2 996 869                   | -2 894 728                   | -102 141        | -3 585 477        | -3 461 770        | -123 707        |
| TOTAL ETUDES OPAH                                   | -783 669                     | -588 063                     | -195 606        | -940 374          | -703 803          | -236 571        |
| <b>TOTAL ETUDES</b>                                 | <b>-3 780 538</b>            | <b>-3 482 791</b>            | <b>-297 747</b> | <b>-4 525 851</b> | <b>-4 165 573</b> | <b>-360 278</b> |

L'engagé correspond à des études en cours notamment au niveau de marchés transverses (géomètres, études pré opérationnelles, de capacité et de faisabilité)

Par ailleurs, il est prévu des marchés de diagnostic et contrôle après travaux par des hommes de l'art dans le cadre des ORI sur les 5 secteurs d'OPAH RU

#### b. Le budget foncier

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT        | TTC<br>31/12/2018  | TTC<br>31/12/2019  | ECART<br>TTC       |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES                        | -47 771 485                  | -29 753 568                  | -18 017 917        | -48 173 866        | -30 155 951        | -18 017 915        |
| TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS                        | -7 674 391                   | -8 493 837                   | 819 446            | -7 674 391         | -8 493 837         | 819 446            |
| TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX                           | -20 540 474                  | -19 619 999                  | -920 475           | -20 609 266        | -19 688 791        | -920 475           |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES                        | -3 113 413                   | -1 547 213                   | -1 566 200         | -3 113 413         | -1 547 213         | -1 566 200         |
| TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES                        | -5 783 867                   | -3 682 228                   | -2 101 639         | -5 783 867         | -3 682 224         | -2 101 643         |
| TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS                | -5 725 555                   | -3 956 408                   | -1 769 147         | -6 760 914         | -4 634 898         | -2 126 016         |
| <b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>                         | <b>-90 609 185</b>           | <b>-67 053 253</b>           | <b>-23 555 932</b> | <b>-92 115 717</b> | <b>-68 202 914</b> | <b>-23 912 803</b> |
| TOTAL GESTION DU PATRIMOINE                         | -5 250 927                   | -4 557 543                   | -693 384           | -6 234 365         | -5 224 575         | -1 009 790         |
| TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES                       | -1 632 552                   | -1 803 565                   | 171 013            | -1 915 857         | -2 040 965         | 125 108            |
| TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS                        | -736 034                     | -378 791                     | -357 243           | -881 086           | -450 029           | -431 057           |
| <b>TOTAL BUDGET GESTION FONCIER</b>                 | <b>-7 619 513</b>            | <b>-6 739 899</b>            | <b>-879 614</b>    | <b>-9 031 308</b>  | <b>-7 715 569</b>  | <b>-1 315 739</b>  |

Le budget Foncier baisse (-26%,) pour s'adapter à la durée de l'opération restante.

L'objectif est de maîtriser les surfaces nécessaires à la production de 1 100 logements nouveaux ou restructurés au lieu de 1 400 logements prévus au CRAC 2018, dans le cadre de la requalification d'îlots urbains complets, et d'atteindre un gabarit significatif pour déclencher un effet d'entraînement auprès des propriétaires privés.

- **Acquisitions immeubles** : total à acquérir réduit à 35 126m<sup>2</sup> au lieu de **51 000m<sup>2</sup>** (CRAC au 31/12/18).
- **Acquisition logements diffus** : total à acquérir ajusté à **6 109m<sup>2</sup>** au lieu de **6 052m<sup>2</sup>** (CRAC au 31/12/18).
- **Acquisitions locaux diffus** : total à acquérir ajusté à **21 483 m<sup>2</sup>** au lieu des **22 642 m<sup>2</sup>** (CRAC au 31/12/18).
- **Acquisitions parcelles** : total à acquérir réduit à 4 279m<sup>2</sup> au lieu de **8 610m<sup>2</sup>** (CRAC au 31/12/18).

- **Évictions commerciales** : 35 évictions sont prévues en lieu et place des 53 évictions (CRAC au 31/12/18).
- **Relogements temporaires** : le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe à 194 au lieu de 230.
- **Relogements définitifs** : le nombre de ménages à reloger de manière définitive passe à 155 au lieu de 210.

L'écart entre le nombre de relogements temporaires et le nombre de relogements définitifs s'explique par la rareté des logements disponibles correspondant aux besoins des familles, et par la complexité de certaines situations sociales et administratives ne permettant pas un relogement définitif immédiat.

### c. Le budget travaux

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT    | TTC<br>31/12/2018  | TTC<br>31/12/2019  | ECART<br>TTC  |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                       | -8 454 054                   | -8 453 788                   | -266           | -10 167 243        | -10 137 923        | -29 320       |
| <b>TOTAL TRAVAUX REHABILITATION</b>                      | -7 127 065                   | -9 949 064                   | 2 821 999      | -8 511 107         | -11 929 945        | 3 418 838     |
| B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking | -4 250 000                   |                              | -4 250 000     | -5 100 002         |                    | -5 100 002    |
| <b>TOTAL DIVERS ET IMPREVUS</b>                          | -2 329 541                   | -2 321 388                   | -8 153         | -2 768 967         | -2 777 619         | 8 652         |
| B : */350-Tvx Bornes en Vue Semi Piétonisation ou        | -300 000                     | 0                            | -300 000       | -360 000           | 0                  | -360 000      |
| B : */350-Tvx Place Fare                                 | -1 036 321                   | -1 052 166                   | 15 845         | -1 244 996         | -1 262 572         | 17 576        |
| B : */350-Tvx Place Jean Jaures                          | -16 227 480                  | -18 369 122                  | 2 141 642      | -19 472 976        | -22 042 947        | 2 569 971     |
| B : */350-Tvx Place Providence                           | -1 971 250                   | -1 971 250                   | 0              | -2 365 500         | -2 365 500         | 0             |
| B : */350-Tvx Saint Pierre                               | -350 000                     | -417 000                     | 67 000         | -420 000           | -500 400           | 80 400        |
| B : */350-Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion       | -3 510 622                   | -3 799 251                   | 288 629        | -4 212 746         | -4 559 101         | 346 355       |
| B : */350-Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran        | -1 463 000                   | -1 759 901                   | 296 901        | -1 755 600         | -2 111 855         | 356 255       |
| B : */351-Tvx Remplacement Bornes                        | -45 000                      | -61 010                      | 16 010         | -54 000            | -73 212            | 19 212        |
| B : */350-Solde Tvx d'Aménagement d'Espaces Pub          | -1 062 489                   | -265 700                     | -796 789       | -1 274 987         | -318 840           | -956 147      |
| <b>TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS</b>             | -25 966 162                  | -27 695 400                  | 1 729 238      | -31 160 805        | -33 234 427        | 2 073 622     |
| B : */360-Travaux Opéra                                  | -2 240 349                   | -2 310 000                   | 69 651         | -2 688 419         | -2 772 000         | 83 581        |
| B : */360-Tvx Arc Palud                                  | -1 180 000                   | -1 180 000                   | 0              | -1 416 000         | -1 416 000         | 0             |
| B : */360-Tvx City Stade                                 | -380 570                     | -380 570                     | 0              | -456 317           | -456 317           | 0             |
| B : */360-Tvx Eqt Public Domaine Ventre                  | -1 776 000                   | -1 776 000                   | 0              | -2 131 200         | -2 131 200         | 0             |
| B : */360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes            | -64 800                      | -40 000                      | -24 800        | -77 760            | -48 000            | -29 760       |
| B : */360-Tvx Gs Flammarion (8 Classes-2 763m2)          | -5 526 000                   | -5 400 233                   | -125 767       | -6 631 200         | -6 480 280         | -150 920      |
| B : */360-Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec           | -1 548 500                   | -2 321 737                   | 773 237        | -1 858 200         | -2 786 084         | 927 884       |
| B : */360-Tvx Parvis 3 M. Korsec                         | -236 000                     | -310 090                     | 74 090         | -283 200           | -372 108           | 88 908        |
| B : */360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissen       | -133 343                     | -131 320                     | -2 023         | -138 495           | -157 584           | 19 089        |
| B : */360-Tvx de Construction Cma Providence             | -987 000                     | -987 000                     | 0              | -1 184 400         | -1 184 400         | 0             |
| B : */361-Tvx 15 Thubaneau                               | -70 800                      | -100 000                     | 29 200         | -84 960            | -120 000           | 35 040        |
| B : */361-Tvx Terrain Multisport                         | -10 180                      | -10 180                      | 0              | -12 216            | -12 216            | 0             |
| B : */360-Solde Tvx de Construction d'Équipements        | -990 000                     | 0                            | -990 000       | -1 482 146         | 0                  | -1 482 146    |
| <b>TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>                     | -15 143 542                  | -14 947 130                  | -196 412       | -18 444 513        | -17 936 189        | -508 324      |
| <b>TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES</b>                       | -6 754 464                   | -6 908 318                   | 153 854        | -8 093 769         | -8 271 001         | 177 232       |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                              | <b>-70 024 828</b>           | <b>-70 275 088</b>           | <b>250 260</b> | <b>-84 246 406</b> | <b>-84 287 104</b> | <b>40 698</b> |

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

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

Pour faire face aux besoins de relogement de l'opération, il a été décidé en accord avec la Métropole de mobiliser une partie du patrimoine de l'opération. Le poste « travaux de réhabilitation » a donc été ajusté en conséquence.

En revanche, il a été choisi de supprimer le budget du poste « construction de places de parking » compte tenu de la difficulté à identifier des terrains adaptés et disponibles, à atteindre un modèle économique acceptable par la Collectivité, enfin aux orientations en terme de déplacements urbains qui favorisent la piétonisation en Centre Ville.

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

L'écart est lié à l'augmentation du budget sur les équipements 3 et 5 M. Korsec. Le montant des travaux a été approché au stade de l'APD.

Le solde des travaux de construction correspondant à une provision pour la réalisation d'un équipement municipal de proximité sur le pôle Flammarion, a été supprimé, le budget restant ne permettant pas la réalisation de l'équipement.

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

L'écart à la hausse est lié principalement aux projets suivants :

-Place Jean-Jaurès :

1. Interventions supplémentaires demandées par le concédant :
  - ❖ Réseau de secours pour bornes escamotables et interconnexion des différents secteurs bornés
  - ❖ Modification des SLT, des stations Le Vélo et des bornes de recharge des véhicules électriques
2. Contraintes de réalisation :
  - ❖ Voiries provisoires liées au phasage les travaux
  - ❖ Traitement des terres polluées : dépassement des quantités estimées
  - ❖ Gardiennage : dépassement des quantités prévues

-Quartier Mazagran :

1. Intégration dans le budget à la demande du concédant d'options de commande renforcées sur le dispositif des bornes anti intrusion
2. Dévoiements de réseaux souterrains non repérés sur les plans fournis par les concessionnaires

➤ **Honoraires techniques :**

Variation à la hausse notamment pour tenir compte des ajustements travaux sur les pôles actifs (équipements AMP).

**d. Le budget dépenses annexes**

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC    |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| TOTAL ACTION DE COMMUNICATION                       | -1 499 352                   | -987 137                     | -512 215        | -1 801 031        | -1 181 891        | -619 140        |
| TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE                       | -317 876                     | -152 518                     | -165 358        | -381 739          | -183 025          | -198 714        |
| TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS                        | -516 808                     | -516 811                     | 3               | -617 373          | -615 923          | -1 450          |
| TOTAL TVA NON RECUPERABLE                           | -618 154                     | -731 820                     | 113 666         | 0                 | 0                 | 0               |
| <b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>                | <b>-2 952 190</b>            | <b>-2 388 286</b>            | <b>-563 904</b> | <b>-2 800 143</b> | <b>-1 980 839</b> | <b>-819 304</b> |

Les budgets dépenses annexes sont réduites et sont adaptés à l'évolution de l'opération.  
 o Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu  
 o Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés

### e. Le budget Rémunération

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018  | TTC<br>31/12/2019  | ECART<br>TTC    |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE                      | -21 376 124                  | -21 703 290                  | 327 166         | -21 376 124        | -21 703 288        | 327 164         |
| TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES                     | -5 600 056                   | -5 620 650                   | 20 594          | -5 600 056         | -5 620 650         | 20 594          |
| TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS                    | -2 803 231                   | -1 920 792                   | -882 439        | -2 803 230         | -1 920 792         | -882 438        |
| TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION                   | -619 967                     | -492 297                     | -127 670        | -619 967           | -492 296           | -127 671        |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                    | <b>-30 399 378</b>           | <b>-29 737 029</b>           | <b>-662 349</b> | <b>-30 399 377</b> | <b>-29 737 026</b> | <b>-662 351</b> |

#### ➤ Rémunération de base annuelle

Ce poste intègre :

- une rémunération non pondérée (1,572 M€ au lieu de 1,414M€) en 2020, dans l'hypothèse d'une rémunération sur atteinte des objectifs inférieure au seuil déclenchant la pondération de 10%.
- une rémunération supplémentaire d'une année pour la poursuite de l'animation OPAH RU pour 170 000€ en 2021

#### ➤ Rémunération sur atteinte des objectifs

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

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

La baisse de la rémunération sur objectifs (-882 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder :

- A réhabiliter : 9 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 25 084 m2
- A réhabiliter social: 13 969 m2, par renforcement de l'objectif à fin 2018 de 8 525 m2
- Restructurés: 3 739 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 6 294 m2
- Neuf libres : 17 205 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 27 370 m2
- Neuf social : 11 289 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 11 586m2
- Activités /commerces : 5 995 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 7 234 m2

#### ➤ Rémunération sur dépenses travaux

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

- ajustement des budgets Construction et Aménagement au regard des nouvelles données sur les projets +250K€ HT

#### ➤ Rémunération de liquidation

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

**f. Le budget Frais financiers**

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC    |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| B : */A400-Frais sur Emprunts (Courtage...)         | -11 410                      | -10 452                      | -958            | -11 410           | -10 452           | -958            |
| B : */A401-Intérêts Court Terme                     | -828 964                     | -8 230                       | -820 734        | -828 964          | -8 230            | -820 734        |
| B : */A402-Intérêts sur Emprunts                    | -633 966                     | -637 466                     | 3 500           | -633 966          | -637 466          | 3 500           |
| <b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>                       | <b>-1 474 340</b>            | <b>-656 148</b>              | <b>-818 192</b> | <b>-1 474 340</b> | <b>-656 148</b>   | <b>-818 192</b> |

Ce poste a été mis en cohérence avec les emprunts mis en place et le solde de la durée de l'opération.

**g. Reste à programmer**

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------|
| B : */331-Reste à Programmer                        | -2 896 526                   |                              | -2 896 526  | -2 896 524        |                   | -2 896 524   |

La provision a été supprimée pour tenir compte de la durée de l'opération et de l'abandon de nouveaux projets.

## 2) LES RECETTES

### a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT        | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC       |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER                        | 27 438 756                   | 8 947 600                    | -18 491 156        | 32 279 107        | 9 176 560         | -23 102 547        |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL                 | 5 365 503                    | 9 188 400                    | 3 822 897          | 5 660 604         | 9 322 595         | 3 661 991          |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES               | 13 034 000                   | 9 240 336                    | -3 793 664         | 15 640 800        | 9 714 441         | -5 926 359         |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS SOCIAL               | 2 531 560                    | 2 349 900                    | -181 660           | 2 910 623         | 2 627 013         | -283 610           |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES               | 12 497 800                   | 7 427 800                    | -5 070 000         | 14 851 200        | 8 166 614         | -6 684 586         |
| TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES                  | 5 023 183                    | 3 990 456                    | -1 032 727         | 5 493 885         | 4 169 280         | -1 324 605         |
| TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS                          | 9 170 709                    | 8 939 071                    | -231 638           | 11 004 852        | 10 726 885        | -277 967           |
| A : */170-Solde Cessions Places de Parking          | 4 500 000                    |                              | -4 500 000         | 5 400 000         |                   | -5 400 000         |
| TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR                      | 552 800                      | 118 900                      | -433 900           | 626 960           | 119 880           | -507 080           |
| <b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>                        | <b>80 114 311</b>            | <b>50 202 463</b>            | <b>-29 911 848</b> | <b>93 868 031</b> | <b>54 023 268</b> | <b>-39 844 763</b> |

Le budget cessions baisse considérablement pour tenir compte du recentrage de l'opération sur les pôles lancés.

#### ➤ Cession de surfaces à réhabiliter :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **9 126 m<sup>2</sup>** au lieu de 25 084 m<sup>2</sup>.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 980€ HT/m<sup>2</sup> au lieu de 1 082€/m<sup>2</sup> au CRAC 2018.

Une partie des cessions à réhabiliter a été affectée en social pour tenir compte des nouvelles orientations données par le Concédant.

#### ➤ Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession est réévalué à **13 969 m<sup>2</sup>** au lieu de 8 525 m<sup>2</sup>.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 658 € HT/m<sup>2</sup> au lieu de 629 € HT/m<sup>2</sup> au CRAC 2018

#### ➤ Cession charges foncières logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **17 205 m<sup>2</sup>** au lieu de 27 370 m<sup>2</sup>.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 537 €HT au lieu de 560 € HT m<sup>2</sup> au CRAC 2018

#### ➤ Cession charges foncières logements neufs social :

L'objectif actualisé de cession est ajusté à **11 289 m<sup>2</sup>** au lieu de 11 586 m<sup>2</sup>.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 208 € HT au lieu de 219€ HT/m<sup>2</sup> au CRAC 2018.

➤ **Cession de logements restructurés :**

L'objectif actualisé de cession est réduit à **3 739 m<sup>2</sup>** au lieu de 6 294 m<sup>2</sup>.

De manière globale, le prix moyen sur ce poste est confirmé à 1 987 € HT/m<sup>2</sup>.

➤ **Cession de surfaces pour activités/ commerces :**

L'objectif de cession est réduit à **5 995m<sup>2</sup>** à 7 234 m<sup>2</sup>.

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 666 € HT/m<sup>2</sup> au lieu de 715€ HT/m<sup>2</sup> au CRAC 2018.

Certains prix seront ajustés en fonction de l'état du marché immobilier au moment des cessions.

➤ **Cession d'équipements Ville de Marseille:**

Trois équipements à vocation Municipale sont intégrés dans la participation aux équipements publics VDM au CRAC 2018.

Il est à noter que les subventions ANRU seront versées directement à la Ville de Marseille conformément aux règles de l'Agence.

Son montant a été adapté en fonction de l'ajustement des fiches d'ouvrage, notamment avec l'augmentation des travaux sur le 3-5 Maurice Korsec au détriment de l'équipement de proximité de la ZAC FLAMMARION.

➤ **Cession biens de retour :**

L'objectif actualisé de cession est à **143 m<sup>2</sup>** au lieu de 421 m<sup>2</sup> au prix moyen de 831€ HT/m<sup>2</sup> (au lieu de 1 313€HT/m<sup>2</sup> au CRAC 2018). En effet, l'acquisition de différents locaux destinés à la gestion des déchets et des livraisons, destinés à être réhabilités, a été abandonnée.

➤ **Cession places de parking :**

Cette ligne de budget est supprimée.

**b. Les subventions**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES                       | HT au 31/12/18   | HT au 31/12/19   | ECART          | TTC              | TTC              | ECART          |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| En Euros  | 31/12/2018       | 31/12/2019       | HT             | 31/12/2018       | 31/12/2019       | TTC            |
| A : */310-Anru  | 227 643          | 228 359          | 716            | 227 643          | 228 359          | 716            |
| A : */310-Anru Curetage                                       | 1 700 871        | 1 700 871        | 0              | 1 700 871        | 1 700 871        | 0              |
| A : */311-Place Fare (Anru+cd13)                              | 469 260          | 469 260          | 0              | 469 260          | 469 260          | 0              |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS ANRU</b>                                 | <b>2 397 774</b> | <b>2 398 490</b> | <b>716</b>     | <b>2 397 774</b> | <b>2 398 490</b> | <b>716</b>     |
| A : */311-Agence de l'Eau                                     | 463 666          | 463 666          | 0              | 463 666          | 463 666          | 0              |
| A : */314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 3 589 167        | 4 227 000        | 637 833        | 4 307 000        | 4 227 000        | -80 000        |
| <b>TOTAL SUBVENTIONS AUTRES</b>                               | <b>4 052 833</b> | <b>4 690 666</b> | <b>637 833</b> | <b>4 770 666</b> | <b>4 690 666</b> | <b>-80 000</b> |
| <b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>                               | <b>6 450 607</b> | <b>7 089 156</b> | <b>638 549</b> | <b>7 168 440</b> | <b>7 089 156</b> | <b>-79 284</b> |

➤ **Subventions ANRU et autres:**

RAS

➤ **Subventions CRET :**

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

Des subventions ont ainsi été réservées sur les pôles suivants et intégrées au bilan 2018:

-**Jean-Jaurès** pour l'aménagement de la place : montant de 3,827 Millions d'Euros

-**Mazagan** pour l'aménagement des espaces publics : montant de 0,4 Million d'Euros

Les dossiers de demande de subvention ont été déposés en 2019 et leur instruction est en cours.

L'écart résulte d'une taxation à la TVA (intégrée en 2018) sur ces subventions qui ne le sont pas.

**c. Les participations aux équipements VDM**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC    |
|--|------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| A : */430-Axes de Ravalement                               | 354 494                      | 354 494                      | 0               | 425 393           | 425 393           | 0               |
| A : */430-City Stade (Korsec)                              | 543 976                      | 544 637                      | 661             | 652 771           | 653 564           | 793             |
| A : */430-Ecole Flammarion                                 | 8 260 324                    | 9 159 104                    | 898 780         | 9 912 389         | 10 990 925        | 1 078 536       |
| A : */430-Ilot des Recolettes                              | 170 608                      | 175 770                      | 5 162           | 204 730           | 210 924           | 6 194           |
| A : */430-Opéra (3-5 Molière)                              | 3 329 434                    | 3 337 915                    | 8 481           | 3 995 321         | 4 005 498         | 10 177          |
| A : */430-Passage des Folies Bergères                      | 183 932                      | 180 923                      | -3 009          | 220 719           | 217 107           | -3 612          |
| A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec                 | 2 625 286                    | 3 076 949                    | 451 663         | 3 150 344         | 3 692 339         | 541 995         |
| A : */431-Terrain Multisport                               | 14 996                       | 14 996                       | 0               | 17 995            | 17 995            | 0               |
| A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec                          | 302 504                      | 407 529                      | 105 025         | 363 005           | 489 035           | 126 030         |
| A : */432-Solde des Participations aux Équipements Publics | 990 000                      | 0                            | -990 000        | 1 482 146         | 0                 | -1 482 146      |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>         | <b>16 775 554</b>            | <b>17 252 317</b>            | <b>476 763</b>  | <b>20 424 813</b> | <b>20 702 780</b> | <b>277 967</b>  |
| A : */161-Arc Palud Equipement Jeune                       | 2 142 478                    | 2 232 080                    | 89 602          | 2 570 974         | 2 678 496         | 107 522         |
| A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel    | 3 667 769                    | 3 346 529                    | -321 240        | 4 401 323         | 4 015 834         | -385 489        |
| A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille     | 3 360 462                    | 3 360 462                    | 0               | 4 032 555         | 4 032 555         | 0               |
| <b>TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS</b>                          | <b>9 170 709</b>             | <b>8 939 071</b>             | <b>-231 638</b> | <b>11 004 852</b> | <b>10 726 885</b> | <b>-277 967</b> |
| <b>TOTAL CONVENTION DE PARTICIPATON VDM</b>                | <b>25 946 263</b>            | <b>26 191 388</b>            | <b>245 125</b>  | <b>31 429 665</b> | <b>31 429 665</b> | <b>0</b>        |

Le financement par la Ville des équipements publics à vocation municipale se répartit comme suit :

-Une participation en numéraire aux équipements pour 20,702M€

-Une cession sur les équipements bénéficiant des subventions ANRU pour 10,726M€.

La variation globale est neutre.

#### d. Les participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018  | TTC<br>31/12/2019  | ECART<br>TTC    |
|--|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM</b>                  | <b>15 139 999</b>            | <b>15 140 000</b>            | <b>1</b>        | <b>15 139 999</b>  | <b>15 140 000</b>  | <b>1</b>        |
| A : */411-Participations à l'Équilibre Métropole           | 11 909                       | 11 929                       | 20              | 345 833            | 11 929             | -333 904        |
| A : */411-Pole Auphan                                      | 345 833                      | 8 337 786                    | 7 991 953       | 322 794            | 8 337 786          | 8 014 992       |
| A : */411-Pole Butte St Mauront                            | 322 794                      | 1 549 264                    | 1 226 470       | 11 909             | 1 549 264          | 1 537 355       |
| A : */411-Pole Canebière                                   | 0                            | 80 919                       | 80 919          | 17 281             | 80 919             | 63 638          |
| A : */411-Pole Consolat Libération                         | 17 281                       | 17 281                       | 0               | 7 496 433          | 17 281             | -7 479 152      |
| A : */411-Pole Coutellerie                                 | 0                            | 1 057 747                    | 1 057 747       | 394 601            | 1 057 747          | 663 146         |
| A : */411-Pole Flammarion                                  | 7 496 433                    | 6 896 502                    | -599 931        | 40 508             | 6 896 502          | 6 855 994       |
| A : */411-Pole Folies Bergères                             | 394 601                      | 332 423                      | -62 178         | 3 830 344          | 332 423            | -3 497 921      |
| A : */411-Pole Fonderie Vieille                            | 40 508                       | 364 022                      | 323 514         |                    | 364 022            | 364 022         |
| A : */411-Pole Korsec                                      | 3 830 344                    | 6 550 122                    | 2 719 778       |                    | 6 550 122          | 6 550 122       |
| A : */411-Pole Mazagran                                    | 687 855                      | 752 731                      | 64 876          |                    | 752 731            | 752 731         |
| A : */411-Pole Nadar                                       | 0                            | 664 034                      | 664 034         | 687 855            | 664 034            | -23 821         |
| A : */411-Pole Noailles                                    | 5 987 270                    | 5 952 435                    | -34 835         | 5 987 270          | 5 952 435          | -34 835         |
| A : */411-Pole Opera Ori                                   | 0                            | 4 316 681                    | 4 316 681       |                    | 4 316 681          | 4 316 681       |
| A : */411-Pole Providence                                  | 1 331 238                    | 2 206 161                    | 874 923         | 1 331 238          | 2 206 161          | 874 923         |
| A : */411-Solde Participations à l'Équilibre Métropole     | 25 742 559                   | 6 295 386                    | -19 447 173     | 25 742 558         | 6 295 386          | -19 447 172     |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP</b>                  | <b>46 208 625</b>            | <b>45 385 423</b>            | <b>-823 202</b> | <b>46 208 624</b>  | <b>45 385 423</b>  | <b>-823 201</b> |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM</b>                  | <b>3 743 500</b>             | <b>3 743 500</b>             | <b>0</b>        | <b>3 743 500</b>   | <b>3 743 500</b>   | <b>0</b>        |
| A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet,   | 1 708 680                    | 2 271 010                    | 562 330         | 2 050 416          | 2 725 212          | 674 796         |
| A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)          | 12 442 379                   | 12 828 533                   | 386 154         | 14 930 855         | 15 394 239         | 463 384         |
| A : */441-Place Fare                                       | 964 143                      | 1 007 509                    | 43 366          | 1 156 971          | 1 209 011          | 52 040          |
| A : */441-Place Jean Jaures                                | 18 342 385                   | 19 976 307                   | 1 633 922       | 22 010 861         | 23 971 569         | 1 960 708       |
| A : */441-Place Providence                                 | 2 792 175                    | 2 793 123                    | 948             | 3 350 610          | 3 351 748          | 1 138           |
| A : */441-Rue Saint Pierre                                 | 517 156                      | 713 873                      | 196 717         | 620 587            | 856 648            | 236 061         |
| A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles           | 362 880                      | 0                            | -362 880        | 435 456            | 0                  | -435 456        |
| A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)                 | 60 217                       | 74 791                       | 14 574          | 72 260             | 89 750             | 17 490          |
| A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics | 1 789 134                    | 0                            | -1 789 134      | 2 146 961          | 0                  | -2 146 961      |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP</b>                | <b>38 979 149</b>            | <b>39 665 146</b>            | <b>685 997</b>  | <b>46 774 977</b>  | <b>47 598 177</b>  | <b>823 200</b>  |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDEANT</b>              | <b>104 071 273</b>           | <b>103 934 069</b>           | <b>-137 204</b> | <b>111 867 100</b> | <b>111 867 100</b> | <b>0</b>        |

#### ➤ Participations à l'équilibre de la Métropole :

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

#### ➤ Participations aux équipements publics Métropole :

Compte tenu de l'augmentation du coût des travaux sur les équipements MAZAGRAN et JEAN JAURES, le montant de la participation TTC aux équipements AMP augmente.

La répartition entre les participations équipement et équilibre varie comme suit :

**Métropole équilibre AMP : 46 208 627 € TTC=> 45 385 423 € TTC**

**Métropole équipement AMP : 46 774 977€ TTC=> 47 598 177 € TTC**

Le montant global est de 111 867 100€ TTC depuis l'origine et de 92 983 600€TTC pour la Métropole .

**e. Recettes annexes :**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT     | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC    |
|--|------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE                       | 1 867 853                    | 1 485 351                    | -382 502        | 2 001 254         | 1 542 549         | -458 705        |
| TOTAL PRODUITS DIVERS                                    | 425 319                      | 317 560                      | -107 759        | 505 388           | 366 913           | -138 475        |
| A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers | 51 583                       | 51 583                       | 0               | 51 584            | 51 584            | 0               |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                     | <b>2 344 755</b>             | <b>1 854 494</b>             | <b>-490 261</b> | <b>2 558 226</b>  | <b>1 961 046</b>  | <b>-597 180</b> |

## ➤ Produits de gestion locative :

Ce budget intègre la location des immeubles et des logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération.

Ce poste a été réduit pour tenir compte de la baisse des m2 acquis.

**f. TVA Résiduelle**

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT | TTC<br>31/12/2018 | TTC<br>31/12/2019 | ECART<br>TTC      |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TVA RESIDUELLE</b>                               |                              |                              |             | <b>-8 396 942</b> | <b>1 101 837</b>  | <b>-9 498 779</b> |

La Tva déductible passe de 17 733 167 € à 16 412 668€ qui s'explique par la réduction des dépenses (180M€ au lieu de 210M€ HT). Toutes les dépenses ne sont pas assujetties à la TVA, la variation ne s'applique que sur la base de 6,6M€ HT sur la variation de 30M€HT.

La Tva collectée passe de 26 130 110 € à 15 310 851 € qui s'explique par la réduction des recettes (180M€ au lieu de 210M€ HT). Au CRAC 2018, l'option de taxation à 20% de l'ensemble des cessions avait été retenue.

Une analyse plus fine en terme de calcul de TVA sur marge a été effectuée sur ce nouveau bilan, ce qui entraîne une variation importante de la tva collectée.

Ceci se traduit par un remboursement de crédit de TVA à hauteur d'environ 1M€ au lieu d'une TVA à payer de 8M€.

## VI. ANNEXES

• BILAN Prévisionnel au 31/12/19 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros      | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | TVA                | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé |
|--|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| TOTAL ETUDES PREALABLES                                  | -2 894 728                         | -567 042           | -3 461 770                          |
| TOTAL ETUDES OPAH  | -588 063                           | -115 740           | -703 803                            |
| <b>TOTAL ETUDES</b>                                      | <b>-3 482 791</b>                  | <b>-682 782</b>    | <b>-4 165 573</b>                   |
| TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES                             | -29 753 568                        | -402 383           | -30 155 951                         |
| TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS                             | -8 493 837                         | 0                  | -8 493 837                          |
| TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX                                | -19 619 999                        | -68 792            | -19 688 791                         |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES                             | -1 547 213                         | 0                  | -1 547 213                          |
| TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES                             | -3 682 228                         | 4                  | -3 682 224                          |
| TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS                     | -3 956 408                         | -678 490           | -4 634 898                          |
| <b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>                              | <b>-67 053 253</b>                 | <b>-1 149 661</b>  | <b>-68 202 914</b>                  |
| TOTAL GESTION DU PATRIMOINE                              | -4 557 543                         | -667 032           | -5 224 575                          |
| TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES                            | -1 803 565                         | -237 400           | -2 040 965                          |
| TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS                             | -378 791                           | -71 238            | -450 029                            |
| <b>TOTAL BUDGET GESTION FONCIER</b>                      | <b>-6 739 899</b>                  | <b>-975 670</b>    | <b>-7 715 569</b>                   |
| TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES                              | -8 453 788                         | -1 684 135         | -10 137 923                         |
| TOTAL TRAVAUX REHABILITATION                             | -9 949 064                         | -1 980 881         | -11 929 945                         |
| B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking | 0                                  | 0                  | 0                                   |
| TOTAL DIVERS ET IMPREVUS                                 | -2 321 388                         | -456 231           | -2 777 619                          |
| TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS                    | -27 695 400                        | -5 539 027         | -33 234 427                         |
| TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION                            | -14 947 130                        | -2 989 059         | -17 936 189                         |
| TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES                              | -6 908 318                         | -1 362 683         | -8 271 001                          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                              | <b>-70 275 088</b>                 | <b>-14 012 016</b> | <b>-84 287 104</b>                  |
| TOTAL ACTION DE COMMUNICATION                            | -987 137                           | -194 754           | -1 181 891                          |
| TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE                            | -152 530                           | -30 495            | -183 025                            |
| TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS                             | -516 811                           | -99 112            | -615 923                            |
| TOTAL TVA NON RECUPERABLE                                | -731 820                           | 731 820            | 0                                   |
| <b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>                     | <b>-2 388 298</b>                  | <b>407 459</b>     | <b>-1 980 839</b>                   |
| TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE                           | -21 703 290                        | 2                  | -21 703 288                         |
| TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES                          | -5 620 650                         | 0                  | -5 620 650                          |
| TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS                         | -1 920 792                         | 0                  | -1 920 792                          |
| TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION                        | -492 297                           | 1                  | -492 296                            |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                         | <b>-29 737 029</b>                 | <b>3</b>           | <b>-29 737 026</b>                  |
| <b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>                            | <b>-656 148</b>                    | <b>0</b>           | <b>-656 148</b>                     |
| B : */331-Reste à Programmer                             | 0                                  | 0                  | 0                                   |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                    | <b>-180 332 506</b>                | <b>-16 412 667</b> | <b>-196 745 173</b>                 |

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros      | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | TVA               | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé |
|--|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER                             | 8 947 600                          | 228 960           | 9 176 560                           |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL                      | 9 188 400                          | 134 195           | 9 322 595                           |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES                    | 9 240 336                          | 474 105           | 9 714 441                           |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS SOCIAL                    | 2 349 900                          | 277 113           | 2 627 013                           |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES                    | 7 427 800                          | 738 814           | 8 166 614                           |
| TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES                       | 3 990 456                          | 178 824           | 4 169 280                           |
| TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS                               | 8 939 071                          | 1 787 814         | 10 726 885                          |
| A : */170-Solde Cessions Places de Parking               | 0                                  | 0                 | 0                                   |
| TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR                           | 118 900                            | 980               | 119 880                             |
| <b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>                             | <b>50 202 463</b>                  | <b>3 820 805</b>  | <b>54 023 268</b>                   |
| TOTAL SUBVENTIONS ANRU                                   | 2 398 490                          | 0                 | 2 398 490                           |
| TOTAL SUBVENTIONS AUTRES                                 | 4 690 666                          | 0                 | 4 690 666                           |
| <b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>                          | <b>7 089 156</b>                   | <b>0</b>          | <b>7 089 156</b>                    |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM                       | 15 140 000                         | 0                 | 15 140 000                          |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP                       | 45 385 423                         | 0                 | 45 385 423                          |
| TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM                       | 3 743 500                          | 0                 | 3 743 500                           |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP                     | 39 665 146                         | 7 933 031         | 47 598 177                          |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>             | <b>103 934 069</b>                 | <b>7 933 031</b>  | <b>111 867 100</b>                  |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>       | <b>17 252 317</b>                  | <b>3 450 463</b>  | <b>20 702 780</b>                   |
| TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE                       | 1 485 351                          | 57 198            | 1 542 549                           |
| TOTAL PRODUITS DIVERS                                    | 317 560                            | 49 353            | 366 913                             |
| A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers | 51 583                             | 1                 | 51 584                              |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                     | <b>1 854 494</b>                   | <b>106 552</b>    | <b>1 961 046</b>                    |
| A : */190-Reste à Programmer                             |                                    | 0                 | 0                                   |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                    | <b>180 332 506</b>                 | <b>15 310 851</b> | <b>195 643 350</b>                  |
| <b>TVA RESIDUELLE</b>                                    | <b>0</b>                           | <b>0</b>          | <b>1 101 823</b>                    |

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

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget actualisé | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART<br>HT        | TVA                | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | 2020<br>Prév.      | 2021<br>Prév.      | 2022<br>Prév.      | 2023<br>Prév.      | 2024<br>Prév.      | 2025<br>31-déc    |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| TOTAL ETUDES PREALABLES                                  | -2 996 869                         | -2 894 728                         | -102 141           | -567 042           | -3 461 770                          | -2 135 062          | -620 219           | -455 991           | -115 069           | -63 428            | -72 002            | 1                 |
| TOTAL ETUDES OPAH  | -783 669                           | -588 063                           | -195 606           | -115 740           | -703 803                            | -387 953            | -45 044            | -46 977            | -223 830           | 0                  | 0                  | 1                 |
| <b>TOTAL ETUDES</b>                                      | <b>-3 780 538</b>                  | <b>-3 482 791</b>                  | <b>-297 747</b>    | <b>-682 782</b>    | <b>-4 165 573</b>                   | <b>-2 523 015</b>   | <b>-665 263</b>    | <b>-502 968</b>    | <b>-338 899</b>    | <b>-63 428</b>     | <b>-72 002</b>     | <b>2</b>          |
| TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES                             | -47 771 485                        | -29 753 568                        | -18 017 917        | -402 383           | -30 155 951                         | -12 761 183         | -185 383           | -3 724 200         | -2 579 940         | -10 905 245        | 0                  | 0                 |
| TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS                             | -7 674 391                         | -8 493 837                         | 819 446            | 0                  | -8 493 837                          | -3 148 331          | -387 000           | -3 067 990         | -438 360           | -1 452 157         | 0                  | 1                 |
| TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX                                | -20 540 474                        | -19 619 999                        | -920 475           | -68 793            | -19 688 792                         | -7 582 489          | -376 950           | -4 779 360         | -1 494 740         | -5 455 254         | 0                  | 1                 |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES                             | -3 113 413                         | -1 547 213                         | -1 566 200         | 0                  | -1 547 213                          | -442 001            | -23 400            | -60 700            | -977 600           | -43 512            | 0                  | 0                 |
| TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES                             | -5 783 867                         | -3 682 228                         | -2 101 639         | 4                  | -3 682 224                          | -197 740            | -235 000           | -170 000           | -1 880 288         | -1 029 200         | -170 000           | 4                 |
| TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS                     | -5 725 555                         | -3 956 408                         | -1 769 147         | -678 490           | -4 634 898                          | -1 112 144          | -234 237           | -732 951           | -1 363 345         | -1 192 218         | 0                  | -3                |
| <b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>                              | <b>-90 609 185</b>                 | <b>-67 053 253</b>                 | <b>-23 555 932</b> | <b>-1 149 662</b>  | <b>-68 202 915</b>                  | <b>-25 243 888</b>  | <b>-1 441 970</b>  | <b>-12 535 201</b> | <b>-8 734 273</b>  | <b>-20 077 586</b> | <b>-170 000</b>    | <b>3</b>          |
| TOTAL GESTION DU PATRIMOINE                              | -5 250 927                         | -4 557 543                         | -693 384           | -667 032           | -5 224 575                          | -1 660 415          | -1 019 160         | -514 478           | -657 088           | -734 216           | -608 650           | -30 568           |
| TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES                            | -1 632 552                         | -1 803 565                         | 171 013            | -237 400           | -2 040 965                          | -402 864            | -330 941           | -194 034           | -624 429           | -247 957           | -233 392           | -7 348            |
| TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS                             | -736 034                           | -378 791                           | -357 243           | -71 238            | -450 029                            | -28 399             | -22 160            | -44 091            | -116 083           | -102 283           | -58 530            | -78 483           |
| <b>TOTAL BUDGET GESTION FONCIER</b>                      | <b>-7 619 513</b>                  | <b>-6 739 899</b>                  | <b>-879 614</b>    | <b>-975 670</b>    | <b>-7 715 569</b>                   | <b>-2 091 678</b>   | <b>-1 372 261</b>  | <b>-752 603</b>    | <b>-1 397 600</b>  | <b>-1 084 456</b>  | <b>-900 572</b>    | <b>-116 399</b>   |
| TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES                              | -8 454 054                         | -8 453 788                         | -389 724           | -1 684 135         | -10 137 923                         | -3 001 099          | -1 210 336         | -1 164 254         | -975 011           | -2 802 484         | -984 740           | 1                 |
| TOTAL TRAVAUX REHABILITATION                             | -7 127 065                         | -9 949 064                         | 2 821 999          | -1 980 881         | -11 929 945                         | -2 807 145          | -1 170 670         | -4 166 123         | -1 093 405         | -913 596           | -958 999           | -820 007          |
| B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking | -4 250 000                         | 0                                  | -4 250 000         | 0                  | 0                                   | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| TOTAL DIVERS ET IMPREVUS                                 | -2 329 541                         | -2 321 388                         | -8 153             | -456 231           | -2 777 619                          | -353 802            | -207 235           | -454 480           | -624 493           | -583 048           | -355 955           | -198 606          |
| TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS                    | -25 966 162                        | -27 695 400                        | 1 713 228          | -5 539 027         | -33 234 427                         | -11 409 664         | -13 194 668        | -1 733 486         | -391 105           | -1 087 357         | -2 730 172         | -2 687 975        |
| TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION                            | -15 143 542                        | -14 947 130                        | -196 412           | -2 989 059         | -17 936 189                         | -614 512            | -456 510           | -5 281 691         | -2 032 310         | -2 281 392         | -4 174 862         | -3 094 912        |
| TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES                              | -6 754 464                         | -6 908 318                         | 153 854            | -1 362 683         | -8 271 001                          | -2 810 306          | -1 458 901         | -1 232 601         | -819 955           | -886 292           | -858 329           | -204 617          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                              | <b>-70 024 828</b>                 | <b>-70 275 088</b>                 | <b>-155 208</b>    | <b>-14 012 016</b> | <b>-84 287 104</b>                  | <b>-20 996 528</b>  | <b>-17 698 320</b> | <b>-14 032 635</b> | <b>-5 936 279</b>  | <b>-8 554 169</b>  | <b>-10 063 057</b> | <b>-7 006 116</b> |
| TOTAL ACTION DE COMMUNICATION                            | -1 499 352                         | -987 137                           | -512 215           | -194 754           | -1 181 891                          | -667 726            | -267 261           | -37 475            | -71 998            | -107 808           | -29 623            | 0                 |
| TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE                            | -317 888                           | -152 530                           | -165 358           | -30 495            | -183 025                            | -111 451            | -25 220            | -7 356             | -23 330            | -9 600             | -6 084             | 16                |
| TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS                             | -516 808                           | -516 811                           | 3                  | -99 112            | -615 923                            | -302 287            | -70 121            | -139 037           | -63 158            | -14 612            | -26 704            | -4                |
| TOTAL TVA NON RECUPERABLE                                | -618 154                           | -731 820                           | 113 666            | 731 820            | 0                                   | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| <b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>                     | <b>-2 952 202</b>                  | <b>-2 388 298</b>                  | <b>-563 904</b>    | <b>407 459</b>     | <b>-1 980 839</b>                   | <b>-1 081 464</b>   | <b>-362 602</b>    | <b>-183 868</b>    | <b>-158 486</b>    | <b>-132 020</b>    | <b>-62 411</b>     | <b>12</b>         |
| TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE                           | -21 376 124                        | -21 703 290                        | 327 166            | 2                  | -21 703 288                         | -13 737 312         | -1 572 000         | -1 414 800         | -1 244 800         | -1 244 800         | -1 244 800         | -1 244 776        |
| TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES                          | -5 600 056                         | -5 620 650                         | 11 366             | 0                  | -5 620 650                          | -1 401 662          | -1 307 689         | -904 200           | -468 619           | -548 767           | -628 294           | -361 419          |
| TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS                         | -2 803 231                         | -1 920 792                         | -882 439           | 0                  | -1 920 792                          | -540 557            | -34 889            | -174 249           | -299 550           | -235 258           | -267 813           | -368 476          |
| TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION                        | -619 967                           | -492 297                           | -127 670           | 1                  | -492 296                            | -3 267              | 0                  | -49 369            | -75 512            | -6 856             | 0                  | -357 292          |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                         | <b>-30 399 378</b>                 | <b>-29 737 029</b>                 | <b>-671 577</b>    | <b>3</b>           | <b>-29 737 026</b>                  | <b>-15 682 798</b>  | <b>-2 914 578</b>  | <b>-2 542 618</b>  | <b>-2 088 481</b>  | <b>-2 035 681</b>  | <b>-2 140 907</b>  | <b>-2 331 963</b> |
| <b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>                            | <b>-1 474 340</b>                  | <b>-656 148</b>                    | <b>-818 192</b>    | <b>0</b>           | <b>-656 148</b>                     | <b>-201 148</b>     | <b>-76 043</b>     | <b>-91 000</b>     | <b>-81 390</b>     | <b>-71 686</b>     | <b>-61 887</b>     | <b>-72 994</b>    |
| B : */331-Reste à Programmer                             | -2 896 526                         | 0                                  | -2 896 526         | 0                  | 0                                   | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                    | <b>-209 756 510</b>                | <b>-180 332 506</b>                | <b>-29 838 700</b> | <b>-16 412 668</b> | <b>-196 745 174</b>                 | <b>-67 820 519</b>  | <b>-24 531 037</b> | <b>-30 640 893</b> | <b>-18 735 408</b> | <b>-32 019 026</b> | <b>-13 470 836</b> | <b>-9 527 455</b> |

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART<br>HT        | TVA               | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | 2020<br>Prév.     | 2021<br>Prév.      | 2022<br>Prév.      | 2023<br>Prév.      | 2024<br>Prév.      | 2025<br>31-déc    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER                             | 27 438 756                     | 8 947 600                          | -18 491 156        | 228 960           | 9 176 560                           | 2 910 000           | 306 600           | 0                  | 562 720            | 2 650 400          | 2 746 840          | 0                 |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL                      | 5 365 503                      | 9 188 400                          | 3 822 897          | 134 195           | 9 322 595                           | 26 483              | 124 800           | 3 198 454          | 1 541 515          | 1 991 093          | 1 212 800          | 1 227 450         |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES                    | 13 034 000                     | 9 240 336                          | -3 793 664         | 474 105           | 9 714 441                           | 0                   | 0                 | 355 728            | 2 346 600          | 1 451 400          | 2 299 659          | 3 261 054         |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS SOCIAL                    | 2 531 560                      | 2 349 900                          | -181 660           | 277 113           | 2 627 013                           | 0                   | 0                 | 210 792            | 218 460            | 187 073            | 235 840            | 1 774 848         |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES                    | 12 497 800                     | 7 427 800                          | -5 070 000         | 738 814           | 8 166 614                           | 0                   | 897 600           | 1 826 200          | 3 416 100          | 350 554            | 778 000            | 898 160           |
| TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES                       | 5 023 183                      | 3 990 456                          | -1 032 727         | 178 824           | 4 169 280                           | 90 000              | 0                 | 1 039 005          | 291 120            | 394 500            | 1 294 980          | 1 059 675         |
| TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS                               | 9 170 709                      | 8 939 071                          | -231 638           | 1 787 814         | 10 726 885                          | 738 868             | -738 868          | 0                  | 0                  | 2 678 496          | 4 015 834          | 4 032 555         |
| A : */170-Solde Cessions Places de Parking               | 4 500 000                      | 0                                  | -4 500 000         | 0                 | 0                                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR                           | 552 800                        | 118 900                            | -433 900           | 980               | 119 880                             | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 119 880           |
| <b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>                             | <b>80 114 311</b>              | <b>50 202 463</b>                  | <b>-29 911 848</b> | <b>3 820 805</b>  | <b>54 023 268</b>                   | <b>3 765 351</b>    | <b>590 132</b>    | <b>6 630 179</b>   | <b>8 376 515</b>   | <b>9 703 516</b>   | <b>12 583 953</b>  | <b>12 373 622</b> |
| TOTAL SUBVENTIONS ANRU                                   | 2 397 774                      | 2 398 490                          | 716                | 0                 | 2 398 490                           | 1 594 312           | 804 178           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| TOTAL SUBVENTIONS AUTRES                                 | 4 052 833                      | 4 690 666                          | 637 833            | 0                 | 4 690 666                           | 139 100             | 208 650           | 1 304 017          | 3 038 900          | 0                  | 0                  | -1                |
| <b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>                          | <b>6 450 607</b>               | <b>7 089 156</b>                   | <b>638 549</b>     | <b>0</b>          | <b>7 089 156</b>                    | <b>1 733 412</b>    | <b>1 012 828</b>  | <b>1 304 017</b>   | <b>3 038 900</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>-1</b>         |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM                       | 15 139 999                     | 15 140 000                         | 1                  | 0                 | 15 140 000                          | 15 140 000          | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP                       | 46 208 625                     | 45 385 423                         | -823 202           | 0                 | 45 385 423                          | 15 053 427          | 0                 | 0                  | 3 148 115          | 352 584            | 8 102 631          | 18 728 666        |
| TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM                       | 3 743 500                      | 3 743 500                          | 0                  | 0                 | 3 743 500                           | 3 743 500           | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP                     | 38 979 149                     | 39 665 146                         | 685 997            | 7 933 031         | 47 598 177                          | 15 163 040          | 7 292 000         | 5 000 000          | 12 617 060         | 4 105 128          | 3 420 949          | 0                 |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>             | <b>104 071 273</b>             | <b>103 934 069</b>                 | <b>-137 204</b>    | <b>7 933 031</b>  | <b>111 867 100</b>                  | <b>49 099 967</b>   | <b>7 292 000</b>  | <b>5 000 000</b>   | <b>15 765 175</b>  | <b>4 457 712</b>   | <b>11 523 580</b>  | <b>18 728 666</b> |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>       | <b>16 775 554</b>              | <b>17 252 317</b>                  | <b>476 763</b>     | <b>3 450 463</b>  | <b>20 702 780</b>                   | <b>2 377 655</b>    | <b>3 644 869</b>  | <b>3 106 406</b>   | <b>582 923</b>     | <b>2</b>           | <b>8 243 190</b>   | <b>2 747 735</b>  |
| TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE                       | 1 867 853                      | 1 485 351                          | -382 502           | 57 198            | 1 542 549                           | 769 434             | 276 376           | 144 833            | 195 976            | 148 341            | 6 154              | 1 435             |
| TOTAL PRODUITS DIVERS                                    | 425 319                        | 317 560                            | -107 759           | 49 353            | 366 913                             | 281 102             | 85 804            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 7                 |
| A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers | 51 583                         | 51 583                             | 0                  | 1                 | 51 584                              | 51 584              | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                     | <b>2 344 755</b>               | <b>1 854 494</b>                   | <b>-490 261</b>    | <b>106 552</b>    | <b>1 961 046</b>                    | <b>1 102 120</b>    | <b>362 180</b>    | <b>144 833</b>     | <b>195 976</b>     | <b>148 341</b>     | <b>6 154</b>       | <b>1 442</b>      |
| A : */190-Reste à Programmer                             |                                |                                    | 0                  | 0                 | 0                                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                    | <b>209 756 500</b>             | <b>180 332 499</b>                 | <b>-29 424 001</b> | <b>15 310 851</b> | <b>195 643 350</b>                  | <b>58 078 505</b>   | <b>12 902 009</b> | <b>16 185 435</b>  | <b>27 959 489</b>  | <b>14 309 571</b>  | <b>32 356 877</b>  | <b>33 851 464</b> |
| C : */710-Emprunts Encaissements                         | 0                              | 0                                  | 0                  | 0                 | 12 000 000                          | 7 000 000           | 5 000 000         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| C : */720-Avances Encaissements                          | 0                              | 0                                  | 0                  | 0                 | 2 000 000                           | 2 000 000           | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 |
| D : */A610-Remboursement Emprunts                        | 0                              | 0                                  | 0                  | 0                 | -12 000 000                         | -2 000 000          | 0                 | -980 591           | -990 201           | -999 905           | -1 009 704         | -6 019 599        |
| D : */A620-Remboursement Avances                         | -2                             | 1                                  | -3                 | -1                | -2 000 000                          | 0                   | 0                 | 0                  | -2                 | 0                  | 0                  | -2 000 000        |
| VARIATION TVA  | 13                             | 8                                  | 5                  | -7                | 1 101 837                           | 128 190             | 75 340            | -141 108           | -125 836           | -647 483           | -192 733           | 2 005 467         |
| <b>TVA RESIDUELLE</b>                                    | <b>11</b>                      | <b>9</b>                           | <b>2</b>           | <b>-8</b>         | <b>1 101 837</b>                    | <b>7 128 190</b>    | <b>5 075 340</b>  | <b>-1 121 699</b>  | <b>-1 116 039</b>  | <b>-1 647 388</b>  | <b>-1 202 437</b>  | <b>-6 014 144</b> |
| <b>TRESORERIE</b>  | <b>1</b>                       | <b>2</b>                           |                    |                   | <b>13</b>                           | <b>-2 613 824</b>   | <b>-9 167 512</b> | <b>-24 744 669</b> | <b>-16 636 627</b> | <b>-35 993 470</b> | <b>-18 309 866</b> | <b>-1</b>         |

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

| Désignation lignes budgétaires DEPENSES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT        | TTC<br>31/12/2018   | TTC<br>31/12/2019   | ECART<br>TTC       |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| TOTAL ETUDES PREALABLES                                  | -2 996 869                   | -2 894 728                   | -102 141           | -3 585 477          | -3 461 770          | -123 707           |
| TOTAL ETUDES OPAH  | -783 669                     | -588 063                     | -195 606           | -940 374            | -703 803            | -236 571           |
| <b>TOTAL ETUDES</b>                                      | <b>-3 780 538</b>            | <b>-3 482 791</b>            | <b>-297 747</b>    | <b>-4 525 851</b>   | <b>-4 165 573</b>   | <b>-360 278</b>    |
| TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES                             | -47 771 485                  | -29 753 568                  | -18 017 917        | -48 173 866         | -30 155 951         | -18 017 915        |
| TOTAL ACQUISITIONS LOGEMENTS                             | -7 674 391                   | -8 493 837                   | 819 446            | -7 674 391          | -8 493 837          | 819 446            |
| TOTAL ACQUISITIONS LOCAUX                                | -20 540 474                  | -19 619 999                  | -920 475           | -20 609 266         | -19 688 791         | -920 475           |
| TOTAL ACQUISITIONS PARCELLES                             | -3 113 413                   | -1 547 213                   | -1 566 200         | -3 113 413          | -1 547 213          | -1 566 200         |
| TOTAL EVICTIONS COMMERCIALES                             | -5 783 867                   | -3 682 228                   | -2 101 639         | -5 783 867          | -3 682 224          | -2 101 643         |
| TOTAL DEPENSES LIES AUX ACQUISITIONS                     | -5 725 555                   | -3 956 408                   | -1 769 147         | -6 760 914          | -4 634 898          | -2 126 016         |
| <b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>                              | <b>-90 609 185</b>           | <b>-67 053 253</b>           | <b>-23 555 932</b> | <b>-92 115 717</b>  | <b>-68 202 914</b>  | <b>-23 912 803</b> |
| TOTAL GESTION DU PATRIMOINE                              | -5 250 927                   | -4 557 543                   | -693 384           | -6 234 365          | -5 224 575          | -1 009 790         |
| TOTAL RELOGEMENTS TEMPORAIRES                            | -1 632 552                   | -1 803 565                   | 171 013            | -1 915 857          | -2 040 965          | 125 108            |
| TOTAL RELOGEMENTS DEFINITIFS                             | -736 034                     | -378 791                     | -357 243           | -881 086            | -450 029            | -431 057           |
| <b>TOTAL BUDGET GESTION FONCIER</b>                      | <b>-7 619 513</b>            | <b>-6 739 899</b>            | <b>-879 614</b>    | <b>-9 031 308</b>   | <b>-7 715 569</b>   | <b>-1 315 739</b>  |
| TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES                              | -8 454 054                   | -8 453 788                   | -266               | -10 167 243         | -10 137 923         | -29 320            |
| TOTAL TRAVAUX REHABILITATION                             | -7 127 065                   | -9 949 064                   | 2 821 999          | -8 511 107          | -11 929 945         | 3 418 838          |
| B : */330-Solde Tvx de Construction de Places de Parking | -4 250 000                   |                              | -4 250 000         | -5 100 002          |                     | -5 100 002         |
| TOTAL DIVERS ET IMPREVUS                                 | -2 329 541                   | -2 321 388                   | -8 153             | -2 768 967          | -2 777 619          | 8 652              |
| TOTAL TRAVAUX AMENAGEMENT ESP PUBLICS                    | -25 966 162                  | -27 695 400                  | 1 729 238          | -31 160 805         | -33 234 427         | 2 073 622          |
| TOTAL TRAVAUX DE CONSTRUCTION                            | -15 143 542                  | -14 947 130                  | -196 412           | -18 444 513         | -17 936 189         | -508 324           |
| TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES                              | -6 754 464                   | -6 908 318                   | 153 854            | -8 093 769          | -8 271 001          | 177 232            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                              | <b>-70 024 828</b>           | <b>-70 275 088</b>           | <b>250 260</b>     | <b>-84 246 406</b>  | <b>-84 287 104</b>  | <b>40 698</b>      |
| TOTAL ACTION DE COMMUNICATION                            | -1 499 352                   | -987 137                     | -512 215           | -1 801 031          | -1 181 891          | -619 140           |
| TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE                            | -317 876                     | -152 518                     | -165 358           | -381 739            | -183 025            | -198 714           |
| TOTAL FRAIS DE CONSULTATIONS                             | -516 808                     | -516 811                     | 3                  | -617 373            | -615 923            | -1 450             |
| TOTAL TVA NON RECUPERABLE                                | -618 154                     | -731 820                     | 113 666            | 0                   | 0                   | 0                  |
| <b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>                     | <b>-2 952 190</b>            | <b>-2 388 286</b>            | <b>-563 904</b>    | <b>-2 800 143</b>   | <b>-1 980 839</b>   | <b>-819 304</b>    |
| TOTAL REMUNERATION FORFAITAIRE                           | -21 376 124                  | -21 703 290                  | 327 166            | -21 376 124         | -21 703 288         | 327 164            |
| TOTAL REMUNERATION SUR DEPENSES                          | -5 600 056                   | -5 620 650                   | 20 594             | -5 600 056          | -5 620 650          | 20 594             |
| TOTAL REMUNERATION SUR OBJECTIFS                         | -2 803 231                   | -1 920 792                   | -882 439           | -2 803 230          | -1 920 792          | -882 438           |
| TOTAL REMUNERATION DE LIQUIDATION                        | -619 967                     | -492 297                     | -127 670           | -619 967            | -492 296            | -127 671           |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                         | <b>-30 399 378</b>           | <b>-29 737 029</b>           | <b>-662 349</b>    | <b>-30 399 377</b>  | <b>-29 737 026</b>  | <b>-662 351</b>    |
| <b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>                            | <b>-1 474 340</b>            | <b>-656 148</b>              | <b>-818 192</b>    | <b>-1 474 340</b>   | <b>-656 148</b>     | <b>-818 192</b>    |
| B : */331-Reste à Programmer                             | -2 896 526                   |                              | -2 896 526         | -2 896 524          |                     | -2 896 524         |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                    | <b>-209 756 498</b>          | <b>-180 332 494</b>          | <b>-29 424 004</b> | <b>-227 489 666</b> | <b>-196 745 173</b> | <b>-30 744 493</b> |

| Désignation lignes budgétaires RECETTES<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>31/12/2018 | HT au 31/12/19<br>31/12/2019 | ECART<br>HT        | TTC<br>31/12/2018  | TTC<br>31/12/2019  | ECART<br>TTC       |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER                             | 27 438 756                   | 8 947 600                    | -18 491 156        | 32 279 107         | 9 176 560          | -23 102 547        |
| TOTAL CESSIONS A REHABILITER SOCIAL                      | 5 365 503                    | 9 188 400                    | 3 822 897          | 5 660 604          | 9 322 595          | 3 661 991          |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS LIBRES                    | 13 034 000                   | 9 240 336                    | -3 793 664         | 15 640 800         | 9 714 441          | -5 926 359         |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS NEUFS SOCIAL                    | 2 531 560                    | 2 349 900                    | -181 660           | 2 910 623          | 2 627 013          | -283 610           |
| TOTAL CESSIONS LOGEMENTS RESTRUCTURES                    | 12 497 800                   | 7 427 800                    | -5 070 000         | 14 851 200         | 8 166 614          | -6 684 586         |
| TOTAL CESSIONS ACTIVITES/COMMERCES                       | 5 023 183                    | 3 990 456                    | -1 032 727         | 5 493 885          | 4 169 280          | -1 324 605         |
| TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS                               | 9 170 709                    | 8 939 071                    | -231 638           | 11 004 852         | 10 726 885         | -277 967           |
| A : */170-Solde Cessions Places de Parking               | 4 500 000                    |                              | -4 500 000         | 5 400 000          |                    | -5 400 000         |
| TOTAL CESSIONS BIENS DE RETOUR                           | 552 800                      | 118 900                      | -433 900           | 626 960            | 119 880            | -507 080           |
| <b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>                             | <b>80 114 311</b>            | <b>50 202 463</b>            | <b>-29 911 848</b> | <b>93 868 031</b>  | <b>54 023 268</b>  | <b>-39 844 763</b> |
| TOTAL SUBVENTIONS ANRU                                   | 2 397 774                    | 2 398 490                    | 716                | 2 397 774          | 2 398 490          | 716                |
| TOTAL SUBVENTIONS AUTRES                                 | 4 052 833                    | 4 690 666                    | 637 833            | 4 770 666          | 4 690 666          | -80 000            |
| <b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>                          | <b>6 450 607</b>             | <b>7 089 156</b>             | <b>638 549</b>     | <b>7 168 440</b>   | <b>7 089 156</b>   | <b>-79 284</b>     |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE VDM                       | 15 139 999                   | 15 140 000                   | 1                  | 15 139 999         | 15 140 000         | 1                  |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUILIBRE AMP                       | 46 208 625                   | 45 385 423                   | -823 202           | 46 208 624         | 45 385 423         | -823 201           |
| TOTAL PARTICIPATIONS EN NATURE VDM                       | 3 743 500                    | 3 743 500                    | 0                  | 3 743 500          | 3 743 500          | 0                  |
| TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP                     | 38 979 149                   | 39 665 146                   | 685 997            | 46 774 977         | 47 598 177         | 823 200            |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>             | <b>104 071 273</b>           | <b>103 934 069</b>           | <b>-137 204</b>    | <b>111 867 100</b> | <b>111 867 100</b> | <b>0</b>           |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>       | <b>16 775 554</b>            | <b>17 252 317</b>            | <b>476 763</b>     | <b>20 424 813</b>  | <b>20 702 780</b>  | <b>277 967</b>     |
| TOTAL PRODUITS DE GESTION LOCATIVE                       | 1 867 853                    | 1 485 351                    | -382 502           | 2 001 254          | 1 542 549          | -458 705           |
| TOTAL PRODUITS DIVERS                                    | 425 319                      | 317 560                      | -107 759           | 505 388            | 366 913            | -138 475           |
| A : 602!Ar60-Produits Financiers/610-Produits Financiers | 51 583                       | 51 583                       | 0                  | 51 584             | 51 584             | 0                  |
| <b>TOTAL BUDGET RECETTES ANNEXES</b>                     | <b>2 344 755</b>             | <b>1 854 494</b>             | <b>-490 261</b>    | <b>2 558 226</b>   | <b>1 961 046</b>   | <b>-597 180</b>    |
| A : */190-Reste à Programmer                             |                              |                              | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                    | <b>209 756 500</b>           | <b>180 332 499</b>           | <b>-29 424 001</b> | <b>235 886 610</b> | <b>195 643 350</b> | <b>-40 243 260</b> |
| <b>TVA RESIDUELLE</b>                                    |                              |                              |                    | <b>-8 396 942</b>  | <b>1 101 837</b>   | <b>-9 498 779</b>  |





## OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

\* \*  
\*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### SOUS BILANS





## METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

### OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE OPAH RU Multi-sites

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2019



|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Le contexte et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville.....</b>                      | <b>74</b> |
| A.          | <b>Un cadre d'intervention global : la concession d'aménagement « Opération Grand Centre-Ville ».....</b> | <b>74</b> |
| B.          | <b>Le périmètre de l'OPAH-RU.....</b>   | <b>74</b> |
| C.          | <b>Les objectifs qualitatifs.....</b>   | <b>74</b> |
| D.          | <b>Les objectifs quantitatifs .....</b>   | <b>75</b> |
| E.          | <b>Les enveloppes financières .....</b>   | <b>75</b> |
| <b>II.</b>  | <b>Le dispositif opérationnel .....</b>   | <b>75</b> |
| A.          | <b>Les actions menées en termes de communication et de partenariat.....</b>                               | <b>75</b> |
| B.          | <b>L'accompagnement des porteurs de projets.....</b>  | <b>75</b> |
| ❖           | Visites et diagnostics.....   | 75        |
| ❖           | Avancement des projets de travaux .....   | 76        |
| <b>III.</b> | <b>Le traitement des immeubles dégradés .....</b>   | <b>78</b> |
| A.          | <b>Identification et stratégie de traitement .....</b>  | <b>78</b> |
| B.          | <b>VOLET INCITATIF.....</b>   | <b>79</b> |
| ❖           | Dépôt de dossiers de demande de subvention .....  | 79        |
| ❖           | Accompagnement des copropriétés dégradées.....  | 79        |
| C.          | <b>VOLET COERCITIF.....</b>   | <b>83</b> |
| ❖           | Procédure .....   | 83        |
| ❖           | Avancement des procédures de DUP ORI.....   | 84        |
| ❖           | Immeubles ciblés.....   | 84        |
| ❖           | THIRORI : demande de financement .....  | 87        |
| D.          | <b>Avancement par pôle.....</b>   | <b>88</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>Bilans et perspectives .....</b>   | <b>88</b> |

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

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

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

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

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

### B. Le périmètre de l'OPAH-RU

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

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

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

### C. Les objectifs qualitatifs

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

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

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

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

## D. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs sur cinq ans sont de deux ordres :

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

## E. Les enveloppes financières

L'OPAH-RU est financée par cinq partenaires :

- L'ANAH (Métropole délégataire) à hauteur de 3 073 000 € (primes incluses) ;
- La Ville de Marseille à hauteur de 2 000 000 € ;
- La Métropole Aix Marseille Provence sur fonds propres à hauteur de 219 000 € (primes de réduction de loyer, pour le bail à réhabilitation et Habiter Mieux) ;
- Le Département à hauteur de 408 250€ ;
- La Région à hauteur de 329 125 €.

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

# II. Le dispositif opérationnel

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

Au total, depuis le lancement de l'OPAH-RU, différents mailings ont été adressés, correspondant à plus de 2 400 courriers.

Au cours de l'année 2019, avant dernière année de l'OPAH, cette communication s'est axée sur les propriétaires, gestionnaires et syndicats des 75 immeubles concernés par des procédures de restauration immobilières. Chacun des 310 destinataires a ainsi reçu un courrier l'invitant à participer à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de restauration immobilière. Les 66 propriétaires et syndicats concernés par l'ORI 1ère vague ont également été destinataires d'un courrier les informant de la prise de l'Arrêté de DUP, en date du 4 juillet 2019.

## B. L'accompagnement des porteurs de projets

### ❖ Visites et diagnostics

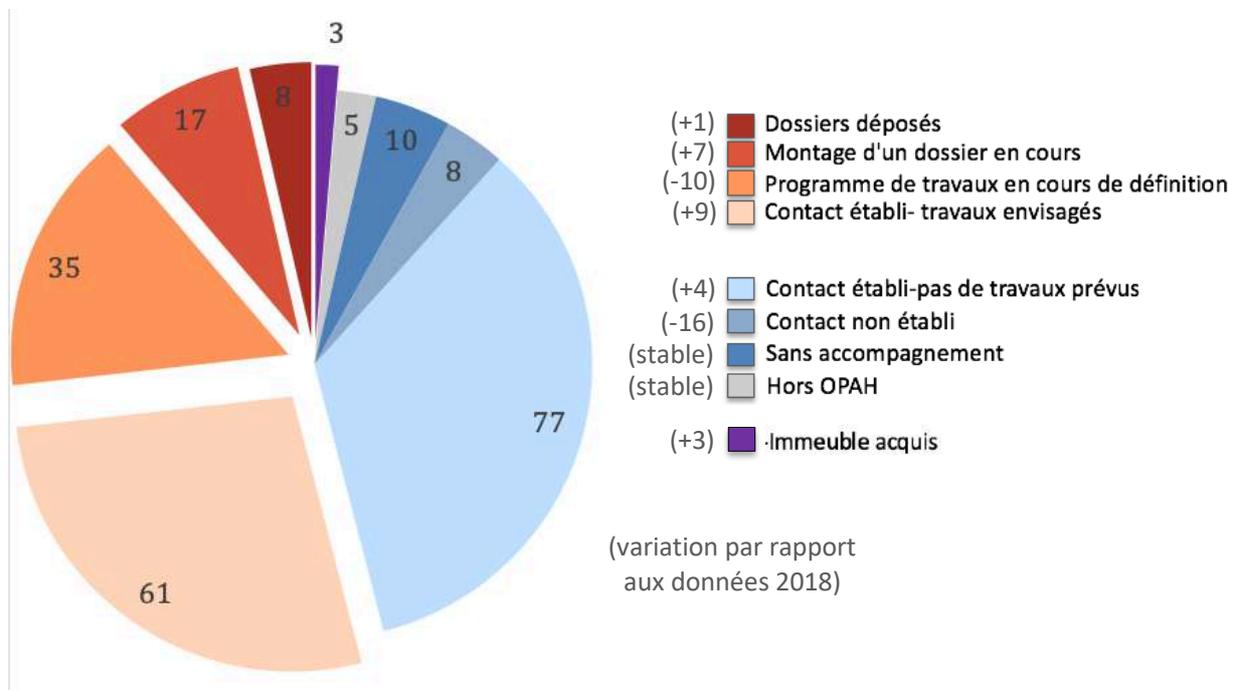
Sur l'année 2019, la Soleam a conduit :

- **27 visites d'immeubles** (115 depuis le lancement de l'opération) :
  - 24 visites d'immeubles avec les propriétaires ou leurs gestionnaires. (84 depuis le lancement de l'opération):
    - Connaître la vie de l'immeuble et son occupation ;
    - Comprendre les attentes des propriétaires et leur capacité à engager des travaux ;
    - Identifier les besoins en travaux ou constater la réalisation de travaux effectués
  - 3 visites techniques (31 depuis le lancement de l'opération) d'immeubles dégradés :
    - Diagnostic technique par URBANIS AMENAGEMENT
    - Évaluation énergétique des parties communes par le groupement INDDIGO/GERES ;
- **3 visites de logements** (78 depuis le lancement de l'opération) avec réalisation d'évaluations énergétiques par INDDIGO/GERES :
  - Établissement de 3 scénarios de travaux avec calcul des gains énergétiques
  - Réalisation d'un plan de financement

- **1 audit juridique et financier** (7 depuis le *lancement de l'opération*) produits par **SEMAPHORES**
  - Analyse multicritère : gestion du syndic, montants des impayés, comptabilité, présence aux assemblées générales etc.
  - Production d'un état des lieux global des difficultés rencontrées par la copropriété pour assumer un futur programme de travaux.
  - Appui et conseil au syndic.

### ❖ Avancement des projets de travaux

A la fin de l'année 2019, le suivi des immeubles permet de caractériser l'avancement des démarches de travaux sur les 224 immeubles de l'OPAH selon la typologie suivante.



- **Dossiers déposés** : 8 immeubles pour lesquels un dossier de demande de subvention a été déposé depuis le lancement de l'opération. Sur l'année 2019, le premier dossier « copropriété dégradée » a été déposé pour l'immeuble du 29 coutellerie.
- **Montage d'un Dossier en cours** : 17 immeubles qui doivent fournir des devis définitifs validés ou les réciper de dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme pour que leur demande de subvention puisse être déposée. A la fin 2019 on dénombre 7 immeubles supplémentaires par rapport aux données 2018 dont le dossier est en cours de constitution.
- **Programme de travaux en cours de définition** : 35 immeubles pour lesquels soit une mission de maîtrise d'œuvre est en cours, soit pour des travaux moins importants des entreprises sont consultées pour établir des devis. A la fin 2019 on dénombre 10 immeubles de moins dans cette catégorie par rapport aux données 2018. Ces immeubles ont basculé dans la « catégorie montage de dossier en cours »
- **Contact établi – travaux envisagés** : 61 immeubles pour lesquels des travaux sont identifiés comme devant être réalisés à moyen terme. En ce qui concerne les copropriétés, les travaux en question

peuvent être souhaités par une partie des copropriétaires depuis plusieurs années mais ne se concrétisent pas par des prises de décision en AG du fait de l'absence de majorité suffisante. Par rapport à 2018, on dénombre à fin 2019, 9 immeubles supplémentaires à cet état d'avancement.

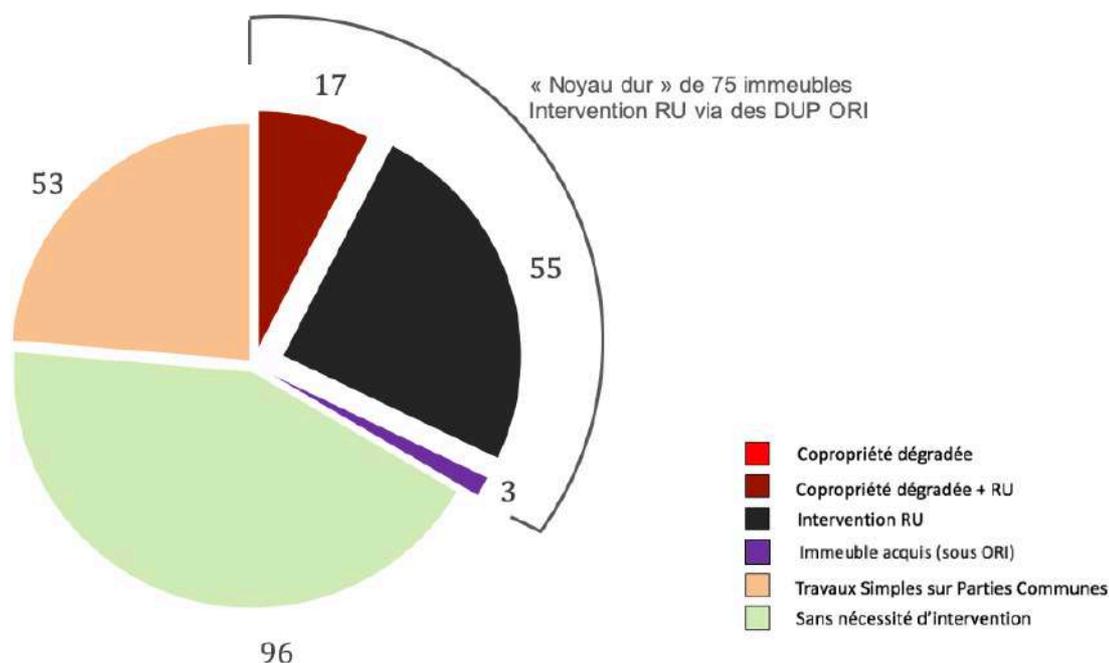
- **Pas de travaux prévus** : 77 immeubles en bon état général ne nécessitant pas la réalisation de travaux significatifs à moyen terme.
- **Contact non établi** : Restent 8 immeubles dont les propriétaires n'ont pas répondu aux diverses sollicitations de l'équipe Opérationnelle. Ces immeubles étaient au nombre de 24 à la fin 2018 ; ainsi, sur l'année 2019 le contact a été établi avec les propriétaires de 16 immeubles, alimentant les catégories « pas de travaux prévus » et « contact établi-pas de travaux envisagés »
- **Sans Accompagnement** : 10 immeubles dont les propriétaires ont déclaré ne pas souhaiter déposer de demande de subventions pour les travaux qu'ils auraient à réaliser. Ce cas de figure se présente notamment sur des immeubles en propriété uniques pour lesquels les conditions d'octroi des subventions imposent une maîtrise des loyers pratiqués.
- **Hors OPAH** : 5 immeubles d'habitation intégrés dans le périmètre de l'OPAH mais qui se sont révélés ne pas être éligibles aux subventions du fait du statut de leur propriétaire : bailleur social
- **Immeubles acquis** : 3 immeubles (3, rue Francis de Pressensé, 39 rue des Dominicaines, 21 montée Fonderie Vieille) ont été acquis par la Soleam afin de porter la réhabilitation que leurs propriétaires ou acquéreurs n'étaient pas en mesure d'assurer.

### III. Le traitement des immeubles dégradés

#### A. Identification et stratégie de traitement

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

- **Immeubles sans nécessité d'intervention**
- **Travaux simples sur parties communes** : Immeubles à traiter de manière incitative via les subventions de la Ville de Marseille
- **Copropriétés dégradées** éligibles à des subventions majorées
- **Intervention Renouvellement Urbain** : Immeubles dégradés sur lesquels une action coercitive est nécessaire pour aboutir à la réalisation de travaux. A la fin 2019, 75 immeubles représentant le « noyau dur » associant un niveau de dégradation avancé à des difficultés pour la mise en œuvre des travaux nécessaires sont ciblés pour être traités via la procédure de Restauration immobilière permettant d'imposer au propriétaires la réalisation d'un programme de travaux. Ce volet coercitif est développé en détail dans la suite du document.



## B. VOLET INCITATIF

### ❖ Dépôt de dossiers de demande de subvention

Sur l'année 2019, l'équipe opérationnelle a déposé les 3 dossiers de demande de suivants :

| Adresse                      | Statut                             | Nature des Travaux   | Montant travaux HT | Subventions et primes |         |             |     |          |          |
|------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-----------------------|---------|-------------|-----|----------|----------|
|                              |                                    |  |                    | Ville                 | Région  | Département | AMP | Anah     | TOTAL    |
| 29, rue Coutellerie          | Copropriété dégradée               | Réhabilitation parties communes : Réfection toiture, façade et cage d'escalier | 61 481 €           | 18 129 €              |         |             |     | 15 290 € | 33 419 € |
| 5, rue St Saëns              | Propriétaire occupant très modeste | Rénovation d'un appartement très dégradé                                       | 56 909 €           | 5 691 €               | 2 845 € | 2 800 €     |     | 36 145 € | 47 981 € |
| 33, rue Francis de Pressensé | Logement conventionné social       | Rénovation énergétique d'un logement   | 23 273 €           | 2 025 €               |         |             |     | 10 406 € | 12 431 € |
| TOTAL                        |                                    |  | 141 663 €          | 25 845 €              | 2 845 € | 2 800 €     |     | 61 841 € | 93 332 € |

Au total, depuis le lancement de l'opération **13 dossiers de demande de subventions** ont été déposés représentant 308 545 € de subventions publiques accordées :

- **8 dossiers pour des travaux sur parties communes** représentant 165 738 € de subventions publiques
  - **1 dossier copropriété dégradée** pour 33 419 € de subventions accordées par la ville de Marseille et l'Anah
  - **7 dossiers « travaux simple sur parties communes** pour 132 319 € de subventions accordées par la ville de Marseille
- **5 dossiers pour des travaux réalisés sur des logements** représentant 142 807 € de subventions accordées (Anah, Ville de Marseille, Département, Région et Métropole) :
  - **3 dossiers « propriétaires bailleurs »** avec conventionnement Anah pour 90 514 € de subventions accordées
  - **2 dossiers « propriétaires occupants »** pour 52 293 € de subventions accordées

### ❖ Accompagnement des copropriétés dégradées

Dans la convention signée au lancement de l'opération, 9 copropriétés dégradées sont inscrites sur les 20 à traiter. Parmi elles, l'immeuble du 13 rue de la Fare n'est plus éligible étant devenu une propriété unique.

Depuis 2016, l'accompagnement des propriétaires et syndicats ainsi que la conduite de visites et de diagnostics, l'étude des documents comptables a permis d'identifier d'autres copropriétés présentant des difficultés sur les plans techniques et financiers ainsi qu'en terme d'organisation et de gestion. Ainsi lors d'un comité technique spécifique « copropriétés dégradées » le 31 janvier 2019, la Soleam a présenté la situation de 13 autres copropriétés. **Pour 9 d'entre elles l'inscription en « copropriété dégradée » a été actée.** Les 4 autres copropriétés n'ont pu être retenues du fait de la présence de commerces et/ou de locaux d'activité représentant plus de 25% de l'immeuble (en tantième ou en nombre de lots) les rendant de facto inéligibles.

Ainsi à la fin 2019, les 17 adresses listées dans le tableau ci-dessous sont éligibles aux subventions « copropriétés dégradées ». En fonction de leur avancement à fin 2019, il est raisonnable d'estimer que 11 d'entre elles seront en capacité de constituer un dossier de demande de subvention avant janvier 2021, date de fin de l'opération :

| Adresse                        | Avancement   | Phase ORI |
|--------------------------------|--|-----------|
| * 29, Rue Coutellerie          | Dossier copropriété dégradé déposé en 2019.  | ORI 2     |
| * 44, Rue d'Aix                |  | ORI 1     |
| * 52, Rue d'Aix                |  | ORI 2     |
| * 2, Rue Bernard Dubois        |  | ORI 1     |
| * 15, Rue Mazagran             | Immeuble ayant voté une mission de maîtrise d'œuvre et s'étant fixé comme objectif le dépôt d'un dossier copropriété dégradée au cours de l'année 2020 | ORI 2     |
| 31 Rue Coutellerie             |  | ORI 1     |
| 49 Rue F. Davso                |  | ORI 1     |
| <b>65 Rue F. Davso</b>         |  | ORI 3     |
| <b>24 Rue Sainte</b>           |  | ORI 3     |
| <b>18 Rue Mazagran</b>         |  | ORI 2     |
| <b>1 Place du Lycée</b>        |  | ORI 3     |
| 75 Rue Longue des Capucins     |  | ORI 2     |
| * 6, Rue Bernard Dubois        |  | ORI 1     |
| * 37, Rue Mazagran             |  | ORI 2     |
| <b>35 rue des Dominicaines</b> | Traitement coercitif probable  | ORI 3     |
| 55 Rue F. Davso                |  | ORI 3     |
| * 4, Rue Mazagran              |  | ORI 3     |
| * 13, Rue de la Fare           | Devenu une propriété unique  | ORI 2     |

\*copropriétés inscrites à la convention

Ces copropriétés font l'objet d'un accompagnement renforcé pour faciliter la réalisation des travaux nécessaires. Ont ainsi été conduits sur ces immeubles :

- 13 diagnostics techniques permettant aux copropriétaires et syndicats d'appréhender les désordres affectant leur immeuble et de disposer de scénarios de travaux comme base de travail.
- 7 Audits juridiques et financiers pour accompagner les syndicats et copropriétaires vers une gestion assainie de l'immeuble

De plus, l'équipe opérationnelle se rend à l'ensemble des visites ainsi qu'aux assemblées générales et réunions de conseil syndical pour apporter son expertise et répondre aux questions des copropriétaires. Cela permet également d'engranger une connaissance très fine du fonctionnement de ces immeubles, de leur état, de leur situation financière, de leur occupation mais aussi des conflits et dissensions entre les copropriétaires ou avec le syndic qui peuvent bloquer tout projet de travaux. L'ensemble de ces éléments est à prendre en compte pour pouvoir proposer des stratégies de redressement adaptées. L'établissement d'un lien de confiance avec les syndicats et copropriétaires est un préalable nécessaire pour la conduite d'un projet de rénovation subventionné jusqu'à son terme.

### Exemple d'accompagnement d'une copropriété Dégradée

L'exemple du travail mené avec la copropriété du 31 Coutellerie illustre le type d'obstacles rencontrés et la nécessité d'un accompagnement au long cours :

Il s'agit d'une copropriété inscrite à la convention de l'opération après avoir été repérée au cours de l'étude pré opérationnelle comme présentant un mauvais état général d'entretien notamment sur la cage d'escalier, la toiture, les réseaux et une partie des logements.



Cet immeuble de 6 étages est composé de 2 commerces et 9 logements dont 1 seul est occupé par son propriétaire, les autres étant loués.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| R+6 | logement - 22 m2<br>Mauvais état<br>Loué 362 € HC à 1 personne seule                                       | Duplex T2 - 12m2<br>Etat moyen<br>Loué 360 € à une personne seule |
| R+5 | T2 - 44 m2<br>Etat correct<br>Loué 470 € HC à un couple  | T1 - 12 m2<br>Mauvais état<br>Loué 275 € à 1 personne seule       |
| R+4 | T2 - 44 m2<br>Etat correct<br>Loué   | T1 - 12 m2<br>NON VU  |
| R+3 | T2 - 42 m2<br>Etat correct<br>Loué meublé 730 € CC (internet, elec...compris) à 2 personnes en collocation | Débaras 12 m2 - Bon état - VACANT                                 |
| R+2 | T2 - 44 m2<br>Bon état<br>Occupé par le propriétaire   | Débaras - 12 m2   |
| R+1 | T2 - 48 m2<br>NON VU<br>Loué   | Surface inconnue:<br>Pièce hotel quai du port - NON VUE           |
| RDC | Local commercial   | Local commercial  |

Parmi ces logements 3 studios (au 4<sup>ème</sup> 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages) sont aménagés côté cour dans des locaux originellement non destinés à un usage d'habitation. En effet à chaque étage coté cours existe un local décrit

dans le règlement de copropriété comme "pièce obscure" et rattaché au lot coté rue. Ces locaux de petites surfaces ne disposant de presque aucun apport de lumière naturelle sont loués à des publics précaires cumulant des difficultés sociales et parfois psychiatriques responsables de dégradations diverses et de nuisances nocturnes.

Étapes de l'accompagnement :

- **février 2017 : 1ere visite de repérage sur l'immeuble et rencontre du syndic bénévole :** Celui-ci souhaite entreprendre des travaux de peinture de la cage d'escalier. Au vu de l'état général de l'immeuble, ces travaux auraient été largement insuffisants, ce qui a été indiqué au syndic. Il lui a donc été proposé de faire réaliser par les prestataires de la Soleam un diagnostic technique de l'immeuble permettant d'établir un état des lieux et des scénarios de travaux. Celui-ci ayant accepté oralement le a par la suite refusé que cette visite se tienne. Le syndic bénévole est également propriétaire de 3 lots /5 logements et détient 308/1000<sup>ème</sup>. Sa gestion qui s'apparente à celle d'un bien en propriété unique se concentre sur la répartition de charges d'entretien et de petits travaux, dont une partie est réalisée par le syndic lui-même, sans vision globale. Les AG ne se tiennent pas annuellement, et parfois il est seul à y assister. Les propriétaires, tous bailleurs (à l'exception d'un logement occupé par son propriétaire) ne remettent pas en cause cette gestion. Au vu de ses éléments, la Soleam propose la réalisation d'un audit flash de clarifier la gestion de l'immeuble. Le syndic ne transmettra les documents demandés qu'à partir de septembre 2018.
- **Mai 2017,** après des échanges mail, la SOLEAM envoi d'un courrier RAR pour insister sur la nécessité de réaliser un diagnostic technique. Face au nouveau refus du syndic d'accorder l'accès à l'immeuble il est décidé de **l'inscription de l'immeuble en Opération de Restauration Immobilière (1<sup>ère</sup> vague)** alors en cours d'élaboration.
- **Novembre 2017 :** Envoi d'un courrier RAR pour prévenir de l'organisation d'une visite dans le cadre de la procédure de DUP ORI
- **Février 2018 : Tenue de la visite technique.** Le diagnostic une fois établi sera envoyé à chacun des copropriétaires
- **Juin 2018 : Approbation en conseil métropolitain du Dossier de DUP.** Envoi d'un courrier d'information au copropriétaires
- **Septembre 2018 : Participation à l'Assemblée Générale Ordinaire** durant laquelle la Soleam présente le diagnostic et insiste sur la nécessité de réaliser un programme de travaux global tel que l'imposera la procédure de restauration immobilière. Un nouveau copropriétaire occupant s'oppose au syndic en demandant à ce que soit entrepris de réels travaux de rénovation. Celui-ci demande également à ce que soit clarifiée gestion assurée par le syndic (création d'un compte séparé, rédaction de compte rendus d'AG, communication des bilans comptables). La Soleam appuie le copropriétaire et obtient l'accord du syndic pour la réalisation d'un audit de la gestion de l'immeuble.
- **Octobre 2018 :** lancement de l'audit flash finalisé en décembre après l'obtention et analyse des pièces demandées au syndic.
- **Fin 2018 :** échanges régulier avec le copropriétaire occupant qui porte la démarche de travaux. Celui-ci sur la base du diagnostic communiqué par la Soleam consulte des entreprises pour faire établir des devis. A la lecture de l'audit flash, il prend également conscience de la nécessité de se faire accompagner par un syndic professionnel
- **Avril-Mai 2019 : tenue de l'enquête publique préalable à la DUP ORI** à laquelle vont participer plusieurs copropriétaires.
- **Mai 2019 Présence à l'Assemblée Générale** durant laquelle tous les copropriétaires sont présents ou représentés. Un syndic professionnel est désigné à l'unanimité des voix à l'exception de celles de l'ancien syndic bénévole. Vote de principe pour la réalisation des travaux et d'un budget prévisionnel à partir de premiers devis produits. Mission est donnée au nouveau syndic de mandater un maître d'œuvre pour la rédaction d'une déclaration préalable et de faire produire de nouveaux devis.
- **Juillet 2019 : Prise de l'arrêté de DUP** qui est communiqué à l'ensemble des copropriétaires
- **Octobre 2019 : Vote de l'ensemble des travaux pour 45 662,4 € TTC :**
  - réfection de la toiture avec isolation
  - réfection de la verrière
  - réfection de la cage d'escalier y compris l'électricité
  - réfection des canalisations enterrées

- **Fin 2019** :L'équipe opérationnelle est en attente de la communication des devis rédigés conformément aux attentes des financeurs ainsi que du récipicé de Déclaration Préalable pour pouvoir déposer le dossier de demande de subvention.

### Enseignements :

Cet exemple met en évidence :

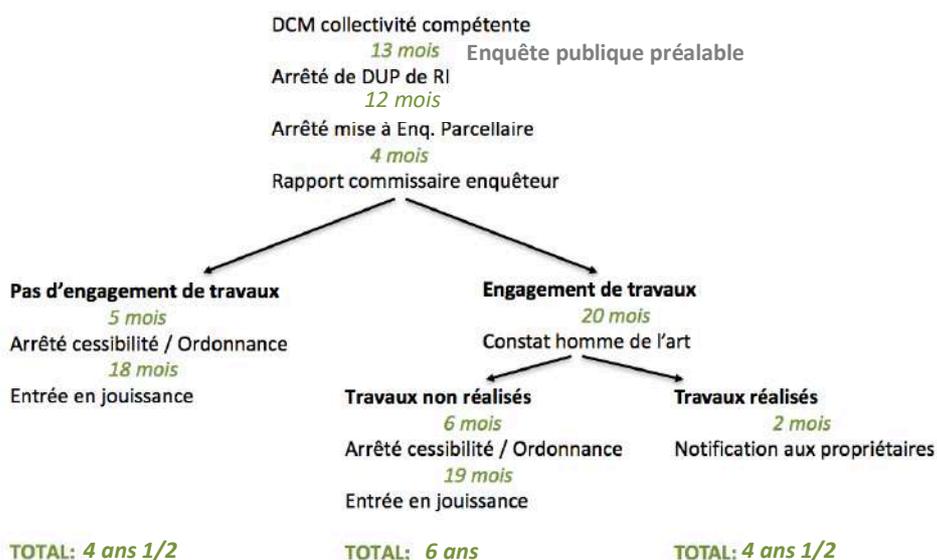
- La complexité des situations rencontrées sur les copropriétés dégradées avec l'intrication des dimensions techniques, financières, sociales .
- La lenteur et l'inertie du fonctionnement des copropriétés dégradées.
- La difficulté d'impulser des projets de rénovation sur des biens privés dont les propriétaires restent les seuls décisionnaires. Sur le 31 Coutellerie, la « menace » qu'a représenté l'Opération de Restauration Immobilière a été déterminante pour aboutir au vote des travaux.
- La nécessité d'établir un lien de confiance avec les copropriétaires pour les impliquer dans la gestion de leur immeuble. Dans le cas du 31 Coutellerie, le temps passé à expliquer les conclusions et préconisation du diagnostic technique ainsi que de l'audit Flash a permis à un copropriétaire « moteur » de se saisir de ces sujets et de convaincre les autres copropriétaires de s'engager dans un changement du mode de gestion permettant la réalisation d'un programme de travaux ambitieux.

## C. VOLET COERCITIF

L'expérience acquise sur les premières années de l'OPAH-RU avec un faible nombre de rénovation engagés par les propriétaires révèle l'importante d'associer au dispositif incitatifs OPAH des outils coercitifs pour aboutir à la rénovation des immeubles les plus dégradés. Celle-ci se traduit par l'imposition aux propriétaires de programmes de travaux dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Une fois déclarés d'Utilité Publique, ces travaux sont à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

### ❖ Procédure

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



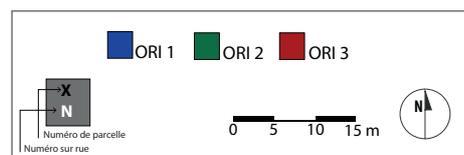
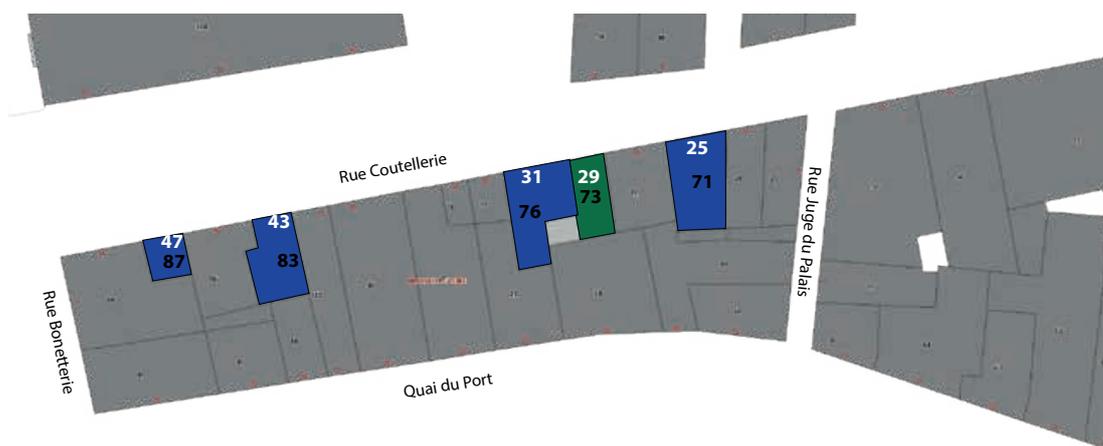
Il a été décidé d'élaborer plusieurs dossiers de DUP successifs pour intégrer l'ensemble des immeubles devant faire l'objet de procédures coercitives. Au cours l'année 2019 se sont tenues les enquêtes publiques pour chacun des 3 dossiers de DUP.

#### ❖ Avancement des procédures de DUP ORI

- **ORI 1** : Dossier de DUP concernant 15 immeubles
  - Approuvé par le conseil métropolitain du 28 juin 2018
  - Enquête publique du 23 avril au 10 mai 2019
  - Arrêté de DUP le 4 juillet 2019
- **ORI 2** : Dossier de DUP concernant 13 immeubles
  - Approuvé par le conseil métropolitain du 18 octobre 2018.
  - Enquête publique du 11 au 27 septembre 2019
  - Arrêté de DUP le 6 janvier 2020.
- **ORI 3** : Dossier de DUP concernant 47 immeubles
  - Approuvé par le conseil métropolitain du 28 février 2019
  - Enquête publique du 3 au 20 décembre 2019
  - Arrêté de DUP le 31 janvier 2020.

#### ❖ Immeubles ciblés

##### Pôle coutellerie



**Pôle Korsec-Velten**



**Pôle Opéra**



## Pôle Mazagran



## Pôle Fonderie-Vieille



## ❖ THIRORI : demande de financement

Si l'objectif premier de l'Opération de Restauration immobilière est bien d'amener les propriétaires à réaliser par eux-mêmes les travaux, la Soleam pourra être amenée à devenir propriétaire de certains des immeubles concernés par voie d'expropriation, préemption ou négociation amiable. Dès avant la prise des arrêtés de DUP, trois immeubles très dégradés dont la réhabilitation par leurs propriétaires ou acquéreurs était compromise 3 immeubles ont été acquis par la Soleam :

- 3 rue Francis de Pressensé
- 39 rue des Dominicaines
- 1 montée Fonderie Vieille

Les immeubles maîtrisés par la Soleam ont vocation à être recyclés à travers des programmes de travaux lourds avec pour destination prioritaire la production de logements sociaux.

La Soleam assurant l'acquisition, les travaux pour tout ou partie ainsi que le portage des immeubles avant leur cession, ces opérations sont structurellement déficitaires. Afin de financer le déficit foncier généré, la SOLEAM sollicite des subventions THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH. Ces subventions permettent de couvrir jusqu'à :

- 70% des études de calibrage et de l'accompagnement social des ménages,
- 40% du déficit foncier de l'opération.

L'avancement des démarches en vue de l'obtention des financements THIRORI est détaillé par immeuble dans le tableau ci-dessous :

| Pole             | Immeubles                   | Étapes pour l'obtention des financements THIRORI |                                 |  |  |  |  |
|------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|--|--|--|--|
|                  |                             | Faisabilité                                      | Éligibilité                     | Demande de financement des études de calibrage   | Réalisation des études de calibrage        | Phase Opérationnelle   | Financement du déficit d'Opération     |
| Korsec Velten    | 44 rue d'Aix                | Validé par l'Anah locale en septembre 2018       | Validé par la CNLHI en mai 2019 | Subventions accordées en novembre 2019 par la CNLHI.<br>-67 494 € pour le pole Korsec Velten<br>-60 648 € pour le pole Coutellerie | Études à conduire avant novembre 2021      | Relogement, travaux, cession à conduire sur les immeubles acquis | à demander après cession des immeubles |
|                  | 30, rue des Petites Maries  |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 39, rue des Dominicaines    |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 7, rue Francis de Pressensé |  |                                 |  |  |  |  |
| Coutellerie      | 25, rue Coutellerie         |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 31, rue Coutellerie         |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 43, rue Coutellerie         |  |                                 |  |  |  |  |
| Opéra            | 47, rue Coutellerie         |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 43, rue Francis Davso       |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 63, rue Francis Davso       |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 11, rue Saint Saens         |  |                                 |  |  |  |  |
| Fonderie Vieille | 11, rue Glandeves           |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 21, rue Fonderie Vieille    |  |                                 |  |  |  |  |
| Hors OPAH        | 9, boulevard d'Athènes      |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 18, rue Tapis Vert *        |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 20, rue Tapis Vert          |  |                                 |  |  |  |  |
|                  | 22, rue Tapis Vert          |  |                                 |  |  |  |  |
|                  |                             |  |                                 | Dossiers de demande à soumettre à la CNLHI au cours de l'année 2020  | Études à conduire après accord de la CNLHI |  |  |

\*L'immeuble du 18 Tapis Vert, dont le traitement via le financement THIRORI a été envisagé dans un second temps n'a pas validé les étapes " faisabilité" et "calibrage". Cela fera l'objet d'une demande spécifique au moment du dépôt de la demande de calibrage sur les 3 immeubles de la rue Tapis Vert dont il est prévu un traitement global.

Suite à la validation en 2018 de l'étude de faisabilité par l'ANAH locale, la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) de l'ANAH a validé en mai 2019 l'éligibilité de l'opération aux financements pour 17 immeubles.

L'étape suivante consistant en une demande de subvention pour la réalisation d'études de calibrage a été également validée par la CNLHI en novembre 2019 pour 8 premiers immeubles au sein des pôles Korsec Velten Coutellerie.

Il est prévu de déposer une seconde demande pour les immeubles restants au cours de l'année 2020.

## D. Avancement par pôle

|   |                         | Pôles              |               |               |             |                  |            |
|---|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|------------|
|   |                         | OPERA              | MAZAGRAN      | KORSEC VELTEN | COUTELLERIE | FONDERIE VIEILLE |            |
| <b>Immeubles</b>                                |                         | <b>86</b>          | <b>59</b>     | <b>57</b>     | <b>15</b>   | <b>8</b>         | <b>224</b> |
| <b>Volet Incitatif : dossiers subventionnés</b> | <b>Parties communes</b> | <b>5</b>           | <b>2</b>      | <b>-</b>      | <b>1</b>    | <b>-</b>         | <b>8</b>   |
|   | <b>Logements</b>        | <b>3 (2PB/1PO)</b> | <b>1 (PO)</b> | <b>1 (PB)</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>         | <b>5</b>   |
| <b>Volet Coercitif</b>                          | <b>DUP ORI 1</b>        | <b>5</b>           | <b>1</b>      | <b>5</b>      | <b>4</b>    | <b>-</b>         | <b>15</b>  |
|   | <b>DUP ORI 2</b>        | <b>-</b>           | <b>4</b>      | <b>6</b>      | <b>1</b>    | <b>2</b>         | <b>13</b>  |
|   | <b>DUP ORI 3</b>        | <b>21</b>          | <b>14</b>     | <b>12</b>     | <b>-</b>    | <b>-</b>         | <b>47</b>  |

## IV. Bilans et perspectives

Le faible nombre de dossiers de demande de subventions jusqu'à lors déposés s'explique en partie par la tendance générale, sur des immeubles présentant des besoins de réhabilitation, à repousser les travaux. Depuis le démarrage de l'Opération et jusqu'à novembre 2018, les propriétaires en majorités bailleurs et peu impliqués se montraient réticents à investir dans la rénovation de leurs biens.

Il a fallu attendre le lancement des procédures coercitives de DUP ORI sur les 75 immeubles les plus dégradés pour infléchir le positionnement des propriétaires qui comprennent désormais qu'ils n'auront pas le choix de réaliser ou non les travaux s'ils souhaitent rester maîtres de leurs biens. L'équipe opérationnelle insiste auprès d'eux sur la nécessité de constituer un dossier de demande de subvention avant la fin de l'Opération OPAH en janvier 2021, date après laquelle les subventions ne seront plus mobilisables.

Par ailleurs, le drame de la rue d'Aubagne en novembre 2018 puis la prise d'un nombre inédit d'arrêtés de péril sur l'ensemble du centre-ville de Marseille a également fait prendre conscience aux propriétaires des immeubles les plus dégradés de la nécessité d'entretenir leur patrimoine.

Cela s'est traduit en 2019 par le lancement ou la relance de nombreux projets de rénovation accompagnés par la Soleam qui devront se concrétiser en 2020 par le vote définitif des travaux et le dépôt des dossiers de demande de subvention.

En 2020, dernière année d'existence du dispositif OPAH, l'équipe opérationnelle s'attachera à accompagner les dossiers les plus avancés pour parvenir au dépôt du maximum de dossiers de demande de subventions.

- Perspectives et objectifs :
  - 11 dossiers « copropriétés dégradées » qui sont accompagnés d'un Maître d'œuvre.
  - 15 dossiers « travaux simples sur parties communes »
  - Dossiers logements
    - 10 logements conventionnés correspondant à deux réhabilitations d'immeuble en totalité
    - 2 réhabilitations de logements occupés par leurs propriétaires.

Sur le volet coercitif, dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les arrêtés de DUP des vagues d'ORI n°2 et 3 devront être pris. Il s'agira de poursuivre les procédures par la préparation et la conduite des enquêtes parcellaires. Pour ce faire, la Soleam devra établir un mode opératoire (avec ou sans l'intervention d'un homme de l'art) pour établir les programmes de travaux détaillés à notifier aux propriétaires.

Sur le volet financier, la Soleam poursuivra la constitution des dossiers THIRORI pour s'assurer du financement de l'Anah sur les immeubles qui pourrait être acquis notamment dans le cadre des procédures ORI.

Il est donc prévu de déposer les demandes de financement des études de calibrage pour les 8 immeubles restants (pôles Opéra, Coutellerie et pour les immeubles non concernés par l'OPAH)

Enfin, en prévision de la poursuite des procédures ORI après la fin de l'OPAH en janvier 2021, la Soleam devra adopter en accord avec son concédant, la Métropole, un mode opératoire pour assurer le traitement et le recyclage des immeubles dont l'acquisition s'avèrera nécessaire.



## METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

### OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Korsec Velten

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2019



|      |   |     |
|------|---|-----|
| I.   | <b>LE CONTEXTE</b>  | 92  |
| II.  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</b>  | 94  |
| a.   | <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>  | 94  |
| b.   | <i>L'avancement des travaux:</i>  | 95  |
| c.   | <i>L'avancement des commercialisations</i>  | 96  |
| d.   | <i>L'avancement des subventions.</i>  | 97  |
| e.   | <i>L'avancement des participations du concédant.</i>  | 97  |
| III. | <b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</b>  | 98  |
| 1)   | <b>LES DEPENSES</b>   | 98  |
| a.   | <i>Les acquisitions foncières.</i>  | 98  |
| b.   | <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>   | 99  |
| c.   | <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>  | 100 |
| d.   | <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>  | 102 |
| e.   | <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>  | 102 |
| 2)   | <b>LES RECETTES</b>   | 104 |
| a.   | <i>Les cessions</i>   | 104 |
| b.   | <i>Subventions.</i>   | 105 |
| c.   | <i>Budget Divers</i>  | 105 |
| d.   | <i>Participations aux équipements VDM.</i>  | 105 |
| IV.  | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b>  | 106 |
| 1)   | <b>LES DEPENSES DU POLE KORSEC</b>  | 106 |
| a.   | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.</i>   | 106 |
| b.   | <i>En ce qui concerne les études</i>  | 110 |
| c.   | <i>En ce qui concerne les travaux</i>   | 110 |
| d.   | <i>Les dépenses annexes</i>   | 112 |
| e.   | <i>Rémunérations :</i>  | 113 |
| 2)   | <b>LES DEPENSES DU POLE 5 Maurice KORSEC</b>  | 114 |
| 3)   | <b>LES DEPENSES DU POLE PARVIS KORSEC</b>   | 115 |
| 4)   | <b>LES DEPENSES DU POLE PLACE FARE</b>  | 115 |
| 5)   | <b>LES RECETTES</b>   | 116 |
| a.   | <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.</i>  | 116 |
| b.   | <i>Locations :</i>  | 117 |
| c.   | <i>Participations :</i>   | 117 |
| d.   | <i>Subventions.</i>   | 118 |
| V.   | <b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> | 119 |
| VI.  | <b>ANNEXES</b>  | 126 |
|      | <b>BILAN PREVISIONNEL POLE KORSEC</b>   | 126 |
|      | <b>échancier POLE KORSEC</b>  | 127 |
|      | <b>TABLEAU DES ECARTS TTC POLE KORSEC</b>   | 128 |
|      | <b>Bilan et échancier par fiche d'ouvrage : 5 m. KORSEC</b>   | 129 |
|      | <b>TABLEAU DES ECARTS TTC 5 m. KORSEC</b>   | 129 |
|      | <b>Bilan et échancier par fiche d'ouvrage : PARVIS 3 m. KORSEC</b>  | 129 |
|      | <b>TABLEAU DES ECARTS TTC 3 m. KORSEC</b>   | 130 |
|      | <b>Bilan et échancier par fiche d'ouvrage : CITY STADE</b>  | 130 |
|      | <b>TABLEAU DES ECARTS TTC CITY STADE</b>  | 131 |
|      | <b>Bilan et échancier par fiche d'ouvrage : AMENAGEMENT DE LA PLACE FARE</b>  | 132 |
|      | <b>TABLEAU DES ECARTS TTC PLACE FARE</b>  | 132 |
|      | <b>Ecart Année 2019 TTC-POLE KORSEC</b>   | 134 |
|      | <b>Ecart Année 2019 TTC-POLE 5 M. KORSEC</b>  | 135 |
|      | <b>Ecart Année 2019 TTC-POLE 3 M. KORSEC</b>  | 135 |
|      | <b>Ecart Année 2019 TTC-POLE CITY STADE</b>   | 135 |
|      | <b>Ecart Année 2019 TTC-POLE PLACE FARE</b>   | 136 |

## I. LE CONTEXTE

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

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

### Les projets réalisés :

- Curetage de l'îlot Korsec : travaux de démolition
- Démolition de l'immeuble 74 rue Longue des Capucins



- Aménagement d'un city stade en cœur d'îlot Korsec (livré en septembre 2015) et d'une zone d'agrès.



- Requalification de la place Fare / Petites Maries en 2018 (environ 2500m2) avec remplacement des bornes fusibles par des bornes anti-bélier en 2019.



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



- Travaux de réhabilitation lourde des immeubles 6 Pressensé pour du relogement (livraison en 2019)

***Les projets en cours :***

- Restructuration d'un bâtiment à valeur patrimoniale sur l'îlot Korsec (5 Maurice Korsec) et de ses espaces extérieurs attenants (3 Maurice Korsec) à destination d'un équipement sportif ; en liaison avec le city stade en cœur d'îlot. Les locaux sportifs sont destinés à : un club house, les locaux propres au city stade, salle de boxe, salle polyvalente, salle de danse.

***Les projets à venir :***

- Restructuration d'immeubles sur le pôle Korsec (24 Petites Maries/14 Pressensé)
- Appel à projet pour la réalisation de logements sociaux étudiants au 69 rue Longue des Capucins (DUP)
- Appel à projets pour des cessions d'immeubles à réhabiliter

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des acquisitions foncières :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|---|-----------------|------------|------------|
|   | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles               | -7 042 680      | -3 453 500 | 49%        |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus        | -4 115 611      | -1 711 692 | 42%        |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -382 160        | -130 040   | 34%        |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles            | -23 400         |            |            |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -621 740        | -66 740    | 11%        |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -806 879        | -215 638   | 27%        |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -1 558 988      | -451 036   | 29%        |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -705 132        | -152 826   | 22%        |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -73 665         | -21 095    | 29%        |
| 1-Budget Foncier                                  | -15 330 255     | -6 202 567 | 40%        |

### Détail du foncier acquis :

| Désignation   | Section cadastrale                   | Propriétaire ou acquéreur      | Montant HT       | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------|------------|--------------------|------------------|
| 36 Petites Maries   |                                      | VDM                            | 230 000          | 366           | 628        | 25/04/2013         | 23/04/2013       |
| 3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins              | 801 B 95-96-100                      | VDM                            | 1 020 000        | 7 574         | 135        | 25/04/2013         | 23/04/2013       |
| 6 Pressense   | 801 A 174                            | VDM                            | 305 000          | 520           | 586        | 25/06/2014         | 18/12/2014       |
| 24 Petites Maries   | 801 B 106                            | MERCIER                        | 430 000          | 503           | 855        | 28/02/2017         | 12/04/2017       |
| 70 rue longue des capucins                                    | 801 B 112                            | SCIRE ET GENTA                 | 260 000          | 415           | 627        | 28/02/2017         | 06/04/2017       |
| 39 rue des Dominicaines                                       | 801 B 118                            | Consorts MOKDES (adjudication) | 185 000          | 289           | 641        | 30/01/2018         | 19/06/2018       |
| 2b Traverse des Petites Maries                                | 801 B 233 (cadastre: 45 ptes maries) | TEXIER                         | 140 000          | 80            | 1 750      | 21/12/2018         | 18/02/2019       |
| 45/47 rue des Petites Maries                                  | 801 B 232                            | SCI LE SOLEIL                  | 291 500          | 360           | 810        | 30/03/2019         | 09/12/2019       |
| 4 rue d'Aix-lot n°2   | 801 C 12                             | CONSORTS LAURENS               | 300 000          | 380           | 789        | 30/09/2019         | 02/12/2019       |
| 4 rue d'Aix-lot n°1   | 801 C 12                             | CONSORTS LAURENS               | 92 000           | 85            | 1 082      | 30/09/2019         | 02/12/2019       |
| 14 rue Pressense  | 801 A 162                            | IMMOBILIERE PARADIS            | 200 000          | 300           | 667        | 31/10/2019         | 22/01/2020       |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b>                                 |                                      |                                | <b>3 453 500</b> | <b>10 872</b> |            |                    |                  |
| 74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23 | 801 B 110                            | VDM                            | 750 000          | 301           | 2 492      | 25/04/2013         | 23/04/2013       |
| 74 Longue des Capucins-lot 12 à 17                            | 801 B 226                            | CAILLOT                        | 240 000          | 120           | 2 000      | 25/08/2014         | 25/08/2014       |
| 69 Longue des Capucins-lot 112/113/114                        | 801 B 126                            | SCI DES CAPUCINS               | 189 060          | 138           | 1 370      | 25/08/2014         | 25/08/2014       |
| 69 Longue des Capucins-lot 107/108                            | 801 B 126                            | AMP                            | 180 631          | 98            | 1 843      | 09/12/2015         | 03/06/2015       |
| 3 Pressense   | 803 A 73                             | AMOUYAL                        | 210 000          | 251           | 800        | 19/12/2017         | 15/02/2018       |
| 44 rue d'Aix - lot n°3  | 801 A 69                             | Nagde SAFIK                    | 55 000           | 67            | 821        | 10/07/2018         | 13/09/2018       |
| 2 rue Bernard Dubois-lots 11-12                               | 801 A 57                             | BAROUD                         | 87 000           | 80            | 0          | 18/07/2019         | 22/07/2019       |
| <b>Total 1c-Acq logements diffus</b>                          |                                      |                                | <b>1 711 691</b> | <b>1 055</b>  |            |                    |                  |
| 69 Longue des Capucins-lot 103                                | 801 B 126                            | VIRET                          | 1 590            | 10            | 159        | 20/08/2015         | 20/08/2015       |
| 69 Longue des Capucins-lot 104                                | 801 B 126                            | VDM                            | 30 000           | 69            | 435        | 02/12/2015         | 02/12/2015       |
| 3 Pressense-RDC   | 803 A 73                             | AMOUYAL                        | 80 000           | 49            | 1 632      | 19/12/2017         | 15/02/2018       |
| 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109                        | 801 B 126                            | BUY                            | 18 450           | 14            | 0          | 29/03/2019         | 00/00/00         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>                             |                                      |                                | <b>130 040</b>   | <b>142</b>    |            |                    |                  |
| 74 Longue des Capucins  | 801 B 110                            | Atelier Capucins               | 41 740           | 1             | 0          | 18/04/2013         | 18/04/2013       |
| 36 Petites Maries   |                                      | Avitex                         | 25 000           | 1             | 0          | 25/06/2014         | 05/09/2014       |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b>                        |                                      |                                | <b>66 740</b>    | <b>2</b>      |            |                    |                  |

- La gestion du patrimoine concerne essentiellement la mise en sécurité des biens acquis mentionnés dans le tableau ci-dessus (pose de porte SITEX, évacuation encombrants, mise en sécurité des installations...)
- Relogements des ménages en fonction de la nature des travaux à conduire (mise en sécurité et ou travaux de réhabilitation) :
  - 6 Pressensé : travaux de réhabilitation lourde : 1 ménage relogé
  - 3 Pressensé : mise en sécurité suite à la procédure d'arrêt de péril et engagement vers une réhabilitation lourde (études de maîtrise d'œuvre en cours) ; ensemble des ménages relogés (5 ménages)
  - 2 lots Bernard Dubois : relogement temporaire d'un ménage
  - 39 Dominicaines : 1 relogement définitif dans le cadre des travaux de mise en sécurité

- 44 rue d'Aix : 1 relogement dans le cadre des travaux de mise en sécurité

#### b. L'avancement des travaux:

##### • POLE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires  | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | %          |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| En Euros                        | Bilan actualisé   | Cumul             | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires         | -1 320 886        | -1 145 290        | 87%        |
| 2-Travaux Réhabilitation        | -3 882 455        | -875 236          | 23%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques | -755 758          | -261 973          | 35%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus    | -110 418          | -30 311           | 27%        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>     | <b>-6 069 517</b> | <b>-2 312 810</b> | <b>38%</b> |

- Les travaux préparatoires concernent essentiellement :
  - la réalisation des diagnostics règlementaires sur les biens acquis,
  - la conduite d'étude de pollution notamment sur l'îlot Korsec,
  - la réalisation de travaux de protection au 39 Dominicaines (souche de cheminée)
- Les travaux de réhabilitation concernent la réhabilitation lourde des 2 immeubles au 6 Pressensé.

##### • 5 MAURICE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19   | A fin 2019     | %          |
|---|-------------------|----------------|------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé  | Cumul          | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -35 293           | -23 778        | 67%        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -2 786 084        |                |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -364 302          | -50 442        | 14%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -60 858           |                |            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-3 246 537</b> | <b>-74 220</b> | <b>2%</b>  |

- Les travaux préparatoires concernent la réalisation des diagnostics règlementaires et tous les travaux de mise en sécurité (mise en œuvre de l'étalement et surveillance).

##### • PARVIS 3 MAURICE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -372 108         |            |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -44 653          |            |            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -8 335           |            |            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-425 096</b>  |            |            |

- CITY STADE**

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019      | %           |
|---|------------------|-----------------|-------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé | Cumul           | Avancement  |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -47 518          | -47 518         | 100%        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -468 533         | -468 533        | 100%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -72 123          | -72 124         | 100%        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-588 174</b>  | <b>-588 175</b> | <b>100%</b> |

L'opération est terminée.

- AMENAGEMENT PLACE DE LA FARE**

| Désignation lignes budgétaires             | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | %          |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| En Euros                                   | Bilan actualisé   | Cumul             | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -51 369           | -50 854           | 99%        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -1 335 784        | -1 297 256        | 97%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -126 252          | -117 760          | 93%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -3 260            | -3 260            | 100%       |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 516 665</b> | <b>-1 469 130</b> | <b>97%</b> |

- Les travaux de requalification de la place Fare Petites Maries incluent des travaux de VRD et d'aménagements de surface, mobiliers et plantations.
- Remplacement d'une partie des bornes fusibles initiales par des bornes anti-bélier suite aux actes de vandalisme.

**c. L'avancement des commercialisations**

| Désignation lignes budgétaires                                | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|---|-----------------|------------|------------|
| En Euros  | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 2 164 000       | 230 000    | 11%        |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | 4 305 740       |            |            |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 243 000         |            |            |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                  | 3 466 300       |            |            |
| A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 435 900         |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 10 614 940      | 230 000    | 2%         |

Détail du foncier cédé

| Désignation                                  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|------------------|
| 36 Petites Maries                            |                    | CAILLOT                   | 230 000        | 366        | 0          | 25/06/2014         | 25/08/2014       |
| <b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b> |                    |                           | <b>230 000</b> | <b>366</b> |            |                    |                  |

#### d. L'avancement des subventions

- **POLE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6021/310-Anru Curetage     | <b>1 700 871</b> | 1 190 610  | 70%        |

- **AMENAGEMENT PLACE DE LA FARE**

| Désignation lignes budgétaires        | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---------------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                              | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13) | <b>469 260</b>   | 175 342    | 37%        |

#### e. L'avancement des participations du concédant

- **POLE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros                                    | Bilan actualisé  | Cumul      | Avancement |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | <b>6 350 699</b> | 6 350 700  | 100%       |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | <b>6 550 122</b> | 1 453 406  | 22%        |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | <b>2 030 000</b> | 2 030 000  | 100%       |

|                                    |                   |                  |            |
|------------------------------------|-------------------|------------------|------------|
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS KORSEC</b> | <b>14 930 821</b> | <b>9 834 106</b> | <b>66%</b> |
|------------------------------------|-------------------|------------------|------------|

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

- **EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE**

| Désignation lignes budgétaires                  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Bilan actualisé  | Cumul      | Avancement |
| A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec | <b>3 692 339</b> | 164 746    | 4%         |
| A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec          | <b>489 035</b>   |            |            |
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)              | <b>653 564</b>   | 653 564    | 100%       |
| A : 602113/431-Terrain Multisport               | <b>17 995</b>    | 17 995     | 100%       |

|  |                  |                |            |
|--|------------------|----------------|------------|
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE</b> | <b>4 852 933</b> | <b>836 305</b> | <b>17%</b> |
|--|------------------|----------------|------------|

- **EQUIPEMENTS AMP**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|---|-----------------|------------|------------|
|   | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 602114/441-Place Fare                       | 1 209 011       | 1 437 520  | 119%       |
| A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare) | 89 750          |            |            |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole   | 1 298 761       | 1 437 520  | 111%       |

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

#### 1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 4 395 892€TTC à comparer à 2 385 506€TTC payées (KORSEC hors équipements) soit un écart de -2 010 386€.

Le montant des dépenses prévues était de 205 825 €TTC à comparer à 96 523 €TTC payées (5 M. KORSEC).

Le montant des dépenses prévues était de 0 €TTC à comparer à 8 290 €TTC payées (3 M. KORSEC).

Le montant des dépenses prévues était de 16 299 €TTC à comparer à 16 879 €TTC payées (City Stade).

Le montant des dépenses prévues était de 135 989 €TTC à comparer à 87 886 €TTC payées (Place Fare).

#### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART      | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|------------|----------------|
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles               | -2 291 825   | -883 500     | -1 408 325 | -61%           |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus        |              | -87 000      | 87 000     |                |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -132 225     | -18 450      | -113 775   | -86%           |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles            | -123 400     |              | -123 400   | -100%          |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -125 000     |              | -125 000   | -100%          |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -214 844     | -23 562      | -191 282   | -89%           |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -134 258     | -147 403     | 13 145     | 10%            |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -128 143     | -96 657      | -31 486    | -25%           |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -24 474      | -13 167      | -11 307    | -46%           |
| 1-Budget Foncier                                  | -3 174 169   | -1 269 739   | -1 904 430 | -60%           |

- Acquisitions immeubles :

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|------------------|
| 14 rue Pressense              | 801 A 162          | IMMOBILIERE PARADIS       | 200 000    | 300     | 666,66     | 31/10/19           | 22/01/20         |
| 45/47 rue des Petites Maries  | 801 B 232          | SCI LE SOLEIL             | 291 500    | 360     | 809,72     | 30/03/19           | 09/12/19         |
| 4 rue d'Aix-lot n°2           | 801 C 12           | CONSORTS LAURENS          | 300 000    | 380     | 789        | 30/09/19           | 02/12/19         |
| 4 rue d'Aix-lot n°1           | 801 C 12           | CONSORTS LAURENS          | 92 000     | 85      | 1 082,00   | 30/09/19           | 02/12/19         |
| <b>Somme 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | 883 500    | 1 125   |            |                    |                  |

La diminution du budget est liée :

- A l'annulation du projet d'acquisition du 39 Pressensé – abandon du projet de relocalisation du syndicat des pharmaciens (intégrée dans la DUP de la ZAC Flammarion)

- Acquisitions locaux diffus :

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109 | 801 B 126          | BUY                       | 18 450     | 14      | 0          | 29/03/2019         |

La diminution du budget est liée :

- Au report en 2020 d'acquisition de lots au 69 rue Longue des Capucins – procédure de DUP en cours

- Acquisitions logements diffus :

| Désignation                     | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 2 rue Bernard Dubois-lots 11-12 | 801 A 57           | BAROUD                    | 87 000     | 80      | 0          | 18/07/2019         |

L'augmentation du budget est liée :

- A l'acquisition de deux lots occupés au 2 rue Bernard Dubois (immeuble ciblé en DUP ORI)
- Acquisitions de parcelles :
  - Report des acquisitions en 2020 des parcelles (20A Petites Maries et parcelle déclassée)
  - Abandon de l'acquisition du 57 Dominicaines
- Évictions commerciales :
  - Report des évictions du 3 Pressensé en 2020 (Travaux de réhabilitation lourde 2020/2021)
- Gestion du patrimoine :
  - L'augmentation du budget gestion du patrimoine s'explique par :
    - Plusieurs interventions de mise en sécurité du 39 Dominicaines
    - Mise en sécurité importante du 3 Pressensé dans le cadre de la procédure d'arrêté de péril
    - Mise en sécurité importante au 45/47 Petites Maries
- Dépenses liées aux acquisitions :
  - Annulation du projet d'acquisition du 39 Pressensé – abandon du projet de relocalisation du syndicat des pharmaciens (intégrée dans la DUP de la ZAC Flammarion)
- Relogements temporaires :

Le budget est sensiblement le même et correspond :

  - aux ménages du 3 Pressensé
  - aux ménages du 39 Dominicaines
  - aux ménages du 20 Petites Maries dans le cadre de la démolition du 15 Fare (opération en mandat)
- Relogements définitifs :

Le budget est sensiblement le même et correspond :

  - 4 ménages du 3 Pressensé vers le 6 Pressensé
  - 1 ménage d'un des 2 lots du 44 rue d'Aix

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

**-KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6021/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -40 478      | -5 694       | -34 784 | -86%           |

La diminution du budget est liée :

- Au report des relevés géomètre du 2b Traverse Petites Maries et 45/47 Petites Maries en 2020
- A l'annulation des études de faisabilité au 2b Traverse Petites Maries et 45/47 Petites Maries liée au changement programmatique sur ces immeubles

### -5 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 602111/200-Etudes 5 Maurice Korsec     | -53 671      | -19 835      | -33 836 | -63%           |

Les dépenses concernent les auscultations (cibles apposées sur les 4 façades du bâtiment).

La diminution du budget s'explique par l'espacement des auscultations en l'absence de mouvements significatifs observés.

### -3 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 602112/200-Etudes Parvis 3 M. Korsec   |              | -6 735       | 6 735 |                |

Réalisation de l'étude de faisabilité pour l'aménagement du parvis suite à la demande de la Métropole.

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

### -KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019    | REEL<br>2019    | ECART         | Variation<br>% |
|--|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -78 289         | -3 848          | -74 441       | -95%           |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -311 962        | -490 697        | 178 735       | 57%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -133 610        | -51 600         | -82 010       | -61%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -14 428         | -3 040          | -11 388       | -79%           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-538 289</b> | <b>-549 185</b> | <b>10 896</b> | <b>2%</b>      |

La diminution des budgets de travaux préparatoires /honoraires techniques et divers s'expliquent par :

- L'annulation de missions de diagnostics réglementaires au 2b Traverse Petites Maries et 45/47 Petites Maries liée au changement programmatique sur ces immeubles
- A l'annulation du projet d'acquisition du 39 Pressensé – abandon du projet de relocalisation du syndicat des pharmaciens (intégrée dans la DUP de la ZAC Flammarion)

La hausse du budget de travaux de réhabilitation s'explique par :

- Le décalage du planning des travaux de réhabilitation du 6 Pressensé et de la levée des réserves suite aux retards de l'entreprise et la mise en œuvre d'un protocole transactionnel.

- Travaux de mise en sécurité préalable à la réhabilitation au 3 Pressensé dans le cadre de la procédure d'arrêté de péril.

## -5 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019    | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -23 575         | -18 463        | -5 112         | -22%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -110 833        | -48 282        | -62 551        | -56%           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-134 408</b> | <b>-66 745</b> | <b>-67 663</b> | <b>-50%</b>    |

En 2019 le lancement de la mission de Moe au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 s'est accompagné de la réalisation de sondages à l'intérieur de l'immeuble et sur les façades afin de prendre en compte les contraintes patrimoniales énoncées lors des rencontres avec l'ABF, notamment sur site.

La baisse du budget s'explique par :

- Le glissement du planning avec un démarrage des travaux prévus fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

## - City Stade

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | PREV<br>2019   | REEL<br>2019   | ECART       | Variation<br>% |
|---|----------------|----------------|-------------|----------------|
| B : 602113/361-Tvx Terrain Multisport       | -12 216        | -12 216        |             |                |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -12 216        | -12 216        |             |                |
| B : 602113/400-Hn City Stade                | -480           |                | -480        | -100%          |
| B : 602113/401-Hn Terrain Multisport        | -2 388         | -2 388         |             |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -2 868         | -2 388         | -480        | -17%           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-15 084</b> | <b>-14 604</b> | <b>-480</b> | <b>-3%</b>     |

RAS

## -Place Fare/Petites Maries

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | PREV<br>2019   | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| B : 602114/310-Tvx Préparatoires Place Fare |                | -132           | 132            |                |
| 2-Travaux Préparatoires                     |                | -132           | 132            |                |
| B : 602114/350-Tvx Place Fare               | -24 739        | -57 049        | 32 310         | 131%           |
| B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes      | -54 000        | -19 950        | -34 050        | -63%           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.  | -78 739        | -76 999        | -1 740         | -2%            |
| B : 602114/400-Hn Place Fare                | -7 690         | -4 132         | -3 558         | -46%           |
| B : 602114/401-Hn Remplacement Bornes       | -5 880         | -1 164         | -4 716         | -80%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -13 570        | -5 296         | -8 274         | -61%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -1 270         |                | -1 270         | -100%          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-93 579</b> | <b>-82 427</b> | <b>-11 152</b> | <b>-12%</b>    |

Les évènements de l'année 2019 :

- Lancement du marché de travaux et honoraires techniques pour le remplacement des bornes fusibles identifiées aux endroits stratégiques par des bornes anti-bélier avec reprises des revêtements à la demande de la Mairie de Secteur et de la Métropole.
- Travaux de reprise du revêtement circulé, des plots calcaires calcinés.

Demande de rétrocession des ouvrages engagée en janvier 2020.

Le total du budget travaux est sensiblement le même avec toutefois :

- Une augmentation pour le coût des travaux et de la place liée aux reprises nécessaires suite aux sinistres et actes de vandalisme,
- Une diminution des travaux et honoraires techniques afférant relatifs au remplacement des bornes suite aux négociations avec les entreprises lors de la troisième consultation lancée en 2019.

#### d. Le budget « Dépenses annexes »

#### -KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -6 037       |              | -6 037  | -100%          |
| B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 000       |              | -3 000  | -100%          |
| B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -8 000       | -1 282       | -6 718  | -84%           |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -17 037      | -1 282       | -15 755 | -92%           |

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

- La baisse du budget actions de communication, frais de consultations et d'appels d'offres : provisions non réalisées.

#### -5 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -2 931       | -540         | -2 391 | -82%           |
| 3-Budget Depenses Annexes                                   | -2 931       | -540         | -2 391 | -82%           |

Consommation inférieure à la provision.

#### -Place Fare

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -3 600       |              | -3 600 | -100%          |

Consommation inférieure à la provision.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire »

#### -KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire                   | -504 281     | -512 257     | 7 976   | 2%             |
| B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec) | -53 763      | -47 349      | -6 414  | -12%           |
| B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs        | -67 875      |              | -67 875 | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                                    | -625 919     | -559 606     | -66 313 | -11%           |

La diminution du budget s'explique par :

- La baisse de la rémunération proportionnelle sur les dépenses travaux et honoraires
- La baisse de la rémunération sur atteintes objectifs liée au report des cessions et au changement programmatique à la demande de la Métropole :
  - Cession immeuble à réhabiliter social : 70 rue Longue des Capucins reporté en 2020
  - Cession de surfaces restructurées : 6 Pressensé reporté en 2020
  - Cession de surface à réhabiliter : 24 Petites Maries changement programmatique : immeuble à restructurer cession reportée en 2021 et 39 Pressensé – annulation du projet d'acquisition.
  - Abandon appel à projet pour cessions de charges foncières neuf libre : 7/9 Maurice Korsec.
- Rémunération forfaitaire : légère augmentation liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

### -5 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -5 470       | -4 706       | -764   | -14%           |
| B : 602111/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec) | -9 345       | -4 697       | -4 648 | -50%           |
| 4-Budget Rémunération  | -14 815      | -9 403       | -5 412 | -37%           |

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

### -3 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire   |              | -1 555       | 1 555 |                |

- Rémunération forfaitaire : hausse liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion) – traitement du parvis à la demande de la Ville et Métropole.

## - City Stade

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)    | -32          |              | -32   | -100%          |
| B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain Multi) | -1 002       | -1 002       |       |                |
| B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation                       | -181         | -1 273       | 1 092 | 603%           |
| 4-Budget Rémunération   | -1 215       | -2 275       | 1 060 | 87%            |

## - Place Fare/Petites Maries

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -32 124      |              | -32 124 | -100%          |
| B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare) | -2 162       | -5 419       | 3 257   | 151%           |
| B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)     | -4 077       | -40          | -4 037  | -99%           |
| B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation                    | -447         |              | -447    | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -38 810      | -5 459       | -33 351 | -86%           |

- L'augmentation de la rémunération sur les travaux de la place liés aux reprises nécessaires sur les ouvrages ayant subi des actes de vandalisme et la baisse de la rémunération sur les travaux liés au remplacement des bornes suite aux négociations avec les entreprises.
- Rémunération forfaitaire : baisse liée à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, budget foncier, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 6 142 778 € TTC à comparer à 941 409 € TTC reçues (KORSEC hors équipements).

Le montant des recettes attendues était de 165 538 € TTC à comparer à 164 746 € TTC payées (5 M. KORSEC).

Le montant des recettes attendues était de 175 831 € TTC à comparer à 175 038 € TTC payées (City Stade).

Le montant des recettes attendues était de 293 918 € TTC à comparer à 87 886 € TTC payées (Place Fare).

#### a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART      | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|------------|----------------|
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 3 099 109    |              | -3 099 109 | -100%          |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | 284 586      |              | -284 586   | -100%          |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 202 500      |              | -202 500   | -100%          |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                  | 1 116 000    |              | -1 116 000 | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 4 702 195    |              | -4 702 195 | -100%          |

- La diminution du budget s'explique par le report des cessions et des changements programmatiques :
  - Cession immobilière à réhabiliter social : 70 rue Longue des Capucins reporté en 2020
  - Cession de surfaces restructurées : 6 Pressensé reporté en 2020
  - Cession de surface à réhabiliter : 24 Petites Maries changement programmatique : immeuble à restructurer cession reportée en 2021 et 39 Pressensé – annulation du projet d'acquisition.
  - Abandon appel à projet pour cessions de charges foncières neuf libre : 7/9 Maurice Korsec.

## b. Subventions

### -KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 6021/310-Anru Curetage                 | 1 386 002    | 875 741      | -510 261 | -37%           |

Le montant restant à percevoir (510 261€) concerne le subventionnement des travaux de démolition et de confortement du 5 rue Maurice Korsec qui n'ont pu démarrer à ce jour du fait de changement programmatiques antérieurs (cf. précédents CRACs).

Réponse négative de la part de l'état. La subvention restant à percevoir serait alors nulle.

### - Place Fare/Petites Maries

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)      | 293 918      |              | -293 918 | -100%          |

La subvention totale attribuée était de 417 120€.

Une demande d'avance représentant 15% de la subvention a été réglée le 14/11/2016 pour un montant de 62 568€. Une première demande d'acompte a permis le versement complémentaire de 112 773€ le 02/02/2018.

## c. Budget Divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| A : 6021/510-Produits de Gestion Locative  | 53 921       | 55 966       | 2 045  | 4%             |
| A : 6021/520-Produits Divers               |              | 9 702        | 9 702  |                |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 53 921       | 65 668       | 11 747 | 22%            |

## d. Participations aux équipements VDM

### - City Stade

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)              | -193 826     | -193 033     | 793   | 0%             |
| A : 602113/431-Terrain Multisport               | 17 995       | 17 995       |       |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | -175 831     | -175 038     | 793   | 0%             |

### -5 Maurice Korsec

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec | 165 538      | 164 746      | -792  | 0%             |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 165 538      | 164 746      | 792   | 0%             |

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

Sont prévues, pour les années à venir :

##### 1) *LES DEPENSES DU POLE KORSEC*

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

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

- Exercice du droit de préemption,
  - DUP ORI,
  - DUP de logement social
- Acquisitions immeubles :

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 6 rue Bernard Dubois          | 801 A 336          | Copropriété               | 228 000          | 228          | 1 000      | 31/12/2021         |
| 7 rue Pressensé               | 801 A 76           |                           | 523 380          | 366          | 1 430      | 31/12/2022         |
| 52 rue d'Aix                  | 801 A 65           | Copropriété               | 606 000          | 606          | 1 000      | 31/12/2022         |
| 30 Petites Maries             | 801 B 103          | TRABELSKI                 | 212 000          | 265          | 800        | 31/12/2022         |
| 13 Fare                       | 801 A 102          |                           | 150 800          | 232          | 650        | 31/12/2022         |
| 27 rue de la Fare             | 801 A 94           |                           | 312 000          | 312          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 34 rue des Petites Maries     | 801 B 101          |                           | 322 000          | 322          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 44 rue Bernard Dubois         | 801 A 44           | SCI LE MOULIN VELTEN      | 155 000          | 155          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 46 rue Bernard Dubois         | 801 A 43           | SCI LE MOULIN VELTEN      | 220 000          | 220          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 9 rue Pressensé               | 801 A 77           |                           | 352 000          | 352          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 63 rue Longue des Capucins    | 801 B 122          |                           | 83 000           | 83           | 1 000      | 31/12/2023         |
| 58 rue d'Aix                  | 801 A 62           |                           | 237 000          | 237          | 1 000      | 31/12/2023         |
| 9 rue de la Fare              | 801 A 104          |                           | 188 000          | 188          | 1 000      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | <b>3 589 180</b> | <b>3 566</b> |            |                    |

- En 2020 :
  - 14 Pressensé (versement fonds en 2019 acquisition en 2020),

- En 2021 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 :

- 6 rue Bernard Dubois

- En 2022 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 2 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

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

- En 2023 :

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 3 :

- 27 rue de la Fare,
- 34 rue des Petites Maries,
- 44 rue Bernard Dubois,
- 46 rue Bernard Dubois.
- 9 rue Francis de Pressensé,

- 63 rue Longue des Capucins,
- 58 rue d'Aix,
- 9 rue de la Fare,

- Acquisitions locaux diffus :

| Désignation                                  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur        | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|----------------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 69 Longue des Capucins-lot 106               | 801 B 126          | Propriétaire BURRI-Caves-lot 106 | 25 000         | 59         | 424        | 31/12/2020         |
| 69 Longue des Capucins-lot 105               | 801 B 126          |                                  | 10 000         | 36         | 278        | 31/12/2020         |
| 69 Longue des Capucins-lot 110               | 801 B 126          | SCI ANNAEL                       | 30 000         | 52         | 577        | 31/12/2020         |
| 69 Longue des Capucins-lot 101/102/109-Copie | 801 B 126          | BUY                              | 136 300        | 108        | 1 262      | 31/12/2021         |
| 11 Korsec                                    | 801 B 97           | 1 LOCAL VACANT                   | 50 820         | 42         | 1 210      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>            |                    |                                  | <b>252 120</b> | <b>297</b> |            |                    |

- Acquisitions logements diffus :

| Désignation                                     | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 69 Longue des Capucins-lot 115/116/118/119/120  | 801 B 126          |                           | 288 000          | 300          | 960        | 31/12/2020         |
| 69 Longue des Capucins-lot 117                  | 801 B 126          |                           | 48 600           | 36           | 1 350      | 31/12/2020         |
| 2 rue Bernard Dubois (immeuble sauf lots 11-12) | 801 A 57           |                           | 264 990          | 219          | 1 210      | 01/10/2021         |
| 69 Longue des Capucins-lot 111                  | 801 B 126          | HADAD                     | 78 000           | 55           | 1 418      | 31/12/2021         |
| 44 rue d'Aix                                    | 801 A 69           | Copropriété               | 352 000          | 352          | 1 000      | 31/12/2021         |
| 20 Petites Maries                               | 801 B 101          |                           | 679 000          | 255          | 2 663      | 31/12/2021         |
| 11 Korsec-4 LOTS                                | 801 B97            |                           | 410 190          | 339          | 1 210      | 31/12/2023         |
| 35 Dominicaines-4 LOTS                          | 801 B 120          |                           | 283 140          | 234          | 1 210      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1c-Acq logements diffus</b>            |                    |                           | <b>2 403 920</b> | <b>1 790</b> |            |                    |

- Acquisitions de parcelles :

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT    | Surface   | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------|-----------|------------|--------------------|
| Déclassé 20 A Petites Maries  |                    | METROPOLE AMP             | 4 200         | 14        | 300        | 31/12/2020         |
| 20A Petites Maries            | 801 B 127          | METROPOLE AMP             | 19 200        | 64        | 300        | 31/12/2020         |
| <b>Total 1d-Acq parcelles</b> |                    |                           | <b>23 400</b> | <b>78</b> |            |                    |

- Evictions commerciales :

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 69 Longue des Capucins                 | 801 B 126          | Telecom                   | 50 000         | 1          | 0          | 31/12/2020         |
| 69 Longue des Capucins                 | 801 B 126          | Boulangerie               | 60 000         | 1          | 0          | 31/12/2020         |
| 3 Pressense-RDC                        | 803 A 73           | cafe+coiffeur             | 125 000        | 2          | 0          | 31/12/2020         |
| 14 rue Pressense                       | 801 A 162          |                           | 50 000         | 60         | 833        | 31/12/2021         |
| 20 Petites Maries                      | 801 B 101          | 2 commerces               | 120 000        | 115        | 1 043      | 31/12/2021         |
| 44 rue d'Aix                           | 801 A 69           | RDC                       | 60 000         | 98         | 0          | 31/12/2022         |
| 11 Korsec                              | 801 B 97           | SNACK                     | 50 000         | 49         | 0          | 31/12/2023         |
| 35 Dominicaines                        | 801 B 120          | 1 COMMERCE                | 40 000         | 16         | 0          | 31/12/2023         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b> |                    |                           | <b>555 000</b> | <b>342</b> |            |                    |

- Dépenses liées aux acquisitions :

- **6 000 €HT** de frais d'acquisitions à solder pour le 2 rue B. Dubois et 2b Traverse des Petites Maries en 2020
- Provision nouvelle : **8% du montant des acquisitions en 2020/2021/2022 et 2023** soit 489 426€ HT

- Gestion du patrimoine :

- Solde des engagements : **77 643 €TTC en 2020.**
- Provision nouvelle : ce poste est calculé sur la base de **70€/m2** soit **869 523€ HT**

En 2020 : **260 330€HT**

**Portage sur l'année entière :**

- 6 Pressensé

- 24 Petites Maries
- 70 rue Longue des Capucins
- 45/47 Petites Maries
- 2 b. Traverse des Petites Maries
- 39 Dominicaines
- 4 rue d'Aix
- 3 Pressensé
- Lots 101/102/103/104/109/112/113/114/107/108 (logements et locaux) du 69 Longue des Capucins
- Lot 3 (2 logements) du 44 rue d'Aix
- Lots 11 et 12 (2 logements) du 2 rue Bernard Dubois

**Portage sur 6 mois de l'année :**

- 14 Pressensé

**Portage sur 3 mois de l'année :**

- Lots 105/106/110/115/116/117/118/119/120 du 69 rue Longue des Capucins

En 2021 : 195 108 €HT

**Portage sur l'année entière :**

- 24 Petites Maries
- 3 Pressensé
- 14 Pressensé
- Tous les lots (hors 111) du 69 rue Longue des Capucins
- Lots 3 du 44 rue d'Aix
- Lots 11 et 12 (2 logements) du 2 rue Bernard Dubois

**Portage sur 9 mois de l'année :**

- 4 rue d'Aix

**Portage sur 3 mois de l'année :**

- 39 Dominicaines
- Autres lots que le N°3 du 44 rue d'Aix
- 6 B. Dubois
- Lot 111 du 69 rue Longue des Capucins
- Autres lots que les lots 11 et 12 du 2 B. Dubois
- 20 Petites Maries

En 2022 : 84 980€HT

**Portage sur l'année entière :**

- 20 Petites Maries

**Portage sur 6 mois de l'année :**

- Tous les lots du 2 rue Bernard Dubois
- 6 Bernard Dubois

**Portage sur 3 mois de l'année :**

- Tous les lots du 69 rue Longue des Capucins
- Tous les lots du 44 rue d'Aix
- 7 Pressensé
- 52 rue d'Aix
- 30 Petites Maries
- 13 Fare

**En 2023 : 155 225€HT**

**Portage sur l'année entière :**

- 7 Pressensé
- 52 rue d'Aix
- 30 Petites Maries
- 13 Fare

**Portage sur 6 mois de l'année :**

- 20 Petites Maries

**Portage sur 3 mois de l'année :**

- 58 rue d'Aix
- 63 rue Longue des Capucins
- 9 Fare
- 27 Fare
- 9 Pressensé
- 34 Petites Maries
- 44 B. Dubois
- 46 B. Dubois
- 11 Korsec
- 35 Dominicaines

**En 2024 : 173 880 €HT**

**Portage sur l'année :**

- 58 rue d'Aix
- 63 rue Longue des Capucins
- 9 Fare
- 27 Fare
- 9 Pressensé
- 34 Petites Maries
- 44 B. Dubois
- 46 B. Dubois
- 11 Korsec
- 35 Dominicaines

- Relogements temporaires

- Solde des engagements : **44 211 €TTC en 2020/2021**
- Provision nouvelle : Ce poste est calculé sur la base de **7 000€ TTC /ménage, soit 72 relogements au total.**

**En 2020** : 3 ménages

**En 2021** : 8 ménages

**En 2022** : 16 ménages

**En 2023** : 29 ménages

**En 2024** : 16 ménages

- Relogements définitifs

- Solde des engagements : **2 170 €TTC en 2020**

- Provision nouvelle : Ce poste est calculé sur la base de **3 500 € HT /ménage, soit 12 relogements au total.**

**En 2020** : 3 ménages

**En 2021** : 3 ménages

**En 2022** : 3 ménages

**En 2023** : 0 ménages

**En 2024** : 3 ménages

**b. [En ce qui concerne les études](#)**

- Solde des engagements : **21 743 €TTC en 2020**
- Provision nouvelle :

Il est prévu :

En 2020 : **35 K€ HT**

Relevés complémentaires géomètre : **20 K€ HT**

- 70 Longue des Capucins
- Auscultation 45/47 Petites Maries
- 4 rue d'Aix
- 14 Pressensé

Etudes de faisabilité+ archi patrimoine : **10 K€ HT**

- 14 Pressensé

Etudes Géotechnique : **5 K€ HT**

- 14 Pressensé

En 2021 : **30K€ HT**

- 69 rue Longue des Capucins : Relevés complémentaires sur lots acquis géomètre + géotechnique **10 K€HT**
- 44 rue d'Aix + 2 rue B. Dubois +6 rue B. Dubois : Relevés géomètres : **20 K€ HT**

En 2022 : **30K€ HT**

- 20 Petites Maries : Relevés géomètre + faisabilité + archi patrimoine + étude géotechnique : **24 K€ HT**
- 30 Petites Maries + 52 rue d'Aix + 7 Pressensé + 13 Fare : Relevés géomètre : **6 K€ HT** (soit 20%)

En 2023 : **39 K€ HT**

- 30 Petites Maries + 52 rue d'Aix + 7 Pressensé + 13 Fare : Relevés géomètre : **24K€ HT** (soit 80%)
- 58 rue d'Aix + 63 rue Longue des Capucins + 9 Fare + 27 Fare + 9 Pressensé +34 Petites Maries+ 44 et 46 B. Dubois + 11 Korsec + 35 Dominicaines : Relevés géomètre **15 K€ HT** (soit 20% de 75K€ HT)

En 2024 : **60 K€ HT**

- 58 rue d'Aix + 63 rue Longue des Capucins + 9 Fare + 27 Fare + 9 Pressensé +34 Petites Maries+ 44 et 46 B. Dubois + 11 Korsec + 35 Dominicaines : Relevés géomètre **60 K€ HT** (soit 80% de 75K€ HT)

**c. [En ce qui concerne les travaux](#)**

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

- Solde des engagements : **54 392 €TTC en 2020**
- Provision nouvelle :

En 2020 : **12 K€HT**

Diagnostics règlementaires : **10K€HT**

- 14 Pressensé
- 24 Petites Maries

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **2K€HT**

- 14 Pressensé

En 2021 :           **24 K€HT**

Diagnostics règlementaires : **12K€HT**

- 69 rue Longue des Capucins

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **12K€HT**

- 2B. Dubois
- 6 B. Dubois
- 44 rue d'Aix
- 69 rue Longue des Capucins

En 2022 :           **15 K€HT**

Diagnostics règlementaires : **10 K€HT**

- 20 Petites Maries

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **4 K€HT** (soit 20% du montant total de 20 K€HT)

- 30 Petites Maries
- 52 rue d'Aix
- 7 Pressensé
- 13 Fare
- 20 Petites Maries

En 2023 :           **20 K€HT**

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **16 K€HT** (soit 20% du montant total de 20 K€HT)

- 30 Petites Maries
- 52 rue d'Aix
- 7 Pressensé
- 13 Fare

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **5 K€HT** (soit 20% du montant total de 25 K€HT)

- 58 rue d'Aix
- 63 rue Longue des Capucins
- 9 Fare
- 27 Fare
- 9 Pressensé
- 34 Petites Maries
- 44 B. Dubois
- 46 B. Dubois
- 11 Korsec
- 35 Dominicaines :

En 2024 :           **20 K€HT**

Mission AMO sécurité et neutralisation immeubles : **20 K€HT** (soit 80% du montant total de 20 K€HT)

- 58 rue d'Aix
- 63 rue Longue des Capucins
- 9 Fare
- 27 Fare
- 9 Pressensé
- 34 Petites Maries
- 44 B. Dubois
- 46 B. Dubois

- 11 Korsec
- 35 Dominicaines

- Travaux de réhabilitation de logements :
  - Solde des engagements : **139 621 €TTC en 2020 :**
    - 6 Pressensé
    - Provision nouvelle :

En 2020 :

- 3 Pressensé : **20% de 718 830 € HT**

En 2021 :

- 3 Pressensé : **80% de 718 830 € HT**
- 14 Pressensé : **70 % de 600 000 € HT**
- 24 Petites Maries : **70% de 910 000 €HT**
- Autres : **25 K€HT**

En 2022 :

- 14 Pressensé : **30 % de 600 000 € HT**
- 24 Petites Maries : **30% de 910 000 €HT**
- Autres : **35 K€HT**

En 2023 :

- Autres : **50 K€HT**

En 2024 :

- Autres : **50 K€HT**

- Honoraires techniques
  - Solde des engagements : **136 691 €TTC en 2020 (80%) et 2021 (20%)**

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux restant à engager soit 357 095€TTC.

2020 : 22 430€TTC  
 2021 : 242 073€TTC  
 2022 : 72 432€TTC  
 2023 : 10 080€TTC  
 2024 : 10 080€TTC

- Divers et imprévus
  - Solde des engagements : **2 358 €TTC en 2020**

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

**d. Les dépenses annexes**

Frais de consultations et d'appel d'offres

- Avis d'appel d'offres : pour la réhabilitation du 3 Pressensé/24 Petites Maries/14 Pressensé + Appel à projet 69 rue Longue des Capucins les travaux à lancer + quote-part OGCV autres appels d'offres (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global du GCV) ;

Actions de communication

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

Assistance informatique pour SIG

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

e. Rémunérations :

➤ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 5 411 653 €.

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

➤ Sur atteinte objectifs :

En 2020 : 1 484 m<sup>2</sup> à 30€ = **44 520€**

- Cessions de surface à réhabiliter social : 70 rue Longue des Capucins, 45-47 Petites Maries, 2b Traverse Petites Maries (964m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces logements restructurés : 6 Pressensé (520m<sup>2</sup>)

En 2021 : 1 645 m<sup>2</sup> à 30€ = **49 350€** et 675m<sup>2</sup> à 20€ = **13 500€**

- Cessions de surface à réhabiliter social : 4 rue Aix, 39 Dominicaines (668 m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces logements restructurés : 3 Pressensé, 24 Petites Maries (797 m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 3 Pressensé, 24 Petites Maries, 4 rue d'Aix (180m<sup>2</sup>)
- Cession de charges foncières neuf libre : 7 et 9 rue Maurice Korsec (675m<sup>2</sup>)

En 2022 : 2 312 m<sup>2</sup> à 30€ = **69 360€**

- Cessions de surface à réhabiliter social : 2 et 6 Bernard Dubois, 44 rue d'Aix, 69 rue Longue des Capucins (1 952m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces logements restructurés : 14 Pressensé (300m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 14 Pressensé

En 2023 : 1 690 m<sup>2</sup> à 30€ = **50 700€**

- Cessions de surface à réhabiliter : 30 Petites Maries (265m<sup>2</sup>)
- Cessions de surface à réhabiliter social : 52 rue d'Aix, 63 rue Longue des Capucins, 7 Pressensé, 20 Petites Maries (1 310m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 20 Petites Maries (115 m<sup>2</sup>)

En 2024 : 2 656 m<sup>2</sup> à 30€ = **79 680€**

- Cessions de surface à réhabiliter : 44 et 46 B. Dubois, 27 rue de la Fare, 9 Pressensé (1 039m<sup>2</sup>)
- Cessions de surface à réhabiliter social : 34 Petites Maries, 35 Dominicaines, 58 rue d'Aix, 9 rue de la Fare, 11 Korsec, 13 Fare (1 552m<sup>2</sup>)
- Cession de surfaces pour activités /commerces : 11 Korsec, 35 Dominicaines (65m<sup>2</sup>)

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

2) *LES DEPENSES DU POLE 5 MAURICE KORSEC*

- Etudes

- Solde des engagements : **18 179 €TTC en 2020**
- Provision nouvelle :

En 2020 : **26 K€ HT**

- Géomètre - auscultations
- Étude géotechnique G2 PRO

- Travaux préparatoires

- Solde des engagements : **5 950 €TTC en 2020**
- Provision nouvelle :

En 2020 : **4 K€ HT**

- Contrôle Étalement

- Travaux de construction d'équipements publics :

Coût définitif des travaux arrêté au stade de l'APD à 2 631 827 € HT avec le parvis **soit 2 321 737 €HT pour l'équipement seul 5 M Korsec** réparti 5% en 2020, 70% en 2021 et le solde en 2022.

- Honoraires techniques

- Solde des engagements : **206 369 €TTC : 60% en 2020/30% en 2021 et 10% en 2022 - MOe**
- Provision nouvelle :

En 2020/2021/2022 **60% en 2020/30% en 2021 et 10% en 2022**

- Mission OPC/Moe/CSPTS/CT

**Pour le 5 MK, ce montant** découle, en grande parties du cout réel des missions de Moe.

- Divers et imprévus

Poste calculé sur la base de 2% du montant des travaux et honoraires en 2020 et 2021

- Actions de communication : Provision de **6 000€HT** pour création de panneaux d'informations grand publics pendant les travaux.

- Frais de consultations et d'appel d'offres en 2020 et 2021

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

- Rémunérations :

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 33 697€.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le

montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

### 3) LES DEPENSES DU POLE PARVIS KORSEC

- Etudes
  - Solde des engagements : **10 199 €TTC en 2020**
  - Provision nouvelle : **5 K€ HT**
- Travaux de construction d'équipements publics : **310 090 € HT répartis 5% en 2020, 70% en 2021 et le solde en 2022** - Coût définitif des travaux arrêté au stade de l'APD
- Honoraires techniques
  - Solde des engagements : **10 924 €TTC en 2020**
  - Provision nouvelle : Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux.

En 2020/2021/2022 60% en 2020/30% en 2021 et 10% en 2022

- Mission OPC/Moe/CSPS/CT

- Divers

Ce poste est calculé sur la base de 2% du montant des travaux et honoraires en 2020/2021

- Rémunérations :
  - De base annuelle :  
La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 4 897€.  
Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

### 4) LES DEPENSES DU POLE PLACE FARE

- Etudes

RAS

- Travaux d'espaces publics :

- Solde de 32 217 €TTC en 2020
- Pas de provision

- Honoraires techniques

- Solde de 32 217 €TTC en 2020
- Pas de provision

- Divers

RAS

- Frais de consultations

RAS

- Rémunérations :

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 145 540€.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Dans le cadre de la conduite des études et projet pour la réhabilitation lourde en équipement sportif du 5 rue Maurice Korsec et de l'aménagement de ses espaces extérieurs attenants (parvis 3 rue Maurice Korsec), les services de la Métropole ont été sollicités en date du 16.12.2019 pour l'aménagement de la voie échelle rue Maurice Korsec afin de permettre l'accès du bâtiment aux services de secours.

## 5) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- Cessions de surfaces à réhabiliter

| Désignation                                  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 30 Petites Maries R+4                        | 801 B 103          |                           | 556 500          | 265          | 1 300      | 31/12/2023         |
| 44 rue Bernard Dubois                        | 801 A 44           |                           | 186 000          | 155          | 1 200      | 31/12/2024         |
| 46 rue Bernard Dubois                        | 801 A 43           |                           | 286 000          | 220          | 1 300      | 31/12/2024         |
| 27 rue de la Fare                            | 801 A 94           |                           | 374 400          | 312          | 1 200      | 31/12/2024         |
| 9 rue Pressensé                              | 801 A 77           |                           | 422 400          | 352          | 1 200      | 31/12/2024         |
| <b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b> |                    |                           | <b>1 825 300</b> | <b>1 304</b> |            |                    |

- Cessions de surfaces à réhabiliter social

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur             | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 70 rue Longue des capucins                           | 801 B 112          | 13 Habitat : 2ème tranche? -ou NEOLIA | 269 750          | 415          | 650        | 31/10/2021         |
| 45/47 rue des Petites Maries                         | 801 B 232          | AFL                                   | 232 050          | 357          | 650        | 01/12/2021         |
| 2b Traverse des Petites Maries                       | 801 B 233          | AFL                                   | 124 800          | 192          | 650        | 31/12/2020         |
| 4 rue d'Aix-lot n°2                                  | 801 C 12           |                                       | 352 000          | 135          | 789        | 30/09/2021         |
| 39 rue des Dominicaines                              | 801 B 118          |                                       | 187 200          | 288          | 650        | 31/12/2021         |
| 2 rue Bernard Dubois                                 | 801 A 57           |                                       | 187 850          | 289          | 650        | 01/12/2022         |
| Projet 69 Longue des Capucins/20a Petites Maries     |                    |                                       | 585 000          | 900          | 650        | 31/12/2022         |
| 6 rue Bernard Dubois                                 | 801 A 336          |                                       | 148 200          | 228          | 650        | 31/12/2022         |
| 44 rue d'Aix   | 801 A 69           |                                       | 228 800          | 352          | 650        | 31/12/2022         |
| 63 rue Longue des Capucins                           | 801 B 122          |                                       | 53 950           | 83           | 650        | 01/09/2023         |
| 52 rue d'Aix   | 801 A 65           |                                       | 393 900          | 606          | 650        | 31/12/2023         |
| 7 rue Pressensé                                      | 801 A 76           |                                       | 237 900          | 366          | 650        | 31/12/2023         |
| 20 Petites Maries                                    | 801 B 101          |                                       | 165 750          | 255          | 650        | 31/12/2023         |
| 34 rue des Petites Maries                            | 801 B 101          |                                       | 209 300          | 322          | 650        | 31/12/2024         |
| 58 rue d'Aix   | 801 A 62           |                                       | 154 050          | 237          | 650        | 31/12/2024         |
| 9 rue de la Fare                                     | 801 A 104          |                                       | 122 200          | 188          | 650        | 31/12/2024         |
| 11 Korsec-4 LOTS                                     | 801 B97            |                                       | 220 350          | 339          | 650        | 31/12/2024         |
| 35 Dominicaines-4 LOTS                               | 801 B 120          |                                       | 152 100          | 234          | 650        | 31/12/2024         |
| 13 Fare  | 801 A 102          |                                       | 150 800          | 232          | 650        | 31/12/2024         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                                       | <b>4 175 950</b> | <b>6 018</b> |            |                    |

➤ Cessions de surfaces restructurées

| Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 6 Pressense R+4                             | 801 A 174          | 13 Habitat?               | 820 000          | 410          | 2 000      | 31/10/2021         |
| 6 Pressense RDC                             | 801 A 174          | 13 Habitat                | 110 000          | 110          | 1 000      | 31/12/2021         |
| 24 Petites Maries                           | 801 B 106          |                           | 910 000          | 455          | 2 000      | 31/12/2022         |
| 3 Pressense-R+4                             | 803 A 73           |                           | 684 000          | 342          | 2 000      | 31/12/2022         |
| 14 rue Pressense                            | 801 A 162          |                           | 600 000          | 300          | 2 000      | 31/12/2022         |
| <b>Total 6b-Cess logements restructurés</b> |                    |                           | <b>3 124 000</b> | <b>1 617</b> |            |                    |

➤ Cessions de surfaces pour activités/commerces

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 4 rue d'Aix-lot n°1                                      | 801 C 12           |                           | 114 000        | 114        | 1 000      | 30/09/2021         |
| 3 Pressense- RDC   | 803 A 73           |                           | 32 500         | 50         | 650        | 31/12/2021         |
| 24 Petites Maries  | 801 B 106          |                           | 45 000         | 45         | 1 000      | 31/12/2021         |
| 14 rue Pressense   | 801 A 162          |                           | 60 000         | 60         | 1 000      | 31/12/2022         |
| 20 Petites Maries  | 801 B 101          | 2 commerces               | 115 000        | 115        | 1 000      | 31/12/2023         |
| 11 Korsec  | 801 B 97           | SNACK                     | 49 000         | 49         | 1 000      | 31/12/2024         |
| 35 Dominicaines  | 801 B 120          | 1 COMMERCE                | 16 000         | 16         | 1 000      | 31/12/2024         |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>431 500</b> | <b>449</b> |            |                    |

➤ Cessions de charges foncières neuf libre

| Désignation                               | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| Projet 7/9 Maurice KORSEC                 |                    | AFL                       | 202 500        | 675        | 300        | 31/12/2021         |
| <b>Total 7-Cess logements neufs libre</b> |                    |                           | <b>202 500</b> | <b>675</b> |            |                    |

b. Locations :

➤ **En 2020 et suivants :**

- Loyer du RDC 24 Petites Maries (750€/mois) = 9 K€/an de **2020 et 2021**
- Loyers du 70 Longue des Capucins (2 300€/mois) = 27,6K€/an **2020**
- RDC commercial au 6 Pressensé (3,6K€/an) **2020**
- RDC commercial au 4 rue d'Aix = 750€/mois de **2020 au 3<sup>ème</sup> Trim. 2021**
- Loyers du 45/47 Petites Maries **en 2020**

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

c. Participations :

- Participation à l'équilibre de la ville et de la Métropole : La Concession Grand Centre-Ville ayant été transférée à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. Le montant payé et affecté est de 6 350 699€.
- Participation aux équipements publics de la Ville relative:
  - A la réhabilitation du 5 Maurice Korsec pour l'aménagement de locaux sportifs (annexes au city stade+ activités sportives dans les étages)
  - A l'aménagement du parvis au 3 Maurice Korsec
- Participation aux équipements publics de MPM relative aux travaux d'aménagement des espaces publics et VRD place Fare Petites Maries. Le montant de cette participation représente la totalité du

coût des travaux, des honoraires techniques, de la rémunération aménageur déduction faite des subventions attribuées à ce projet par l'ANRU et le Conseil Départemental.

#### d. Subventions

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

**Subvention Curetage Ilot dégradé Korsec** : Pour mémoire le dossier de demande de solde, et toutes les pièces justificatives afférentes, doivent être transmises aux instances d'états compétentes avant le 31/12/2020.

Les études de maîtrise d'œuvre sont très avancées et nous prévoyions de déposer le Permis de Construire mi-mars 2020 ce qui devait nous permettre d'engager les travaux dès le mois de septembre.

L'épidémie de Covid19 ne permet plus de respecter ce planning.

L'instruction des autorisations d'urbanisme est suspendue jusqu'à fin mai à minima, ce qui ne nous permet plus de démarrer ces travaux dans les délais ( Pour mémoire, enregistrement du dossier de demande de solde au plus tard le 15 novembre 2020 sur le logiciel ANRU).

De plus, l'estimatif des travaux correspondant à la part subventionnable sera vraisemblablement d'un cout inférieur au prévisionnel (environ 600K€ au lieu de 1 M€ de travaux), de ce fait, la subvention perçue ne devrait pas excéder 300K€ dans le meilleur des cas et sous couvert d'avoir un décalage dans la date du dépôt de la demande de solde de la subvention.

C'est pourquoi, nous avons sollicité, au regard de la situation exceptionnelle que nous traversons, un report de délai d'un an. Nous sommes sans réponse de la DTTM à ce jour.

D'ores et déjà, il paraît plus raisonnable de réduire à 300K€ le delta de subvention à percevoir.

#### **Solde Subvention Place Fare/ Petites Maries :**

Les travaux de réaménagement étant terminés et les travaux réceptionnés sans réserve, nous prévoyons le versement du solde de la subvention ANRU, à savoir 175 341,66€, courant 2020.

Pour ce qui concerne le paiement de la subvention du Département, Le GIP MRU, était précédemment en charge, pour le compte du Département, du traitement des demandes de paiement de ces subventions.

Cette structure ayant été dissoute et partiellement intégrée à la Métropole, nous devons attendre la signature d'une nouvelle convention entre la Métropole et le Département pour transmettre notre demande de paiement du solde de cette subvention.

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1.1. Etudes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1-Budget Etudes POLE KORSEC                     | -290 081                       | -386 816                           | 96 735                 |
| B : 602111/200-Etudes 5 Maurice Korsec          | -87 401                        | -99 319                            | 11 918                 |
| B : 602112/200-Etudes Parvis 3 M. Korsec        | -10 000                        | -19 112                            | 9 112                  |
| B : 602113/200-Etudes City Stade                | -15 856                        | -15 856                            |                        |
| B : 602114/201-Etudes Place Fare/Petites Maries | -32 177                        | -32 177                            |                        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                      | <b>-435 515</b>                | <b>-553 280</b>                    | <b>117 765</b>         |

L'augmentation du budget études s'explique par :

- Certains changements programmatiques dans le cadre des acquisitions - certains bien destinés initialement à la cession de charges foncières induisant uniquement de la mise en sécurité sont destinés à présent à de la réhabilitation lourde pour des relogements avec des études préalables nécessaires : 14 Pressensé/24 Petites Maries.
- 3 Korsec et 5 Korsec : prise en compte nécessaire des contraintes patrimoniales édictées par le STAP et hydrauliques suite aux entretiens avec la DEA – études complémentaires nécessaires.

#### 1.2. Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles               | -9 220 607                     | -7 042 680                         | -2 177 927             |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus        | -2 036 541                     | -4 115 611                         | 2 079 070              |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -299 590                       | -382 160                           | 82 570                 |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles            | -123 400                       | -23 400                            | -100 000               |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -301 740                       | -621 740                           | 320 000                |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -639 990                       | -685 680                           | 45 690                 |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -713 022                       | -1 341 948                         | 628 926                |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -497 147                       | -617 888                           | 120 741                |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -357 341                       | -63 990                            | -293 351               |
| 1-Budget Foncier                                  | -14 189 378                    | -14 895 097                        | 705 719                |

L'augmentation du budget Foncier (en particulier acquisitions de logements diffus, de locaux diffus, d'évictions commerciales, de dépenses liées aux acquisitions frais de gestion du patrimoine et relogements) s'explique par les orientations programmatiques définies par la Métropole et les biens ciblés dans le cadre des procédures de DUP ORI

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

#### 1.3. Travaux

L'augmentation du budget travaux et plus spécifiquement des travaux de réhabilitation et des honoraires techniques y afférant s'explique principalement par :

- L'intégration de travaux de réhabilitation complète d'immeubles supplémentaires pour faire face aux besoins de relogements accrus : 14 Pressensé/24 Petites Maries.

- **POLE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -2 107 884                     | -1 102 594                         | -1 005 290             |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -2 055 395                     | -3 235 500                         | 1 180 105              |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -510 842                       | -630 146                           | 119 304                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -83 266                        | -92 560                            | 9 294                  |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-4 757 387</b>              | <b>-5 060 800</b>                  | <b>303 413</b>         |

- **5 MAURICE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -424 910                       | -29 411                            | -395 499               |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 548 500                     | -2 321 737                         | 773 237                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -296 012                       | -303 585                           | 7 573                  |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -45 388                        | -50 715                            | 5 327                  |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-2 314 810</b>              | <b>-2 705 448</b>                  | <b>390 638</b>         |

L'augmentation du budget de travaux de construction s'explique par l'arrêt du coût des travaux en phase APD et plus précisément par :

- Les contraintes patrimoniales édictées par l'ABF rencontré dans ses locaux et sur site notamment pour la problématique des menuiseries (conservation et restauration d'une bonne partie des menuiseries en face Sud, découverte de nouvelles ouvertures en façade Ouest suite à des sondages sollicités par le STAP),
- Prise en compte après accord de la Métropole et avis de la Mairie de Secteur des 1<sup>er</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille d'un niveau d'équipement des salles d'activités (sonorisation, éclairage, mobiliers...)

- **PARVIS 3 MAURICE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART         |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -236 000                       | -310 090                           | 74 090        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -28 320                        | -37 211                            | 8 891         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -5 286                         | -6 946                             | 1 660         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-269 606</b>                | <b>-354 247</b>                    | <b>84 641</b> |

L'augmentation du budget de travaux de construction s'explique par l'arrêt du coût des travaux en phase APD et plus précisément par :

- La prise en compte des prescriptions de la DEA relatives aux dispositifs d'infiltration des EP nécessitant plusieurs petits bassins de rétention et des natures de revêtements de sols liés aux aménagements des espaces extérieurs.

- **CITY STADE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART       |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -39 730                        | -39 730                            |             |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -390 750                       | -390 750                           |             |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -60 503                        | -60 103                            | -400        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-490 983</b>                | <b>-490 583</b>                    | <b>-400</b> |

RAS. Opération terminée. Ouvrage mis à disposition.

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -42 268                        | -42 808                            | 540                    |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -1 081 321                     | -1 113 176                         | 31 855                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -105 028                       | -105 209                           | 181                    |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -3 784                         | -2 726                             | -1 058                 |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 232 401</b>              | <b>-1 263 919</b>                  | <b>31 518</b>          |

Le budget est sensiblement le même. L'augmentation des travaux d'aménagement est liée au coût des travaux de remplacement des bornes fusibles par des bornes anti-bélier suite aux trois consultations lancées et au recours à la négociation avec les entreprises.

- Année de parfait achèvement pour les travaux de remplacement des bornes.
- Demande de rétrocession des ouvrages engagées : éclairage rétrocedé, réseaux AEP/EP rétrocedés, espace vert clos « square » rétrocedé à la Direction des Parcs et Jardin, plantations (demande en date du 17/01/2020), voirie/circulation (demande en date du 28/01/2020).

#### 1.4. Dépenses annexes

La très légère augmentation du nouveau budget des dépenses annexes est liée à l'augmentation du poste Actions de communication et de concertation.

- **POLE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -60 645                        | -62 211                            | 1 566 |
| B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -16 638                        | -16 516                            | -122  |
| B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -41 092                        | -41 092                            |       |
| B : 6021/A211-TVA non Récupérable                             | -200 000                       | -200 000                           |       |
| 3-Budget Depenses Annexes                                     | -318 375                       | -319 819                           | 1 444 |

- **5 MAURICE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 602111/A110-Actions de Communication et de Concertation |                                | -6 000                             | 6 000                  |
| B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -9 000                         | -9 000                             |                        |
| 3-Budget Depenses Annexes                                   | -9 000                         | -15 000                            | 6 000                  |

RAS.

- CITY STADE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 602113/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -2 860                         | -2 860                             |       |

RAS.

- AMENAGEMENT PLACE FARE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation | -9 216                         | -9 216                             |                        |
| B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -5 772                         | -2 772                             | -3 000                 |
| 3-Budget Depenses Annexes                                   | -14 988                        | -11 988                            | -3 000                 |

La diminution du nouveau budget est liée à la clôture prochaine de cette opération, dont une partie des ouvrages est déjà rétrocedée.

### 1.5. Rémunération du Concessionnaire

- POLE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire                   | -3 390 139                     | -5 411 653                         | 2 021 514              |
| B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec) | -380 591                       | -404 864                           | 24 273                 |
| B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs        | -328 750                       | -306 120                           | -22 630                |
| B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation                | -70 987                        | -76 781                            | 5 794                  |
| 4-Budget Rémunération                                    | -4 170 467                     | -6 199 418                         | 2 028 951              |

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

- La légère augmentation du budget travaux, liée au budget foncier (augmentation des logements et locaux diffus), et aux travaux de réhabilitation lourde.
- L'augmentation des cessions de logements en corrélation avec l'augmentation des acquisitions.

- **5 MAURICE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -22 863                        | -33 697                            | 10 834 |
| B : 602111/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec) | -185 185                       | -216 436                           | 31 251 |
| B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation                  | -6 028                         | -7 049                             | 1 021  |
| 4-Budget Rémunération  | -214 076                       | -257 182                           | 43 106 |

La légère augmentation du budget s'explique par l'augmentation du coût des travaux.

- **PARVIS 3 MAURICE KORSEC**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire                   | -701                           | -4 897                             | 4 196                  |
| B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis) | -21 569                        | -28 340                            | 6 771                  |
| B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation                | -628                           | -933                               | 305                    |
| 4-Budget Rémunération                                      | -22 898                        | -34 170                            | 11 272                 |

La légère augmentation du budget s'explique par l'augmentation du coût des travaux.

- **CITY STADE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire                          | -9 813                         | -9 813                             |       |
| B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)    | -38 168                        | -38 136                            | -32   |
| B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain Multi) | -1 111                         | -1 111                             |       |
| B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation                       | -181                           | -1 273                             | 1 092 |
| 4-Budget Rémunération   | -49 273                        | -50 333                            | 1 060 |

- **AMENAGEMENT PLACE FARE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -115 574                       | -145 540                           | 29 966                 |
| B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare) | -94 275                        | -95 586                            | 1 311                  |
| B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)     | -4 317                         | -5 527                             | 1 210                  |
| B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation                    | -447                           | -4 462                             | 4 015                  |
| 4-Budget Rémunération  | -214 613                       | -251 115                           | 36 502                 |

La légère augmentation du budget s'explique par l'augmentation du coût des travaux.

La rémunération forfaitaire prévue pour le pôle est de 3 110 347 € (hors ouvrages : 5Korsec/3Korsec/City stade/place Fare).

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

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

## II - LES RECETTES

### 1.1. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 4 647 125                      | 2 055 300                          | -2 591 825             |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | 3 253 900                      | 4 175 950                          | 922 050                |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 168 750                        | 202 500                            | 33 750                 |
| A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | 65 100                         |                                    | -65 100                |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                  | 1 470 000                      | 3 124 000                          | 1 654 000              |
| A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 63 000                         | 431 500                            | 368 500                |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 9 667 875                      | 9 989 250                          | 321 375                |

- Les écarts sur les postes recettes de cessions s'expliquent ainsi que détaillé ci-dessous :
  - Diminution importante des cessions de surfaces à réhabiliter : liée notamment à l'abandon de l'acquisition du 39 Pressensé – transfert Syndicat des Pharmaciens et au changement programmatique pour le 24 Petites Maries (de 4 360 m<sup>2</sup> à 1 670 m<sup>2</sup> au total).
  - Augmentation importante des cessions de surfaces à réhabiliter social: augmentation des surfaces cédées (de 5 006 m<sup>2</sup> à 6 446 m<sup>2</sup> au total) : 4 rue d'Aix/20 Petites Maries/13 Fare/35 Dominicaines/11 Korsec.
  - Augmentation des cessions de charges foncières Logements neufs libres : réévaluation du prix au m<sup>2</sup> de 50€ HT
  - Abandon des cessions de charges foncières Logements neufs social : changement programmatique bien cédé directement par la Collectivité.
  - Augmentation des cessions de surfaces logements restructurés : augmentation des surfaces cédées (de 790 m<sup>2</sup> à 1 617 m<sup>2</sup> au total) liée au changement programmatique pour le 24 Petites Maries et le projet de restructuration du 14 Pressensé.
  - Augmentation des cessions de surfaces pour activités et commerces : augmentation des surfaces cédées de 63 m<sup>2</sup> à 420 m<sup>2</sup> liées aux acquisitions importantes.

### 1.2. Subventions

- POLE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 6021/310-Anru Curetage                 | 1 700 871                      | 1 700 871                          |       |

- AMENAGEMENT PLACE FARE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)      | 469 260                        | 469 260                            |       |

Pas de changement.

### 1.3 Participations du Concédant

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 6 350 699                      | 6 350 699                          |                        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 3 830 344                      | 6 550 122                          | 2 719 778              |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 2 030 000                      | 2 030 000                          |                        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>12 211 043</b>              | <b>14 930 821</b>                  | <b>2 719 778</b>       |

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

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 602114/441-Place Fare                       | 964 143                        | 1 007 509                          | 43 366                 |
| A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare) | 60 217                         | 74 791                             | 14 574                 |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole   | 1 024 360                      | 1 082 300                          | 57 940                 |

- Travaux de reprise des revêtements suite aux actes de vandalisme sur la place.
- Coût définitif des travaux de remplacement des bornes suite aux consultations lancées et au recours à la négociation.

### 1.4 Participations aux équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec | 2 625 286                      | 3 076 949                          | 451 663                |
| A : 602112/432-Parvis 3 Maurice Korsec          | 302 504                        | 407 529                            | -105 025               |
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)              | 543 976                        | 544 637                            | 661                    |
| A : 602113/431-Terrain Multisport               | 14 996                         | 14 996                             |                        |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM</b>     | <b>3 486 762</b>               | <b>4 044 111</b>                   | <b>346 638</b>         |

Variation à la hausse liée :

- A l'arrêt du coût des travaux d'aménagement du parvis sis 3 Maurice Korsec et de l'équipement 5 Korsec en phase APD en vertu de toutes les contraintes énumérées préalablement.

### 1.5 Produits divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6021/510-Produits de Gestion Locative  | 165 407                        | 235 586                            | 70 179                 |
| A : 6021/520-Produits Divers               | 104                            | 25 037                             | 24 933                 |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 165 511                        | 260 623                            | 95 112                 |

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

## VI. ANNEXES

### BILAN PREVISIONNEL POLE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19     | TVA               | TTC au 31/12/19    |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
|   | Budget actualisé   |                   |                    |
| 1-Budget Etudes                             | -386 817           | -77 084           | -463 901           |
| 1-Budget Foncier                            | -14 895 097        | -435 158          | -15 330 255        |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -1 102 594         | -218 292          | -1 320 886         |
| 2-Travaux Réhabilitation                    | -3 235 500         | -646 955          | -3 882 455         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -630 146           | -125 612          | -755 758           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -92 560            | -17 858           | -110 418           |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -319 819           | 177 843           | -141 976           |
| 4-Budget Rémunération                       | -6 199 418         |                   | -6 199 418         |
| 5-Budget Frais Financiers                   | -19 615            |                   | -19 615            |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-26 881 566</b> | <b>-1 343 116</b> | <b>-28 224 682</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 9 989 250          | 625 690           | 10 614 940         |
| Ar30-Subventions                            | 1 700 871          |                   | 1 700 871          |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 6 350 699          |                   | 6 350 699          |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 6 550 122          |                   | 6 550 122          |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 2 030 000          |                   | 2 030 000          |
| Ar50-Produits de Gestion                    | 260 623            |                   | 260 623            |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>26 881 565</b>  | <b>625 690</b>    | <b>27 507 255</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>1</b>           | <b>-1</b>         | <b>717 427</b>     |

ECHANCIER POLE KORSEC

| 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              | 2023              | 2024              | 2025             | Ecart HT   |                  |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------|------------------|
| En Euros  | Budget préc.       | Budget actualisé   |                   |                    | Cumul              | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.             | 31-déc           | sur budget |                  |
| B : 6021/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                 | -290 081           | -386 817           | -77 084           | -463 901           | -209 358           | -63 743           | -36 000           | -46 800           | -72 001           |                   |                  | 1          | 96 736           |
| 1-Budget Etudes   | -290 081           | -386 817           | -77 084           | -463 901           | -209 358           | -63 743           | -36 000           | -46 800           | -72 001           |                   |                  | 1          | 96 736           |
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles                                   | -9 220 607         | -7 042 680         |                   | -7 042 680         | -3 453 500         |                   | -228 000          | -1 492 180        |                   |                   |                  |            | -2 177 927       |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus                            | -2 036 541         | -4 115 611         | -1                | -4 115 612         | -1 711 692         | -336 600          | -1 373 990        |                   | -693 330          |                   |                  |            | 2 079 070        |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -299 590           | -382 160           |                   | -382 160           | -130 040           | -65 000           | -136 300          |                   | -50 820           |                   |                  |            | 82 570           |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles                                | -123 400           | -23 400            |                   | -23 400            |                    | -23 400           |                   |                   |                   |                   |                  |            | -100 000         |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -301 740           | -621 740           |                   | -621 740           | -66 740            | -235 000          | -170 000          | -60 000           | -90 000           |                   |                  |            | 320 000          |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -639 990           | -685 680           | -121 198          | -806 878           | -215 638           | -48 000           | -166 875          | -143 250          | -233 116          |                   |                  | 1          | 45 690           |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -713 022           | -1 341 948         | -217 040          | -1 558 988         | -451 036           | -390 039          | -234 129          | -101 976          | -180 270          | -201 538          |                  |            | 628 926          |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -497 147           | -617 888           | -87 244           | -705 132           | -152 826           | -65 210           | -100 211          | -112 000          | -203 000          | -71 888           |                  | 3          | 120 741          |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -357 341           | -63 990            | -9 675            | -73 665            | -21 095            | -14 770           | -12 600           | -12 600           |                   | -12 600           |                  |            | -293 351         |
| 1-Budget Foncier  | -14 189 378        | -14 895 097        | -435 158          | -15 330 255        | -6 202 567         | -1 178 019        | -2 422 105        | -1 922 006        | -3 319 536        | -286 026          |                  | 4          | 705 719          |
| 2-Travaux Préparatoires   | -2 107 884         | -1 102 594         | -218 292          | -1 320 886         | -1 145 290         | -68 792           | -28 860           | -18 000           | -24 000           | -35 941           |                  | -3         | -1 005 290       |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -2 055 395         | -3 235 500         | -646 955          | -3 882 455         | -875 236           | -312 140          | -1 988 476        | -585 600          | -60 000           | -61 003           |                  |            | 1 180 105        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -510 842           | -630 146           | -125 612          | -755 758           | -261 973           | -131 782          | -269 411          | -72 432           | -10 080           | -10 081           |                  | 1          | 119 304          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -83 266            | -92 560            | -17 858           | -110 418           | -30 311            | -9 976            | -24 289           | -22 920           | -22 920           |                   |                  | -2         | 9 294            |
| B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -60 645            | -62 211            | -11 381           | -73 592            | -54 633            | -18 960           |                   |                   |                   |                   |                  | 1          | 1 566            |
| B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -16 638            | -16 516            | -3 302            | -19 818            | -10 217            | -9 600            |                   |                   |                   |                   |                  | -1         | -122             |
| B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -41 092            | -41 092            | -7 474            | -48 566            | -33 666            | -14 900           |                   |                   |                   |                   |                  |            |                  |
| B : 6021/A211-TVA non Récupérable                                     | -200 000           | -200 000           | 200 000           |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            |                  |
| 3-Budget Dépenses Annexes   | -318 375           | -319 819           | 177 843           | -141 976           | -98 516            | -43 460           |                   |                   |                   |                   |                  |            | 1 444            |
| B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -3 390 139         | -5 411 653         |                   | -5 411 653         | -2 942 680         | -730 409          | -383 776          | -209 054          | -329 379          | -816 354          |                  | -1         | 2 021 514        |
| B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)              | -380 591           | -404 864           |                   | -404 864           | -154 374           | -40 888           | -30 276           | -140 121          | -38 139           | -1 068            |                  | 2          | 24 273           |
| B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -328 750           | -306 120           |                   | -306 120           | -10 980            | -5 760            | -61 230           | -97 770           | -50 700           | -79 680           |                  |            | -22 630          |
| B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation                             | -70 987            | -76 781            |                   | -76 781            |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            | 5 794            |
| 4-Budget Rémunération   | -4 170 467         | -6 199 418         |                   | -6 199 418         | -3 108 034         | -777 057          | -475 282          | -446 945          | -418 218          | -897 102          |                  |            | 2 028 951        |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615            | -19 615            |                   | -19 615            |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-23 745 303</b> | <b>-26 881 566</b> | <b>-1 943 116</b> | <b>-28 224 682</b> | <b>-11 950 900</b> | <b>-2 584 969</b> | <b>-5 244 429</b> | <b>-3 103 909</b> | <b>-3 901 554</b> | <b>-1 362 154</b> | <b>-76 779</b>   |            | <b>3 136 263</b> |
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                       | 4 647 125          | 2 055 300          | 108 700           | 2 164 000          | 230 000            |                   |                   |                   | 625 400           | 1 308 600         |                  |            | -2 591 825       |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social                | 3 253 900          | 4 175 950          | 129 790           | 4 305 740          |                    | 124 800           | 1 568 150         | 752 490           | 851 500           | 1 008 800         |                  |            | 922 050          |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres         | 168 750            | 202 500            | 40 500            | 243 000            |                    |                   | 243 000           |                   |                   |                   |                  |            | 33 750           |
| A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social         | 65 100             |                    |                   |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            | 65 100           |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                          | 1 470 000          | 3 124 000          | 342 300           | 3 466 300          |                    |                   | 1 033 000         | 2 433 300         |                   |                   |                  |            | 1 654 000        |
| A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces            | 63 000             | 431 500            | 4 400             | 435 900            |                    |                   | 150 900           | 105 000           | 115 000           | 65 000            |                  |            | 368 500          |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 9 667 875          | 9 989 250          | 625 690           | 10 614 940         | 230 000            | 124 800           | 2 995 050         | 3 290 790         | 1 591 900         | 2 382 400         |                  |            | 321 375          |
| Ar30-Subventions  | 1 700 871          | 1 700 871          |                   | 1 700 871          | 1 190 610          | 510 261           |                   |                   |                   |                   |                  |            |                  |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                 | 6 350 699          | 6 350 699          |                   | 6 350 699          | 6 350 700          |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            | -1               |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole                           | 3 830 344          | 6 550 122          |                   | 6 550 122          | 1 453 406          |                   |                   |                   |                   | 3 000 000         | 2 096 716        |            | 2 719 778        |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                                     | 2 030 000          | 2 030 000          |                   | 2 030 000          | 2 030 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            |                  |
| Ar50-Produits de Gestion  | 165 511            | 260 623            |                   | 260 623            | 181 291            | 94 233            | -14 807           |                   |                   |                   |                  |            | 95 112           |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>23 745 300</b>  | <b>26 881 565</b>  | <b>625 690</b>    | <b>27 507 255</b>  | <b>11 436 007</b>  | <b>729 294</b>    | <b>2 980 153</b>  | <b>3 290 790</b>  | <b>1 591 900</b>  | <b>5 382 400</b>  | <b>2 096 711</b> |            | <b>3 136 265</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>3</b>           | <b>1</b>           | <b>-1</b>         | <b>717 427</b>     |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |            | <b>-2</b>        |
| <b>Trésorerie brute</b>   |                    |                    |                   |                    | -514 893           | -2 370 568        | -4 634 838        | -4 447 951        | -6 757 605        | -2 737 359        |                  |            |                  |

## TABLEAU DES ECARTS TTC POLE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | TTC au 31/12/18    | TTC au 31/12/19    | Ecart            |
|--|--------------------|--------------------|------------------|
|  | Budget préc.       | Budget actualisé   |                  |
| 1-Budget Etudes  | -346 916           | -463 901           | 116 985          |
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles                            | -9 220 607         | -7 042 680         | -2 177 927       |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus                     | -2 036 541         | -4 115 611         | 2 079 070        |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus                        | -299 590           | -382 160           | 82 570           |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles                         | -123 400           | -23 400            | -100 000         |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales              | -301 740           | -621 740           | 320 000          |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                   | -752 137           | -806 879           | 54 742           |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                     | -810 611           | -1 558 988         | 748 377          |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires                   | -568 101           | -705 132           | 137 031          |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs                    | -427 381           | -73 665            | -353 716         |
| 1-Budget Foncier   | -14 540 108        | -15 330 255        | 790 147          |
| B : 6021/310-Tvx Préparatoires Pole Korsec                     | -1 574 434         | -1 320 886         | -253 548         |
| B : 6021/311-Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pha | -952 800           |                    | -952 800         |
| 2-Travaux Préparatoires  | -2 527 234         | -1 320 886         | -1 206 348       |
| 2-Travaux Réhabilitation                                       | -2 462 750         | -3 882 455         | 1 419 705        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                | -610 854           | -755 758           | 144 904          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                   | -99 621            | -110 418           | 10 797           |
| B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation      | -71 714            | -73 592            | 1 878            |
| B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie  | -19 965            | -19 818            | -147             |
| B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres      | -48 686            | -48 566            | -120             |
| 3-Budget Depenses Annexes                                      | -140 365           | -141 976           | 1 611            |
| B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire                         | -3 390 139         | -5 411 653         | 2 021 514        |
| B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)       | -380 591           | -404 864           | 24 273           |
| B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs              | -328 750           | -306 120           | -22 630          |
| B : 6021/A340-Rémunération de Liquidation                      | -70 987            | -76 781            | 5 794            |
| 4-Budget Rémunération  | -4 170 467         | -6 199 418         | 2 028 951        |
| 5-Budget Frais Financiers                                      | -19 615            | -19 615            |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                     | <b>-24 917 930</b> | <b>-28 224 682</b> | <b>3 306 752</b> |
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                | 5 530 550          | 2 164 000          | -3 366 550       |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social         | 3 432 864          | 4 305 740          | 872 876          |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres  | 202 500            | 243 000            | 40 500           |
| A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social  | 78 120             |                    | -78 120          |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                   | 1 764 000          | 3 466 300          | 1 702 300        |
| A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces     | 75 600             | 435 900            | 360 300          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                     | 11 083 634         | 10 614 940         | -468 694         |
| A : 6021/310-Anru Curetage                                     | 1 700 871          | 1 700 871          |                  |
| Ar30-Subventions   | 1 700 871          | 1 700 871          |                  |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                          | 6 350 699          | 6 350 699          |                  |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                    | 3 830 344          | 6 550 122          | 2 719 778        |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                              | 2 030 000          | 2 030 000          |                  |
| A : 6021/510-Produits de Gestion Locative                      | 165 407            | 235 586            | 70 179           |
| A : 6021/520-Produits Divers                                   | 104                | 25 037             | 24 933           |
| Ar50-Produits de Gestion                                       | 165 511            | 260 623            | 95 112           |
| <b>Sous-total recettes</b>                                     | <b>25 161 059</b>  | <b>27 507 255</b>  | <b>2 346 196</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-243 131</b>    | <b>717 427</b>     | <b>-960 558</b>  |

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019      | 2020             | 2021              | 2022            | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  | Budget actualisé    | Budget actualisé  | Cumul           | Prév.            | Prév.             |                 |                        |
| 1-Budget Etudes  | -87 401           | -99 319           | -19 864             | -119 183          | -69 803         | -49 379          |                   | -1              | 11 918                 |
| 2-Travaux Préparatoires                                      | -424 910          | -29 411           | -5 882              | -35 293           | -23 778         | -11 514          |                   | -1              | -395 499               |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                  | -1 548 500        | -2 321 737        | -464 347            | -2 786 084        |                 | -139 304         | -1 950 259        | -696 521        | 773 237                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                              | -296 012          | -303 585          | -60 717             | -364 302          | -50 442         | -210 466         | -87 591           | -15 803         | 7 573                  |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                 | -45 388           | -50 715           | -10 143             | -60 858           |                 | -4 682           | -28 092           | -28 084         | 5 327                  |
| B : 602111/A110-Actions de Communication et de Concertation  |                   | -6 000            | -1 200              | -7 200            |                 |                  | -7 200            |                 | 6 000                  |
| B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres  | -9 000            | -9 000            | -1 668              | -10 668           | -5 150          | -5 519           |                   |                 | 6 000                  |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                    | -9 000            | -15 000           | -2 868              | -17 868           | -5 150          | -5 519           | -7 200            |                 | 10 834                 |
| B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -22 863           | -33 697           |                     | -33 697           | -21 900         | -11 324          | -473              |                 | 31 251                 |
| B : 602111/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec) | -185 185          | -216 436          |                     | -216 436          | -4 949          | -3 887           | -207 601          |                 | 1 021                  |
| B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation                  | -6 028            | -7 049            |                     | -7 049            |                 |                  |                   | -7 049          | 43 106                 |
| 4-Budget Rémunération  | -214 076          | -257 182          |                     | -257 182          | -26 849         | -15 211          | -208 074          | -7 048          | 451 662                |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                   | <b>-2 625 287</b> | <b>-3 076 949</b> | <b>-563 821</b>     | <b>-3 640 770</b> | <b>-176 022</b> | <b>-436 075</b>  | <b>-2 281 216</b> | <b>-747 457</b> | <b>-451 663</b>        |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm              |                   | 3 076 949         | 615 390             | 3 692 339         | 164 746         | 2 690 859        | 836 734           |                 | -451 663               |
| <b>Sous-total recettes</b>                                   | <b>2 625 286</b>  | <b>3 076 949</b>  | <b>615 390</b>      | <b>3 692 339</b>  | <b>164 746</b>  | <b>2 690 859</b> | <b>836 734</b>    |                 | <b>-451 663</b>        |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>1</b>          |                   |                     | <b>-51 568</b>    |                 | <b>-5 156</b>    | <b>-30 936</b>    | <b>-15 476</b>  | <b>1</b>               |
| <b>Trésorerie brute</b>                                      |                   |                   |                     |                   | <b>-11 276</b>  | <b>2 238 352</b> | <b>762 934</b>    | <b>1</b>        |                        |

## TABLEAU DES ECARTS TTC 5 M. KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | Ecart          |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                |
| 1-Budget Etudes  | -103 639          | -119 183          | 15 544         |
| 2-Travaux Préparatoires                                      | -509 718          | -35 293           | -474 425       |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                  | -1 858 200        | -2 786 084        | 927 884        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                              | -355 214          | -364 302          | 9 088          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                 | -54 466           | -60 858           | 6 392          |
| B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres  | -10 668           | -7 200            | -3 468         |
|  |                   | -10 668           | 10 668         |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                    | -10 668           | -17 868           | 7 200          |
| B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -22 863           | -33 697           | 10 834         |
| B : 602111/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec) | -185 185          | -216 436          | 31 251         |
| B : 602111/A340-Rémunération de Liquidation                  | -6 028            | -7 049            | 1 021          |
| 4-Budget Rémunération  | -214 076          | -257 182          | 43 107         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                   | <b>-3 105 980</b> | <b>-3 640 770</b> | <b>534 790</b> |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm              | 3 150 344         | 3 692 339         | 541 995        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                   | <b>3 150 344</b>  | <b>3 692 339</b>  | <b>541 995</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-44 363</b>    | <b>-51 568</b>    | <b>7 205</b>   |

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18  | HT au 31/12/19   | TVA TTC au 31/12/19 |                  | A fin 2019    | 2020           | 2021            | 2022           | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-----------------|------------------|---------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|
|  | Budget préc.    | Budget actualisé | Budget actualisé    | Budget actualisé | Cumul         | Prév.          | Prév.           |                |                        |
| 1-Budget Etudes  | -10 000         | -19 112          | -3 823              | -22 935          | -6 735        | -16 200        |                 |                | 9 112                  |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                | -236 000        | -310 090         | -62 018             | -372 108         |               | -18 605        | -260 476        | -93 027        | 74 090                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -28 320         | -37 211          | -7 442              | -44 653          |               | -26 792        | -13 396         | -4 465         | 8 891                  |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -5 286          | -6 946           | -1 389              | -8 335           |               |                | -8 335          |                | 1 660                  |
| B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire                   | -701            | -4 897           |                     | -4 897           | -1 555        | -3 342         |                 |                | 4 196                  |
| B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis) | -21 569         | -28 340          |                     | -28 340          |               |                | -28 340         |                | 6 771                  |
| B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation                | -628            | -933             |                     | -933             |               |                |                 | -933           | 305                    |
| 4-Budget Rémunération                                      | -22 898         | -34 170          |                     | -34 170          | -1 555        | -3 342         | -28 340         | -933           | 11 272                 |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-302 504</b> | <b>-407 529</b>  | <b>-74 672</b>      | <b>-482 201</b>  | <b>-8 290</b> | <b>-64 939</b> | <b>-310 547</b> | <b>-98 425</b> | <b>105 025</b>         |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm            | 302 504         | 407 529          | 81 506              | 489 035          |               | 71 198         | 417 838         | -1             | -105 025               |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>302 504</b>  | <b>407 529</b>   | <b>81 506</b>       | <b>489 035</b>   |               | <b>71 198</b>  | <b>417 838</b>  | <b>-1</b>      | <b>-105 025</b>        |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      |                 |                  |                     | <b>-6 834</b>    |               |                |                 | <b>-6 834</b>  |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>                                    |                 |                  |                     |                  | <b>-8 290</b> | <b>-2 031</b>  | <b>105 260</b>  |                |                        |

## TABLEAU DES ECARTS TTC 3 M. KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | TTC au 31/12/18 | TTC au 31/12/19  | Ecart          |
|--|-----------------|------------------|----------------|
|  | Budget préc.    | Budget actualisé |                |
| 1-Budget Etudes  | -12 000         | -22 935          | 10 935         |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                | -283 200        | -372 108         | 88 908         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -33 984         | -44 653          | 10 669         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -6 344          | -8 335           | 1 991          |
| B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire                   | -701            | -4 897           | 4 196          |
| B : 602112/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis) | -21 569         | -28 340          | 6 771          |
| B : 602112/A340-Rémunération de Liquidation                | -628            | -933             | 305            |
| 4-Budget Rémunération                                      | -22 898         | -34 170          | 11 272         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-358 426</b> | <b>-482 201</b>  | <b>123 775</b> |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm            | 363 005         | 489 035          | 126 030        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>363 005</b>  | <b>489 035</b>   | <b>126 030</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      | <b>-4 580</b>   | <b>-6 834</b>    | <b>2 254</b>   |

## BILAN ET ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : CITY STADE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18  | HT au 31/12/19   | TVA              | TTC au 31/12/19 | A fin 2019      | 2020 | Ecart HT<br>sur budget |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------|------------------------|
|   | Budget préc.    | Budget actualisé | Budget actualisé | Cumul           | Prév.           |      |                        |
| 1-Budget Etudes   | -15 856         | -15 856          | -3 171           | -19 027         | -19 027         |      |                        |
| 2-Travaux Préparatoires                                     | -39 730         | -39 730          | -7 788           | -47 518         | -47 518         |      |                        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                 | -390 750        | -390 750         | -77 783          | -468 533        | -468 533        |      |                        |
| B : 602113/400-Hn City Stade                                | -56 798         | -56 398          | -11 279          | -67 677         | -67 678         | 1    | -400                   |
| B : 602113/401-Hn Terrain Multisport                        | -3 705          | -3 705           | -741             | -4 446          | -4 446          |      |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                             | -60 503         | -60 103          | -12 020          | -72 123         | -72 124         | 1    | -400                   |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                |                 |                  |                  |                 |                 |      |                        |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                   | -2 860          | -2 860           | -570             | -3 430          | -3 430          |      |                        |
| B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -9 813          | -9 813           |                  | -9 813          | -9 813          |      |                        |
| B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Sta | -38 168         | -38 136          |                  | -38 136         | -38 136         |      | -32                    |
| B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain  | -1 111          | -1 111           |                  | -1 111          | -1 110          | -1   |                        |
| B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation                 | -181            | -1 273           |                  | -1 273          | -1 273          |      | 1 092                  |
| 4-Budget Rémunération                                       | -49 273         | -50 333          |                  | -50 333         | -50 332         | -1   | 1 060                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                  | <b>-558 972</b> | <b>-559 632</b>  | <b>-101 332</b>  | <b>-660 964</b> | <b>-660 964</b> |      | <b>660</b>             |
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)                          | 543 976         | 544 637          | 108 927          | 653 564         | 653 564         |      | -661                   |
| A : 602113/431-Terrain Multisport                           | 14 996          | 14 996           | 2 999            | 17 995          | 17 995          |      |                        |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm             | 558 972         | 559 633          | 111 926          | 671 559         | 671 559         |      | -661                   |
| <b>Sous-total recettes</b>                                  | <b>558 972</b>  | <b>559 633</b>   | <b>111 926</b>   | <b>671 559</b>  | <b>671 559</b>  |      | <b>-661</b>            |
| <b>Sous-total TVA</b>                                       | <b>-1</b>       | <b>-1</b>        | <b>1</b>         | <b>-10 594</b>  | <b>-10 594</b>  |      |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>                                     |                 |                  |                  |                 | 1               | 1    |                        |

TABLEAU DES ECARTS TTC CITY STADE

| Désignation lignes budgétaires                              | HT au 31/12/18  | TTC au 31/12/19  | Ecart      |
|---|-----------------|------------------|------------|
| En Euros  | Budget préc.    | Budget actualisé |            |
| 1-Budget Etudes   | -19 027         | -19 027          |            |
| 2-Travaux Préparatoires                                     | -47 518         | -47 518          |            |
| B : 602113/360-Tvx City Stade                               | -456 317        | -456 317         |            |
| B : 602113/361-Tvx Terrain Multisport                       | -12 216         | -12 216          |            |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                 | -468 533        | -468 533         |            |
| B : 602113/400-Hn City Stade                                | -68 157         | -67 677          | -480       |
| B : 602113/401-Hn Terrain Multisport                        | -4 446          | -4 446           |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                             | -72 603         | -72 123          | -480       |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                |                 |                  |            |
| B : 602113/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -3 430          | -3 430           |            |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                   | -3 430          | -3 430           |            |
| B : 602113/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -9 813          | -9 813           |            |
| B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Sta | -38 168         | -38 136          | -32        |
| B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain  | -1 111          | -1 111           |            |
| B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation                 | -181            | -1 273           | 1 092      |
| 4-Budget Rémunération                                       | -49 273         | -50 333          | 1 060      |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                  | <b>-660 384</b> | <b>-660 964</b>  | <b>580</b> |
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)                          | 652 771         | 653 564          | 793        |
| A : 602113/431-Terrain Multisport                           | 17 995          | 17 995           |            |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm             | 670 766         | 671 559          | 793        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                  | <b>670 766</b>  | <b>671 559</b>   | <b>793</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>                                       | <b>-10 382</b>  | <b>-10 594</b>   | <b>212</b> |

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

| Désignation lignes budgétaires                                 | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | 2020            | 2021          | Ecart HT sur budget |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------------|
| En Euros   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |                   | Cumul             | Prév.           | Prév.         |                     |
| 1-Budget Etudes  | -32 177           | -32 177           | -6 371          | -38 548           | -38 548           |                 |               |                     |
| 2-Travaux Préparatoires  | -42 268           | -42 808           | -8 561          | -51 369           | -50 854           | -516            |               | 1                   |
| B : 602114/350-Tvx Place Fare                                  | -1 036 321        | -1 052 166        | -210 406        | -1 262 572        | -1 240 167        | -22 405         |               | 540                 |
| B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes                         | -45 000           | -61 010           | -12 202         | -73 212           | -57 089           | -16 123         |               | 15 845              |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ekt.                     | -1 081 321        | -1 113 176        | -222 608        | -1 335 784        | -1 297 256        | -38 528         |               | 16 010              |
| B : 602114/400-Hn Place Fare                                   | -97 128           | -97 128           | -19 426         | -116 554          | -112 996          | -3 557          |               | 31 855              |
| B : 602114/401-Hn Remplacement Bornes                          | -7 900            | -8 081            | -1 617          | -9 698            | -4 764            | -4 934          |               | 181                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                | -105 028          | -105 209          | -21 043         | -126 252          | -117 760          | -8 491          |               | 181                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                   | -3 784            | -2 726            | 534             | -3 260            | -3 260            |                 |               | -1 058              |
| B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation    | -9 216            | -9 216            | -1 805          | -11 021           | -11 021           |                 |               |                     |
| B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres    | -5 772            | -2 772            | -554            | -3 326            | -3 326            |                 |               | -3 000              |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                      | -14 988           | -11 988           | -2 359          | -14 347           | -14 347           |                 |               | -3 000              |
| B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -115 574          | -145 540          |                 | -145 540          | -83 450           | -62 090         |               | 29 966              |
| B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare) | -94 275           | -95 586           |                 | -95 586           | -93 689           | -1 897          |               | 1 311               |
| B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)     | -4 317            | -5 527            |                 | -5 527            | -4 124            | -1 404          |               | 1 210               |
| B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation                    | -447              | -4 462            |                 | -4 462            |                   | -4 462          |               | 4 015               |
| 4-Budget Rémunération  | -214 613          | -251 115          |                 | -251 115          | -181 263          | -65 391         |               | 36 502              |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                     | <b>-1 494 179</b> | <b>-1 559 199</b> | <b>-261 476</b> | <b>-1 820 675</b> | <b>-1 703 288</b> | <b>-112 926</b> | <b>-4 461</b> | <b>65 020</b>       |
| A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)                          | 469 260           | 469 260           |                 | 469 260           | 175 342           | 293 918         |               |                     |
| Ar30-Subventions   | 469 260           | 469 260           |                 | 469 260           | 175 342           | 293 918         |               |                     |
| A : 602114/441-Place Fare                                      | 964 143           | 1 007 509         | 201 502         | 1 209 011         | 1 437 520         | -280 549        | 52 040        | 43 366              |
| A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare)                | 60 217            | 74 791            | 14 959          | 89 750            |                   | 72 260          | 17 490        | 14 574              |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole                  | 1 024 360         | 1 082 300         | 216 461         | 1 298 761         | 1 437 520         | -208 289        | 69 530        | 57 940              |
| Ar50-Produits de Gestion                                       | 560               | 7 640             |                 | 7 640             | 560               | 7 080           |               | 7 080               |
| <b>Sous-total recettes</b>                                     | <b>1 494 180</b>  | <b>1 559 200</b>  | <b>216 461</b>  | <b>1 775 661</b>  | <b>1 613 422</b>  | <b>92 709</b>   | <b>69 530</b> | <b>65 020</b>       |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-1</b>         | <b>-1</b>         | <b>1</b>        | <b>45 016</b>     |                   | <b>54 948</b>   | <b>-9 932</b> |                     |
| <b>Trésorerie brute</b>  |                   |                   |                 |                   | <b>-89 866</b>    | <b>-55 135</b>  | <b>2</b>      |                     |

| Cumul des prévisions TTC            | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | TVA        | TTC au 31/12/19 | A fin 2019  | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025      |
|-------------------------------------|----------------|------------------|------------|-----------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| En Euros                            | Budget préc.   | Budget actualisé |            |                 | Cumul       | Prév.      | Prév.      | Prév.      | Prév.      | Prév.      |           |
| <b>Total recettes</b>               | 28 726 242     | 32 484 876       | 1 650 973  | 34 135 849      | 13 885 734  | 3 584 060  | 4 304 255  | 3 290 789  | 1 591 900  | 5 382 400  | 2 096 711 |
| <b>Total dépenses</b>               | -28 726 245    | -32 484 875      | -2 344 417 | -34 829 292     | -14 499 464 | -3 198 909 | -7 840 647 | -3 949 785 | -3 901 554 | -1 362 154 | -76 779   |
| <b>Total trésorerie transitoire</b> |                |                  |            | 693 447         | -10 594     | 49 792     | -40 868    | -22 310    |            |            | 717 427   |
| <b>Trésorerie globale</b>           |                |                  |            |                 | -624 324    | -189 381   | -3 766 641 | -4 447 947 | -6 757 601 | -2 737 355 | 4         |

TABLEAU DES ECARTS TTC PLACE FARE

| Désignation lignes budgétaires                                 | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | Ecart         |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| En Euros   | Budget préc.      | Budget actualisé  |               |
| 1-Budget Etudes  | -38 548           | -38 548           |               |
| 2-Travaux Préparatoires  | -50 722           | -51 369           | 647           |
| B : 602114/350-Tvx Place Fare                                  | -1 244 996        | <b>-1 262 572</b> | <b>17 576</b> |
| B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes                         | -54 000           | <b>-73 212</b>    | <b>19 212</b> |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                     | -1 298 996        | -1 335 784        | 36 788        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                | -126 034          | -126 252          | 218           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                   | -4 530            | -3 260            | -1 270        |
| B : 602114/A110-Actions de Communication et de Concertation    | -11 021           | <b>-11 021</b>    |               |
| B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres    | -6 926            | <b>-3 326</b>     | <b>-3 600</b> |
| 3-Budget Depenses Annexes                                      | -17 947           | -14 347           | -3 600        |
| B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -115 574          | <b>-145 540</b>   | <b>29 966</b> |
| B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare) | -94 275           | <b>-95 586</b>    | <b>1 311</b>  |
| B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)     | -4 317            | <b>-5 527</b>     | <b>1 210</b>  |
| B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation                    | -447              | <b>-4 462</b>     | <b>4 015</b>  |
| 4-Budget Rémunération  | -214 613          | -251 115          | 36 502        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                     | <b>-1 751 390</b> | <b>-1 820 675</b> | <b>69 285</b> |
| Ar30-Subventions   | 469 260           | 469 260           |               |
| A : 602114/441-Place Fare                                      | 1 156 971         | <b>1 209 011</b>  | <b>52 040</b> |
| A : 602114/442-Remplacement Bornes (Place Fare)                | 72 260            | <b>89 750</b>     | <b>17 490</b> |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                  | 1 229 231         | 1 298 761         | 69 530        |
| Ar50-Produits de Gestion                                       | 560               | 7 640             | 7 080         |
| <b>Sous-total recettes</b>                                     | <b>1 699 051</b>  | <b>1 775 661</b>  | <b>76 610</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>52 338</b>     | <b>45 016</b>     | <b>7 322</b>  |

ECART ANNEE 2019 TTC-POLE KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | PREV<br>2019      | REEL<br>2019      | ECART             | Variation<br>% |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 1-Budget Etudes   | -40 478           | -5 694            | -34 784           | -86%           |
| B : 6021/100-Acquisitions Immeubles                                   | -2 291 825        | -883 500          | -1 408 325        | -61%           |
| B : 6021/110-Acquisitions Logements Diffus                            |                   | -87 000           | 87 000            |                |
| B : 6021/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -132 225          | -18 450           | -113 775          | -86%           |
| B : 6021/130-Acquisitions de Parcelles                                | -123 400          |                   | -123 400          | -100%          |
| B : 6021/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -125 000          |                   | -125 000          | -100%          |
| B : 6021/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -214 844          | -23 562           | -191 282          | -89%           |
| B : 6021/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -134 258          | -147 403          | 13 145            | 10%            |
| B : 6021/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -128 143          | -96 657           | -31 486           | -25%           |
| B : 6021/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -24 474           | -13 167           | -11 307           | -46%           |
| 1-Budget Foncier  | -3 174 169        | -1 269 739        | -1 904 430        | -60%           |
| 2-Travaux Préparatoires   | -78 289           | -3 848            | -74 441           | -95%           |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -311 962          | -490 697          | 178 735           | 57%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -133 610          | -51 600           | -82 010           | -61%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -14 428           | -3 040            | -11 388           | -79%           |
| B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -6 037            |                   | -6 037            | -100%          |
| B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 000            |                   | -3 000            | -100%          |
| B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -8 000            | -1 282            | -6 718            | -84%           |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -17 037           | -1 282            | -15 755           | -92%           |
| B : 6021/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -504 281          | -512 257          | 7 976             | 2%             |
| B : 6021/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)              | -53 763           | -47 349           | -6 414            | -12%           |
| B : 6021/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -67 875           |                   | -67 875           | -100%          |
| 4-Budget Rémunération   | -625 919          | -559 606          | -66 313           | -11%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-4 395 892</b> | <b>-2 385 506</b> | <b>-2 010 386</b> | <b>-46%</b>    |
| A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                       | 3 099 109         |                   | -3 099 109        | -100%          |
| A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social                | 284 586           |                   | -284 586          | -100%          |
| A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres         | 202 500           |                   | -202 500          | -100%          |
| A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés                          | 1 116 000         |                   | -1 116 000        | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 4 702 195         |                   | -4 702 195        | -100%          |
| A : 6021/310-Annu Curetage  | 1 386 002         | 875 741           | -510 261          | -37%           |
| Ar30-Subventions  | 1 386 002         | 875 741           | -510 261          | -37%           |
| A : 6021/510-Produits de Gestion Locative                             | 53 921            | 55 966            | 2 045             | 4%             |
| A : 6021/520-Produits Divers  |                   | 9 702             | 9 702             |                |
| Ar50-Produits de Gestion  | 53 921            | 65 668            | 11 747            | 22%            |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>6 142 118</b>  | <b>941 409</b>    | <b>-5 200 709</b> | <b>-85%</b>    |

## ECART ANNEE 2019 TTC-POLE 5 M. KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | PREV<br>2019    | REEL<br>2019   | ECART           | Variation<br>% |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -53 671         | -19 835        | -33 836         | -63%           |
| 2-Travaux Préparatoires                                      | -23 575         | -18 463        | -5 112          | -22%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                              | -110 833        | -48 282        | -62 551         | -56%           |
| B : 602111/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres  | -2 931          | -540           | -2 391          | -82%           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                    | -2 931          | -540           | -2 391          | -82%           |
| B : 602111/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -5 470          | -4 706         | -764            | -14%           |
| B : 602111/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec) | -9 345          | -4 697         | -4 648          | -50%           |
| 4-Budget Rémunération  | -14 815         | -9 403         | -5 412          | -37%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                   | <b>-205 825</b> | <b>-96 523</b> | <b>-109 302</b> | <b>-53%</b>    |
| A : 602111/431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec              | 165 538         | 164 746        | -792            | 0%             |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm              | 165 538         | 164 746        | 792             | 0%             |
| <b>Sous-total recettes</b>                                   | <b>165 538</b>  | <b>164 746</b> | <b>792</b>      | <b>0%</b>      |

## ECART ANNEE 2019 TTC-POLE 3 M. KORSEC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019  | ECART        | Variation<br>% |
|--|--------------|---------------|--------------|----------------|
| B : 602112/200-Etudes Parvis 3 M. Korsec   |              | -6 735        | 6 735        |                |
| 1-Budget Etudes                            |              | -6 735        | 6 735        |                |
| B : 602112/A300-Rémunération Forfaitaire   |              | -1 555        | 1 555        |                |
| 4-Budget Rémunération                      |              | -1 555        | 1 555        |                |
| <b>Sous-total dépenses</b>                 |              | <b>-8 290</b> | <b>8 290</b> |                |

## ECART ANNÉE 2019 TTC-POLE CITY STADE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | PREV<br>2019    | REEL<br>2019    | ECART        | Variation<br>% |
|---|-----------------|-----------------|--------------|----------------|
| B : 602113/361-Tvx Terrain Multisport                             | -12 216         | -12 216         |              |                |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                       | -12 216         | -12 216         |              |                |
| B : 602113/400-Hn City Stade                                      | -480            |                 | -480         | -100%          |
| B : 602113/401-Hn Terrain Multisport                              | -2 388          | -2 388          |              |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                   | -2 868          | -2 388          | -480         | -17%           |
| B : 602113/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)    | -32             |                 | -32          | -100%          |
| B : 602113/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Terrain Multi) | -1 002          | -1 002          |              |                |
| B : 602113/A340-Rémunération de Liquidation                       | -181            | -1 273          | 1 092        | 603%           |
| 4-Budget Rémunération   | -1 215          | -2 275          | 1 060        | 87%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-16 299</b>  | <b>-16 879</b>  | <b>580</b>   | <b>4%</b>      |
| A : 602113/430-City Stade (Korsec)                                | -193 826        | -193 033        | 793          | 0%             |
| A : 602113/431-Terrain Multisport                                 | 17 995          | 17 995          |              |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                   | -175 831        | -175 038        | 793          | 0%             |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>-175 831</b> | <b>-175 038</b> | <b>793</b>   | <b>0%</b>      |
| D : 602113/A520-TVA Reversée                                      | -4 152          | -10 594         | 6 442        | -155%          |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>                          | <b>-4 152</b>   | <b>-10 594</b>  | <b>6 442</b> | <b>-155%</b>   |

## ECART ANNEE 2019 TTC-POLE PLACE FARE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | PREV<br>2019    | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| B : 602114/310-Tvx Préparatoires Place Fare                    |                 | -132           | 132            |                |
| 2-Travaux Préparatoires  |                 | -132           | 132            |                |
| B : 602114/350-Tvx Place Fare                                  | -24 739         | -57 049        | 32 310         | 131%           |
| B : 602114/351-Tvx Remplacement Bornes                         | -54 000         | -19 950        | -34 050        | -63%           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                     | -78 739         | -76 999        | -1 740         | -2%            |
| B : 602114/400-Hn Place Fare                                   | -7 690          | -4 132         | -3 558         | -46%           |
| B : 602114/401-Hn Remplacement Bornes                          | -5 880          | -1 164         | -4 716         | -80%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                | -13 570         | -5 296         | -8 274         | -61%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                   | -1 270          |                | -1 270         | -100%          |
| B : 602114/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres    | -3 600          |                | -3 600         | -100%          |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                      | -3 600          |                | -3 600         | -100%          |
| B : 602114/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -32 124         |                | -32 124        | -100%          |
| B : 602114/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare) | -2 162          | -5 419         | 3 257          | 151%           |
| B : 602114/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Bornes)     | -4 077          | -40            | -4 037         | -99%           |
| B : 602114/A340-Rémunération de Liquidation                    | -447            |                | -447           | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -38 810         | -5 459         | -33 351        | -86%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                     | <b>-135 989</b> | <b>-87 886</b> | <b>-48 103</b> | <b>-35%</b>    |
| A : 602114/311-Place Fare (Anru+cd13)                          | 293 918         |                | -293 918       | -100%          |
| Ar30-Subventions   | 293 918         |                | 293 918        | 100%           |
| <b>Sous-total recettes</b>                                     | <b>293 918</b>  |                | <b>293 918</b> | <b>-100%</b>   |



|   |            |
|---|------------|
| <b>I. LE CONTEXTE.....</b>  | <b>139</b> |
| <b>II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET.....</b>   | <b>139</b> |
| a. <i>L'avancement des études:.....</i>   | <i>140</i> |
| b. <i>L'avancement des acquisitions foncières :.....</i>  | <i>141</i> |
| c. <i>L'avancement des travaux :.....</i>   | <i>141</i> |
| d. <i>L'avancement des commercialisations :.....</i>  | <i>141</i> |
| e. <i>Subventions.....</i>  | <i>142</i> |
| f. <i>L'avancement des participations du concédant.....</i>   | <i>142</i> |
| <b>III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....</b>  | <b>143</b> |
| 1) <b>LES DEPENSES.....</b>   | <b>143</b> |
| a. <i>Les acquisitions foncières.....</i>   | <i>143</i> |
| b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>   | <i>143</i> |
| c. <i>La rémunération du « Concessionnaire».....</i>  | <i>143</i> |
| 2) <b>LES RECETTES.....</b>   | <b>144</b> |
| a. <i>Les Participations.....</i>   | <i>144</i> |
| <b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES.....</b>   | <b>145</b> |
| 1) <b>LES DEPENSES.....</b>   | <b>145</b> |
| a. <i>En ce qui concerne les études :.....</i>  | <i>145</i> |
| b. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>  | <i>146</i> |
| c. <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>   | <i>146</i> |
| d. <i>En ce qui concerne les honoraires techniques :.....</i>   | <i>146</i> |
| e. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes :.....</i>  | <i>146</i> |
| a. <i>Rémunérations :.....</i>  | <i>146</i> |
| 2) <b>LES RECETTES.....</b>   | <b>147</b> |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>   | <i>147</i> |
| b. <i>Produits de gestion locative.....</i>   | <i>147</i> |
| c. <i>Participations à l'équilibre.....</i>   | <i>147</i> |
| <b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET<br/>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :.....</b> | <b>148</b> |
| <b>VI. ANNEXES.....</b>   | <b>151</b> |
| Bilan prévisionnel.....   | 151        |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....  | 151        |
| Tableau des écarts TTC.....   | 151        |
| Ecart Année 2019-TTC.....   | 152        |

## I. LE CONTEXTE

Le site concerné, situé à proximité de la place de Lenche et de la rue Caisserie, dans le quartier du Panier, comprenait 3 immeubles insalubres déjà maîtrisés par la Ville. Les études préalables ont montré la difficulté à créer du logement, qu'il soit familial ou étudiant, compte tenu de l'enclavement, du vis à vis et de la très faible luminosité.

Le groupe scolaire mitoyen souhaitant s'agrandir, il a été décidé par le Comité de pilotage de l'OGCV de répondre favorablement à cette demande.

Aussi, après libération des emprises par la Soleam, l'extension de l'école (quatre salles de classe supplémentaires, un réfectoire, une salle de motricité et des locaux administratifs) a été engagée.

Il était de plus prévu la réhabilitation de l'impasse Fonderie Vieille de manière à requalifier cet espace dès lors que l'extension de l'école serait achevée.

Par ailleurs, et dans l'objectif de compléter l'action de la collectivité, une action d'accompagnement auprès des propriétaires et copropriétés riveraines (soit une quinzaine d'immeubles) est menée grâce à la mise en place d'une OPAH RU à partir de janvier 2016 (convention signée le 25 janvier 2016)

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

- ✚ Extension d'une école privée sur l'emprise libérée après démolition de 3 immeubles insalubres aux 3/5/7 impasse Fonderie Vieille → Réalisé
- ✚ Cession d'un immeuble insalubre (12 rue St Pons) à un privé en vue de sa restauration complète → Réalisé

Pour rappel, les travaux de démolition des trois immeubles ont été conduits durant l'année 2014. La réception des travaux est intervenue en juillet 2014 et la cession des terrains démolis au Comité Catholique des Ecoles du Diocèse de Marseille a été réalisée en novembre 2014.

Les travaux de l'école sont terminés depuis avril 2016 sur la partie ayant fait l'objet d'une construction neuve ; les classes créées sont fonctionnelles depuis cette date.

Par souci de sécurité, l'OGEC a posé un portillon à l'entrée de l'impasse Fonderie Vieille à l'issue des travaux de façades du nouveau bâtiment, mi 2016.

L'OGEC a cimenté le revêtement de cette impasse, en assure l'entretien et reste intéressé pour privatiser cet espace.

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

- ✚ Suivi opérationnel de l'OPAH RU : en cours ; l'OPAH RU arrive à échéance fin janvier 2021
- ✚ Mise en place d'une DUP ORI : intégration du 11 impasse Fonderie Vieille et du 4 rue Saint Pons

### OPAH de Renouvellement Urbain / ORI et THIRORI :

Après trois années d'animation du dispositif d'OPAH par la SOLEAM (contacts, visites et conseils auprès des propriétaires et des syndicats), il apparaît que le caractère uniquement incitatif n'est pas suffisant pour emmener les propriétaires à s'engager sur un programme de travaux nécessaires à la réhabilitation des immeubles. La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En effet, parmi les 8 immeubles repérés au titre de l'OPAH RU dans le pôle Fonderie Vieille, aucun dossier n'a été déposé que ce soit pour des travaux en parties communes ou en parties privatives. La Métropole a donc décidé d'enclencher la phase coercitive par la mise en place de 3 DUP de restauration immobilière sur les 5 secteurs constituant le périmètre de l'OPAH RU multi-sites. Deux immeubles ont été ciblés sur le pôle Fonderie Vieille, le 4 rue St Pons et le 11 impasse Fonderie Vieille. Il sont intégrés à la DUP ORI 2, dont l'arrêté préfectoral a été pris le 6 janvier 2020.

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

Ainsi, l'immeuble en propriété unique 11 impasse Fonderie Vieille est susceptible d'être acquis par la SOLEAM.

#### Financements THIRORI :

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

Ces biens pourront être :

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

Ainsi, pour pouvoir financer le déficit foncier généré, la SOLEAM a sollicité, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

En septembre 2018, l'étude de faisabilité a été présentée à l'ANAH locale qui a validé cette première étape. Après analyse, la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) a donné le 15 mai 2019 son accord pour intégrer au dossier d'éligibilité aux financements RHI-THIRORI 17 immeubles dont 1 sur le pôle Fonderie Vieille, Ainsi, l'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille est éligible au financement de l'ANAH.

#### a. L'avancement des études:

| Désignation lignes budgétaires              |                              |  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019     | %          |
|---|------------------------------|--|------------------|----------------|------------|
| En Euros                                    |                              |  | Budget actualisé | Cumul          | sur budget |
| <b>B : 6022/200-Etudes Fonderie Vieille</b> |                              |  | <b>-68 111</b>   | <b>-47 140</b> | <b>69%</b> |
| F   | POLE FONDERIE VIEILLE        | Qp Etudes Réparties sur 10 Opérations                      | 0,00             | 6 763,00       | 8 114,00   |
| LBC12.11                                    | GB-CONSULTING                | 3,5,7 Imp F. Vieille-Estima° Coût Démol Niveau Faisabilité | 0,00             | 800,00         | 956,80     |
| LC11.10                                     | GIMENEZ RAYMOND ARCHITECTE   | Etude de Faisabilité                                       | 0,00             | 21 390,00      | 25 582,44  |
| LC12.26                                     | GIMENEZ RAYMOND ARCHITECTE   | 3,5,7 Imp F. Vieille-Etude de Faisabilité Réhab            | 0,00             | 2 500,00       | 2 990,00   |
| M18.78                                      | DGEMA/ BILICKI DHOMBRES OSMO | 11 Impasse Fonderie Vieille- BC10                          | 0,00             | 1 376,25       | 1 651,50   |
| MS12.08                                     | OPSIA/ROLLIN                 | Géomètre Expert S/ les Pôles Gcv-Lot 1                     | 0,00             | 7 300,00       | 8 730,80   |
| MS12.10                                     | GUERIN CAZORLA ISABELLE      | Architecte du Patrimoine-Lot 1                             | 0,00             | 640,00         | 765,44     |

### b. L'avancement des acquisitions foncières :

| Désignation lignes budgétaires               | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros                                     | Budget actualisé | Cumul      | sur budget |
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles          | -274 000         | -274 000   | 100%       |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -8 321           | -8 321     | 100%       |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -61 445          | -18 426    | 30%        |
| 1-Budget Foncier                             | -343 766         | -300 747   | 87%        |

| Désignation                    | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|------------|
| 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille | 809A312-313-314    | VDM                       | 0              | 155        | 0          | 20/06/2013         | 01/07/2013 |
| 11 Impasse Fonderie Vieille    | 809 A311           | consorts BEYLO LAYENS     | 274 000        | 209        | 1 311,00   | 30/10/2019         | 16/12/2019 |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b>  |                    |                           | <b>274 000</b> | <b>364</b> |            |                    |            |

### c. L'avancement des travaux :

| Désignation lignes budgétaires  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                        | Budget actualisé | Cumul      | sur budget |
| 2-Travaux Préparatoires         | -678 518         | -494 919   | 73%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques | -60 888          | -37 032    | 61%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus    | -21 326          | -15 327    | 72%        |

|                             |                 |                 |            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-760 732</b> | <b>-547 278</b> | <b>72%</b> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------|

|          |                            |   |      |            |            |
|----------|----------------------------|---|------|------------|------------|
| L12.52   | ENEDIS ERDF                | 3,5,7 Impasse Fonderie Vieille-Supp Réseau Bt et Branchement                    | 0,00 | 1 121,01   | 1 340,73   |
| LBC13.17 | GUIGUES SAS                | 3/7 Fonderie Vieille-Intervention d'Urgence du 12/04/2013                       | 0,00 | 634,50     | 758,86     |
| LC12.33  | FRANCE TELECOM             | 3,5,7 Imp F. Vieille-Dépose Branchements en Façade                              | 0,00 | 509,88     | 609,82     |
| LC12.38  | FCBA LABO                  | 5 Impasse Fonderie Vieille-Identification de Dégât Mycologiques                 | 0,00 | 420,00     | 502,32     |
| LC12.45+ | AGENDA NORMALIS IMMO 57bis | 3,5,7, Imp Fonderie Vieille-Diag Technique Avant Démol+prélèvements             | 0,00 | 7 886,14   | 9 431,82   |
| LC13.03  | GUIGUES SAS                | 3,5,7 Imp F. Vieille-Déplacement Encombrants                                    | 0,00 | 2 850,00   | 3 408,60   |
| MS12.15  | BUREAU VERITAS SOLUTIONS   | Diagnostocs Réglementaires sur les Pôles Gcv-Lot 1                              | 0,00 | 575,00     | 688,04     |
| MS13.20  | CFR                        | Déconstruction et Désamiantage des Immeubles 3, 5 et 7 Impasse Fonderie Vieille | 0,00 | 221 674,87 | 265 863,91 |
| MS13.20  | FIBRA                      | Co/Traitant Démolition des Immeubles 3, 5 et 7 Impasse Fonderie Vieille         | 0,00 | 174 387,13 | 208 709,76 |
| MS14.22  | RESODETECTION AX EAU       | Réalisat° Investigat° Complémentaires Détection                                 | 0,00 | 285,90     | 343,08     |
| MS14.39  | GINGER CEBTP               | Catalyseur Détection 3/5/7 Imp Fv-Diag de Pollution des Sols                    | 0,00 | 2 717,80   | 3 261,36   |

### d. L'avancement des commercialisations :

| Désignation lignes budgétaires                             | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | sur budget |
| A : 6022/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 135 850          |            |            |
| A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 90 000           | 90 000     | 100%       |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 225 850          | 90 000     | 40%        |

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT    | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|--|--------------------|---------------------------|---------------|------------|------------|--------------------|------------|
| 3/5/7 Impasse Fonderie Vieille                           |                    | COMITE CATHOLIQUE         | 75 000        | 487        | 0          | 06/05/2014         | 27/11/2014 |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>75 000</b> | <b>487</b> |            |                    |            |

#### e. Subventions

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | sur budget |
| Ar30-Subventions               | 453              | 453        | 100%       |

#### f. L'avancement des participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019     | %          |
|---|------------------|----------------|------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé | Cumul          | sur budget |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 763 127          | 763 127        | 100%       |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 364 022          | 17 232         | 5%         |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>1 127 149</b> | <b>780 359</b> | <b>69%</b> |

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

#### 1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 44 268 € à comparer à 345 713 € réalisés.

#### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   |
|--|--------------|--------------|---------|
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles          |              | -274 000     | 274 000 |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions |              | -6 850       | 6 850   |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -9 213       |              | -9 213  |
| 1-Budget Foncier                             | -9 213       | -280 850     | 271 637 |

En février 2018, l'immeuble 11 Impasse Fonderie Vieille avait fait l'objet d'une DIA pour un prix de cession de 315 000€. Cet immeuble étant ciblé au titre des immeubles à traiter en priorité, une préemption à 274 000€ a été faite en avril 2018 sur la base de l'avis des Domaines. Le propriétaire ayant finalement retiré son bien de la vente, l'acquisition n'avait pas abouti. Cependant, l'intégration de cet immeuble à la DUP ORI 2ème tranche a conduit le propriétaire à réviser sa position. L'acquisition de bien s'est ainsi réalisée à l'amiable au prix de France Domaine le 16 décembre 2019.

Compte tenu de l'acquisition en fin d'année, les dépenses de gestion ont été décalées à 2020.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   |
|--|--------------|--------------|---------|
| 1-Budget Etudes                            | -23 570      |              | -23 570 |

Compte tenu de l'acquisition en toute fin d'année 2019, les études à mener seront décalées en 2020. Ces études restent néanmoins à programmer, l'immeuble étant inscrit en DUP ORI et éligible aux financements THIRORI par l'ANAH.

#### c. La rémunération du « Concessionnaire »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  |
|--|--------------|--------------|--------|
| B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -3 540       | -64 863      | 61 323 |
| B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie) | -640         |              | -640   |
| B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs          | -7 305       |              | -7 305 |
| 4-Budget Rémunération                                      | -11 485      | -64 863      | 53 378 |

La rémunération forfaitaire de l'année a été impactée par l'acquisition anticipée sur 2019 du 11 Fonderie Vieille.

La rémunération forfaitaire affectée pour 2019 pour cette opération est de 64 863 €, ce qui correspond à 4,63 % de la rémunération forfaitaire totale de cette opération.

Pas de rémunération sur travaux ni sur atteinte des objectifs de cession, car ni travaux ni cession sur l'exercice 2019.

En effet, l'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille, seul immeuble en patrimoine sur ce pôle à l'heure actuelle, a été acquis fin 2019 ; il sera traité en terme de mise en sécurité et/ ou de travaux préalables en 2020, ce qui conduira à une rémunération sur travaux sur l'exercice à venir.

Quant à sa cession, celle-ci est prévue fin 2020 ou début 2021, ce qui permettra une prise de rémunération sur objectifs suivant surface à réhabiliter cédée

## 2) LES RECETTES

### a. Les Participations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  |
|--|--------------|--------------|--------|
| A : 6022/410-Pole Fonderie Vieille         |              | -13 137      | 13 137 |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm      |              | -13 137      | 13 137 |

Régularisation de l'affectation de la participation Ville entre pôles validés.

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

### **OPAH RU et DUP ORI :**

Les actions à venir se feront dans le cadre de l'OPAH RU Multi-sites, et plus particulièrement de la DUP ORI 2<sup>ème</sup> tranche, dont l'arrêté a été pris par les services de l'Etat le 6 janvier 2020, et qui comprend les immeubles 11 impasse Fonderie Vieille et 4 rue St Pons.

Après délivrance de la DUP par la Préfecture, il était prévu que si ces propriétaires n'engageaient pas les travaux, une enquête parcellaire soit diligentée, prévisionnellement courant 2020. A la suite des notifications des travaux adressées aux propriétaires, ceux-ci devront en effet, dans un délai de 4 mois, faire connaître à l'expropriant leur position quant à leur engagement à effectuer les travaux prescrits et à les achever au plus tard dans les 18 mois de la notification.

Dans le cas où les propriétaires ne donneraient pas suite aux injonctions de travaux, les acquisitions se réaliseraient à l'horizon 2022 compte tenu du process juridique, long et complexe.

Or, le propriétaire du 11 impasse Fonderie Vieille a cédé son bien à la SOLEAM fin 2019. Quant à celui du 4 rue St Pons, il s'est engagé dans une démarche de réhabilitation complète (façade, toiture et logements), ceci hors financements ANAH et OPAH, car il n'a pas souhaité conventionner les logements. Toutefois, ce bien restera concerné par l'enquête parcellaire qui permettra de vérifier la réalisation des travaux et de les imposer si nécessaire.

### **Financements THIRORI :**

L'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille / 21 rue Fonderie Vieille a vocation à être recyclé à travers un programme de travaux lourds avec pour destination prioritaire la production de logements sociaux.

La Soleam assurant l'acquisition, les travaux pour partie ainsi que le portage des immeubles avant leur cession, ces opérations sont structurellement déficitaires. Afin de financer le déficit foncier généré, la SOLEAM sollicite des subventions THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH. Ces subventions permettent de couvrir jusqu'à :

- 70% des études de calibrage et de l'accompagnement social des ménages,
- 40% du déficit foncier de l'opération.

Suite à la validation en 2018 de l'étude de faisabilité par l'ANAH locale, la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne -CNLHI- de l'ANAH a validé en mai 2019 l'éligibilité de cet immeuble au financement ANAH.

L'étape suivante consiste en une demande de subvention pour la réalisation des études de calibrage. Cette demande a été déposée le 25 mars 2020 auprès de la Délégation locale de l'ANAH en vue d'une présentation à la CNLHI de mai 2020.

### 1) *LES DEPENSES*

#### **a. En ce qui concerne les études :**

Il est prévu la réalisation d'études de calibrage, qui seront lancées après accord de la CNLHI sur la prise en charge d'une partie de leur financement.

Le montant prévisionnel de ces études, qui sont principalement axées sur l'analyse du bâti, est de 16 100 € HT en 2020

## b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

### • Acquisitions d'immeubles

Plus d'acquisition prévue, les biens dégradés identifiés ayant été soit maîtrisés (11 impasse Fonderie Vieille) ou en voie de réhabilitation par le propriétaire (4 rue St Pons).

### • La Gestion du patrimoine :

- L'assurance propriétaire non occupant du bien acquis
- Le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- La taxe foncière.

Ce poste est calculé sur la base de 50€/m<sup>2</sup> soit un montant de 209 m<sup>2</sup> x 50 = 10 450€ HT

- Par ailleurs, la mise en sécurité des façades du 11 impasse Fonderie Vieille a été estimée à 20 000€ HT

### • Relogements temporaires et relogements définitifs : immeuble vacant donc pas de frais à prévoir sur ces postes

## c. En ce qui concerne les travaux

Il est prévu de réaliser des travaux préparatoires avant cession, dont la nature et le niveau seront définis après réalisation des études de calibrage, lesquelles comprennent des études techniques et la définition du programme. En 1<sup>ère</sup> approche, le coût de ces travaux a été estimé à **150 000 € HT** ; ceux-ci seront effectués fin 2020, après accord de la CNLHI sur leur prise en charge partielle.

Il est par ailleurs prévu des diagnostics techniques avant cession en 2021 au prix de **3 000€ HT**.

Le poste « divers et imprévus » tient compte d'une provision de **5 000€ HT** en 2020.

## d. En ce qui concerne les honoraires techniques :

Ils ont été estimés prévisionnellement à 12% du montant des travaux soit **18 000€ HT**

## e. En ce qui concerne les dépenses annexes :

Il est prévu des frais :

- d'appel d'offres travaux en 2020 : 3 000 € HT
- d'appel à projet pour cession en 2021 : 3 000€ HT.

## a. Rémunérations :

Les rémunérations se basent sur :

- Sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport

de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Fonderie sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville

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

En 2021 : 209m2 X 30€ = 6 270€

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

#### Cessions de surfaces à réhabiliter social

Les recettes à percevoir en 2021 concernent la cession de surface à réhabiliter social avec la vente de l'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille au prix de 650€ / m2 soit **135 850€**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 11 impasse Fonderie vieille                          |                    |                           | 135 850        | 209        | 650        | 01/06/2021         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                           | <b>135 850</b> | <b>209</b> |            |                    |

### b. Produits de gestion locative

Le seul immeuble en patrimoine est vacant donc pas de recettes prévues sur ce poste.

### c. Participations à l'équilibre

A l'équilibre VDM : 763 127 €

A l'équilibre AMP : 364 022 €

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1-1 Etudes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1-Budget Etudes                            | -61 193                        | -56 869                            | -4 324                 |

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

#### 1-2 Budget foncier

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles          | -501 500                       | -274 000                           | -227 500               |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -41 399                        | -7 589                             | -33 810                |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -45 436                        | -53 318                            | 7 882                  |
| B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires | -7 000                         |                                    | -7 000                 |
| B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -17 500                        |                                    | -17 500                |
| 1-Budget Foncier                             | -612 835                       | -334 907                           | -277 928               |

Augmentation liée principalement au prévisionnel d'acquisition sous procédure des immeubles 11 impasse Fonderie Vieille (Réactualisation du montant sur la base de l'avis des Domaines, 274 000 €) et 4, rue Saint Pons (227 500€).

L'écart pour le poste gestion du patrimoine est lié à une provision pour mise en sécurité des immeubles sus cités : pour un montant de 8 000€ HT (11 impasse FV ) et 20 000€ HT (4 St Pons) en 2022.

#### 1-3 Budget Travaux

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -413 062                       | -566 062                           | 153 000                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -33 933                        | -50 813                            | 16 880                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -17 823                        | -17 823                            |                        |

|                             |                 |                 |                |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-464 818</b> | <b>-634 698</b> | <b>169 880</b> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|

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

### 1-4 Budget Dépenses annexes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation   | -18 830                        | -18 830                            |                        |
| B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartograph | -8 516                         | -8 516                             |                        |
| B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres   | -14 609                        | -14 609                            |                        |
| B : 6022/A211-TVA non Récupérable                           |                                |                                    |                        |
| <b>3-Budget Depenses Annexes</b>                            | <b>-41 955</b>                 | <b>-41 955</b>                     |                        |

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

### 1-5 Budget Rémunérations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -155 416                       | -175 215                           | 19 799                 |
| B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie) | -37 185                        | -50 776                            | 13 591                 |
| B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs          | -26 310                        | -20 880                            | -5 430                 |
| B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation                  | -4 468                         | -3 538                             | -930                   |
| <b>4-Budget Rémunération</b>                               | <b>-223 379</b>                | <b>-250 409</b>                    | <b>27 030</b>          |

#### Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 175 215€.

#### Rémunération sur dépenses travaux (+13 591€)

En lien avec l'augmentation du poste honoraires.

#### Rémunération sur atteinte objectifs (- 5 430€)

En lien avec les recettes, cession du 11 impasse Fonderie Vieille et 4 rue Saint Pons.

Rémunération de Liquidation (-930€). Celle-ci correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT ; ajustement suivant évolution de l'opération.

|                          |
|--------------------------|
| <b>II - LES RECETTES</b> |
|--------------------------|

**2-1 Poste Cessions**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6022/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 507 000                        | 135 850                            | -371 150               |
| A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 75 000                         | 75 000                             |                        |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 582 000                        | 210 850                            | -371 150               |

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

**2-2 Poste Participations**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 776 264                        | 763 127                            | -13 137                |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 40 508                         | 364 022                            | 323 514                |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>816 772</b>                 | <b>1 127 149</b>                   | <b>310 377</b>         |

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

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

**2-3 Poste Produits de gestion**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6022/510-Produits de Gestion Locative  | 24 570                         |                                    | -24 570                |

## VI. ANNEXES

### BILAN PREVISIONNEL

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                     |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -56 869           | -11 242             | -68 111           |
| 1-Budget Foncier                            | -334 907          | -9 091              | -343 998          |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -566 062          | -112 456            | -678 518          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -50 813           | -10 075             | -60 888           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -17 823           | -3 503              | -21 326           |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -41 955           | -8 107              | -50 062           |
| 4-Budget Rémunération                       | -250 409          |                     | -250 409          |
| 5-Budget Frais Financiers                   | -19 615           |                     | -19 615           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-1 338 453</b> | <b>-154 474</b>     | <b>-1 492 927</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 210 850           | 15 000              | 225 850           |
| Ar30-Subventions                            | 453               |                     | 453               |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 763 127           |                     | 763 127           |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 364 022           |                     | 364 022           |
| Ar50-Produits de Gestion                    |                   |                     |                   |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>1 338 452</b>  | <b>15 000</b>       | <b>1 353 452</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>1</b>          | <b>-1</b>           | <b>139 474</b>    |

### ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            | 2024            | 2025           | Ecart HT<br>sur budget |          |                |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|----------|----------------|
|   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 | Cumul             | Prév.             | Prév.           | Prév.           | Prév.           | Prév.           | Prév.           |                |                        |          |                |
| 1-Budget Etudes   | -61 193           | -56 869           | -11 242         | -68 111           | -47 140           | -20 972         |                 |                 |                 |                 |                | 1                      | -4 324   |                |
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles                         | -501 500          | -274 000          |                 | -274 000          | -274 000          |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -227 500       |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                | -41 399           | -7 589            | -966            | -8 555            | -8 321            | -233            |                 |                 |                 |                 |                | -1                     | -33 810  |                |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                  | -45 436           | -53 318           | -8 125          | -61 443           | -18 426           | -39 568         | -3 449          |                 |                 |                 |                |                        |          | 7 882          |
| B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires                |                   | -7 000            |                 | -7 000            |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -7 000         |
| B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs                 | -17 500           |                   |                 | -17 500           |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -17 500        |
| 1-Budget Foncier  | -612 835          | -334 907          | -9 091          | -343 998          | -300 747          | -39 801         | -3 449          |                 |                 |                 |                | -1                     | -277 928 |                |
| 2-Travaux Préparatoires                                     | -413 062          | -566 062          | -112 456        | -678 518          | -494 919          | -177 402        | -6 198          |                 |                 |                 |                | 1                      | 153 000  |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                             | -33 933           | -50 813           | -10 075         | -60 888           | -37 032           | -20 418         | -3 438          |                 |                 |                 |                |                        |          | 16 880         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                | -17 823           | -17 823           | -3 503          | -21 326           | -15 327           |                 | -6 000          |                 |                 |                 |                |                        |          | 1              |
| B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation   | -18 830           | -18 830           | -3 653          | -22 483           | -22 484           |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | 1              |
| B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartograph | -8 516            | -8 516            | -1 702          | -10 218           | -10 218           |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          |                |
| B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres   | -14 609           | -14 609           | -2 752          | -17 361           | -10 160           | -3 565          | -3 635          |                 |                 |                 |                | -1                     |          |                |
| B : 6022/A211-TVA non Récupérable                           |                   |                   |                 |                   |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          |                |
| 3-Budget Depenses Annexes                                   | -41 955           | -41 955           | -8 107          | -50 062           | -42 862           | -3 565          | -3 635          |                 |                 |                 |                |                        |          |                |
| B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -155 416          | -175 215          |                 | -175 215          | -161 482          | -13 265         | -468            |                 |                 |                 |                |                        |          | 19 799         |
| B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)  | -37 185           | -50 776           |                 | -50 776           | -36 545           | -14 230         |                 |                 |                 |                 |                | -1                     | 13 591   |                |
| B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs           | -26 310           | -20 880           |                 | -20 880           | -14 610           |                 | -6 270          |                 |                 |                 |                |                        |          | -5 430         |
| B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation                   | -4 468            | -3 538            |                 | -3 538            |                   |                 | -3 538          |                 |                 |                 |                |                        |          | -930           |
| 4-Budget Rémunération                                       | -223 379          | -250 409          |                 | -250 409          | -212 637          | -27 495         | -10 276         |                 |                 |                 |                | -1                     | 27 030   |                |
| 5-Budget Frais Financiers                                   | -19 615           | -19 615           |                 | -19 615           | -19 616           |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | 1              |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                  | <b>-1 423 795</b> | <b>-1 338 453</b> | <b>-154 474</b> | <b>-1 492 927</b> | <b>-1 170 280</b> | <b>-289 653</b> | <b>-32 996</b>  |                 |                 |                 |                | 2                      | -85 342  |                |
| A : 6022/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social      | 507 000           | 135 850           |                 | 135 850           |                   | 135 850         |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -371 150       |
| A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces  | 75 000            | 75 000            | 15 000          | 90 000            | 90 000            |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          |                |
| 1-Ventes Charges Foncières                                  | 582 000           | 210 850           | 15 000          | 225 850           | 90 000            |                 | 135 850         |                 |                 |                 |                |                        |          | -371 150       |
| Ar30-Subventions  | 453               | 453               |                 | 453               | 453               |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          |                |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                       | 776 264           | 763 127           |                 | 763 127           | 763 127           |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -13 137        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                 | 40 508            | 364 022           |                 | 364 022           | 17 232            |                 |                 |                 |                 |                 | 346 790        |                        |          | 323 514        |
| Ar50-Produits de Gestion                                    | 24 570            |                   |                 |                   |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                |                        |          | -24 570        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                  | <b>1 423 795</b>  | <b>1 338 452</b>  | <b>15 000</b>   | <b>1 353 452</b>  | <b>870 812</b>    |                 | <b>135 850</b>  |                 |                 |                 | <b>346 790</b> |                        |          | <b>-85 343</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>                                       |                   | <b>1</b>          | <b>-1</b>       | <b>139 474</b>    |                   |                 | <b>30 992</b>   | <b>46 488</b>   | <b>46 488</b>   | <b>15 496</b>   |                | <b>10</b>              |          | <b>-1</b>      |
| <b>Tresorerie brute</b>                                     |                   |                   |                 |                   | <b>-299 468</b>   | <b>-589 121</b> | <b>-455 275</b> | <b>-408 787</b> | <b>-362 299</b> | <b>-346 803</b> |                | <b>-1</b>              |          |                |

### TABEAU DES ECARTS TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                               | TTC au 31/12/18<br>Budget préc. | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart<br>sur budget |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 1-Budget Etudes  | -73 299                         | -68 111                             | -5 188              |
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles                                      | -501 500                        | -274 000                            | -227 500            |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                             | -49 615                         | -8 555                              | -41 060             |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                               | -52 025                         | -61 443                             | 9 418               |
| B : 6022/Gestion/170-Relogements Temporaires                             | -8 400                          |                                     | -8 400              |
| B : 6022/Gestion/180-Relogements Définitifs                              | -21 000                         |                                     | -21 000             |
| 1-Budget Foncier   | -632 540                        | -343 998                            | -288 542            |
| 2-Travaux Préparatoires  | -494 918                        | -678 518                            | 183 600             |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -40 632                         | -60 888                             | 20 256              |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -21 326                         | -21 326                             |                     |
| B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation                | -22 483                         | -22 483                             |                     |
| B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi<br>Cartographie Partagé | -10 218                         | -10 218                             |                     |
| B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                | -17 361                         | -17 361                             |                     |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -50 062                         | -50 062                             |                     |
| B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire                                   | -155 416                        | -175 215                            | 19 799              |
| B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux<br>(Fonderie)            | -37 185                         | -50 776                             | 13 591              |
| B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                        | -26 310                         | -20 880                             | -5 430              |
| B : 6022/A340-Rémunération de Liquidation                                | -4 468                          | -3 538                              | -930                |
| 4-Budget Rémunération  | -223 379                        | -250 409                            | 27 030              |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615                         | -19 615                             |                     |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-1 555 771</b>               | <b>-1 492 927</b>                   | <b>-62 844</b>      |
| A : 6022/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social                   | 507 000                         | 135 850                             | -371 150            |
| A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces               | 90 000                          | 90 000                              |                     |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 597 000                         | 225 850                             | -371 150            |
| Ar30-Subventions   | 453                             | 453                                 |                     |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                    | 776 264                         | 763 127                             | -13 137             |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                              | 40 508                          | 364 022                             | 323 514             |
| Ar50-Produits de Gestion   | 24 570                          |                                     | -24 570             |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>1 438 795</b>                | <b>1 353 452</b>                    | <b>-85 343</b>      |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>116 978</b>                  | <b>139 474</b>                      | <b>-22 496</b>      |

ECART ANNEE 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019   | REEL<br>2019    | ECART          |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -23 570        |                 | -23 570        |
| B : 6022/100-Acquisitions Immeubles                        |                | -274 000        | 274 000        |
| B : 6022/150-Dépenses Liées aux Acquisitions               |                | -6 850          | 6 850          |
| B : 6022/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                 | -9 213         |                 | -9 213         |
| 1-Budget Foncier   | -9 213         | -280 850        | 271 637        |
| B : 6022/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -3 540         | -64 863         | 61 323         |
| B : 6022/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie) | -640           |                 | -640           |
| B : 6022/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs          | -7 305         |                 | -7 305         |
| 4-Budget Rémunération                                      | -11 485        | -64 863         | 53 378         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-44 268</b> | <b>-345 713</b> | <b>301 445</b> |
| A : 6022/410-Pole Fonderie Vieille                         |                | -13 137         | 13 137         |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                      |                | -13 137         | 13 137         |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 |                | <b>-13 137</b>  | <b>13 137</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      | <b>62 392</b>  |                 | <b>62 392</b>  |



\* \*  
\*

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Canebière-Feuillants

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2019



|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>I.</b>   | <b><u>LE CONTEXTE</u></b> .....  | <b>156</b> |
| <b>II.</b>  | <b><u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u></b> .....  | <b>156</b> |
|             | a. <u>L'avancement des études</u> .....  | 156        |
|             | b. <u>L'avancement des acquisitions foncières</u> .....  | 157        |
|             | c. <u>L'avancement des travaux</u> .....   | 158        |
|             | d. <u>L'avancement des commercialisations</u> : .....  | 159        |
|             | e. <u>L'avancement des participations du concédant</u> .....   | 159        |
|             | f. <u>Produits de gestion</u> : .....  | 160        |
| <b>III.</b> | <b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b> .....  | <b>160</b> |
|             | <b>1) LES DEPENSES</b> .....   | <b>160</b> |
|             | a. <u>Les acquisitions foncières</u> .....   | 160        |
|             | b. <u>Les Dossiers en phase « Etudes »</u> .....   | 161        |
|             | c. <u>Les dossiers en phase « Travaux »</u> .....  | 161        |
|             | d. <u>La rémunération du « Concessionnaire</u> .....   | 161        |
|             | <b>2) LES RECETTES</b> .....   | <b>162</b> |
|             | a. <u>Les cessions</u> .....   | 162        |
|             | b. <u>Les produits de gestion</u> .....  | 162        |
| <b>IV.</b>  | <b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u></b> .....  | <b>163</b> |
|             | <b>1) LES DEPENSES</b> .....   | <b>163</b> |
|             | c. <u>En ce qui concerne les études</u> .....  | 163        |
|             | d. <u>En ce qui concerne les acquisitions foncières</u> .....  | 163        |
|             | e. <u>En ce qui concerne les travaux</u> .....   | 164        |
|             | f. <u>En ce qui concerne les rémunérations</u> .....   | 164        |
|             | <b>2) LES RECETTES</b> .....   | <b>164</b> |
|             | a. <u>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</u> .....   | 164        |
|             | b. <u>Location</u> : .....   | 165        |
|             | c. <u>Participations</u> : .....   | 165        |
| <b>V.</b>   | <b><u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL</u></b> : ..... | <b>165</b> |
|             | <b>1) LES DÉPENSES</b> .....   | <b>165</b> |
|             | <b>2) LES RECETTES</b> .....   | <b>168</b> |
| <b>VI.</b>  | <b><u>ANNEXES</u></b> .....  | <b>169</b> |
|             | <i>Bilan prévisionnel</i> .....  | 170        |
|             | <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....   | 171        |
|             | <i>Tableau des écarts TTC</i> .....  | 172        |
|             | <i>Ecart Année 2019-TTC</i> .....  | 173        |

## I. LE CONTEXTE

Le pôle Canebière-Feuillants est composé :

Des 5 immeubles dont la restructuration en hôtel a été engagée en 2016 : 46 et 48 la Canebière, 3 rue des Feuillants, 23 et 25 rue Longue des Capucins.

Des immeubles et logements qui ont permis le relogement définitif des ménages qui occupaient les immeubles visés ci-dessus

Les travaux du projet (hôtel 4\* de 80 chambres, brasserie et espace de fitness) mené par le groupement AGIR PROMOTION / TANGRAM , ont été achevé au 2<sup>ème</sup> semestre 2019.

Concernant les autres biens, il est prévu :

La cession des étages du 23 rue de Rome et de l'immeuble entier 23 rue Sénac au bailleur social 13 Habitat courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 mais celle-ci a été retardée en raison de sinistres survenus dans ces immeubles.

La cession des biens destinés à des relogements :

Maison de ville au 67 rue Borde : purge du droit de priorité du locataire et, suivant le choix du ménage, publicité sur supports ad hoc et sur site Soleam en vue d'une cession.

Logement en copropriété 46 rue du Baignoir : prévu pour les besoins de relogement de l'opération Grand Centre-Ville ; programmation d'une cession en fin d'opération.

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des études:

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| 1-Budget Etudes                | -24 726          | -24 725    | 100%       |

Ce poste comprend :

- Études pré-opérationnelles
- Relevé topographique du 23 Sénac et 23 Rome
- Assistance juridique sur l'appel à projet et le montage du CV avec AGIR

**b. L'avancement des acquisitions foncières:**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | %          |
|--|-------------------|-------------------|------------|
|  | Budget actualisé  | Cumul             | Avancement |
| B : 6023/100-Acquisitions Immeubles          | -3 370 000        | -3 370 000        | 100%       |
| B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus   | -373 500          | -373 500          | 100%       |
| B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -117 381          | -117 382          | 100%       |
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -266 164          | -228 541          | 86%        |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires | -27 566           | -5 706            | 21%        |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -3 634            | -3 634            | 100%       |
| <b>1-Budget Foncier</b>                      | <b>-4 158 245</b> | <b>-4 098 763</b> | <b>99%</b> |

**Acquisition :**

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

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

**Dépenses liées aux Acquisitions :**

- 67 borde : 4 146€ HT
- 46 Baignoir : 4 225€ HT
- 23 Sénac : 33 068 € HT dont 25 000€ de frais d'agence
- 23 Rome : 25 141 € HT
- 46/48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins: 42 190 € HT

+ Divers constats

**Gestion du patrimoine :**

- Frais de gestion du 67 rue Borde, 46 rue du Baignoir, 23 rue Sénac et 23 rue de Rome pour 29K€HT
- Assurances pour 10K€HT
- Taxes foncières pour 49K€ et taxe sur les salaires (induite par la participation à l'équilibre et loyers exonérés de tva) : 23K€
- Charges de copropriété du 23 rue de Rome (PUJOL IMMOBILIER :44K€HT) et du 46 rue du Baignoir (CITYA : 8K€)

- Factures SEM et EDF 23 Sénac : 4K€

**Relogements temporaires :** Prise en charge des frais d'hébergement temporaires (location, mobilier, ouverture compteur EDF,...) liés à divers sinistres dans les logements d'origine ou les logements définitifs ; 1 logement (46 Baignoir) est en particulier réservé pour cette typologie de relogement.

**Relogements définitifs :** ce poste est soldé, tous les logements à destination de relogements définitifs sont à présent occupés.

### c. L'avancement des travaux:

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19   | A fin 2019        | %           |
|--|-------------------|-------------------|-------------|
|  | Budget actualisé  | Cumul             | Avancement  |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -46 025           | -45 725           | 99%         |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -1 732 181        | -1 732 180        | 100%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -141 647          | -141 645          | 100%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -4 706            | -2 236            | 48%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 924 559</b> | <b>-1 921 786</b> | <b>100%</b> |

#### Travaux préparatoires :

- Dératisation, déblaiement, diagnostics réglementaires
- Travaux de démolition
- Démurage
- Prélèvements amiantes
- Diagnostics avant cession

#### Travaux de réhabilitation complète :

- Désamiantage pour 80K€HT
- Travaux 23 Rome : 420K€ HT+27K€ HT (honoraires)
- Travaux 23 Sénac : 760K€ HT+50K€ HT (honoraires)
- Travaux 46 Baignoir : 142K€ HT+10K€ HT (honoraires)
- Divers raccordements EDF
- Appel de fonds syndic toiture 23 Rome :30K€HT
- Études structures et état des lieux

**Divers et imprévus :** constat et expertise sur les biens en gestion

#### d. L'avancement des commercialisations :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
|   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | <b>2 680 000</b> | 2 680 000  | 100%       |
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés    | <b>2 231 360</b> |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | <b>4 911 360</b> | 2 680 000  | 55%        |

|   |                   |      |                     |             |   |            |
|---|-------------------|------|---------------------|-------------|---|------------|
| 46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins | surface habitable | AGIR | 2 650 000,00        | 4 330,00    | 0 | 04/12/2015 |
| <b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b>  |                   |      | <b>2 650 000,00</b> | <b>4330</b> |   |            |

#### Cessions Logements restructurés :

La signature du Compromis de vente avec 13 Habitat pour les 23 rue de Rome et 23 rue Sénac, a eu lieu en juillet 2018.

La finalisation de la vente était prévue pour le 2<sup>er</sup> trimestre de l'année 2019, or celle-ci a été décalée pour plusieurs raisons : le temps de mise au point avec l'acquéreur sur les modalités de la vente, la charge de travail des notaires n'ayant pas permis une suite rapide dès la négociation aboutie, la survenue de 2 sinistres et le temps d'expertise avec les assurances qui ont suivi ont grippé la procédure en cours .

Enfin, les mesures de confinement entre le 17 mars et le 11 mai 2020, ont reporté la vente au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

#### e. L'avancement des participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019       | %          |
|---|------------------|------------------|------------|
|   | Budget actualisé | Cumul            | Avancement |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | <b>2 622 019</b> | 2 622 018        | 100%       |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | <b>80 919</b>    |                  |            |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | <b>843 500</b>   | 843 500          | 100%       |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>3 546 438</b> | <b>3 465 518</b> | <b>98%</b> |

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

#### f. Produits de gestion :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
|  | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative  | <b>261 172</b>   | 181 842    | 70%        |
| A : 6023/520-Produits Divers               | <b>29 672</b>    | 24 615     | 83%        |
| Ar50-Produits de Gestion                   | <b>290 844</b>   | 206 457    | 71%        |

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

Le logement du 46 rue du Baignoir a été libéré suite à une procédure d'expulsion. Ce logement reste au patrimoine de l'opération car destiné aux relogements temporaires de la concession GCV.

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

#### 1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 44 833 €TTC à comparer à 65 581 €TTC payées, soit un écart de +20 748€.

#### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -12 622      | -29 230      | 16 608  | 132%           |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires |              | -4 132       | 4 132   |                |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -12 600      |              | -12 600 | -100%          |
| 1-Budget Foncier                             | -25 222      | -33 362      | 8 140   | 32%            |

Les variations du budget « **Foncier** » correspondent notamment à:

- Des travaux imprévus au 23 Sénac (fuite terrasse) et au 23 Rome (infiltration fenêtre).  
De plus, il avait été prévu 30 000€HT sur le poste « Gestion du Patrimoine » sur le CRAC antérieur à fin 2018 . Or ce budget n'a pas été retranscrit comme tel. Ceci explique que le budget provisionné a été dépassé.
- Il n'était pas prévu de relogement temporaire en 2019, or suite à l'incendie d'un compteur EDF dans un logement en location au 23 Sénac, les locataires ont dû être relogés en urgence.
- Aucun relogement définitif n'a eu lieu en 2019.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 6023/200-Etudes Feuillant              |              | -2 697       | 2 697 |                |

Les variations du budget « **Etudes** » correspondent à la régularisation de dépenses antérieures concernant le 23 Sénac qui n'avaient pas été imputées sur la bonne opération.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019  | REEL<br>2019  | ECART        | Variation<br>% |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    |               | -3 776        | 3 776        |                |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -1 410        | -1 410        |              |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -337          | -1 465        | 1 128        | 335%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               |               | -280          | 280          |                |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 747</b> | <b>-6 931</b> | <b>5 184</b> | <b>297%</b>    |

- Les variations du budget « **Travaux préparatoires** » correspondent à la mise à jour des diagnostics réglementaires avant cession du 23 rue de Rome et du 23 rue Sénac en vue de la cession avec 13 Habitat ; ces mises à jour n'étaient pas provisionnées car la vente devait avoir lieu en 2018 et a été décalée.
- Les « **Travaux de réhabilitation** » correspondent aux travaux de remise en état du logement au 46 Baignoir suite à l'expulsion du locataire soit un total de 13 858 € HT sur une provision initiale de 10 000€ HT. Toutefois, la quote-part travaux de toiture du 23 Rome d'un montant de 15 220€ étant déduite du total des dépenses du poste, ceci explique le réel 2019.
- Les variations du budget « **Honoraires techniques** » correspondent à la mission de MOE pour la remise en état du logement au 46 Baignoir suite à l'expulsion du locataire.

### d. La rémunération du « Concessionnaire »

**OP.6023 POLE FEUILLANT CRAC 2019**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -6 265       | -20 326      | 14 061  | 224%           |
| B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant) | 41           | -2 265       | 2 306   | -5625%         |
| B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs           | -11 640      |              | -11 640 | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                                       | -17 864      | -22 591      | 4 727   | 26%            |

Les variations du « **Budget Rémunération** » correspondent à :

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes suivants :
  - Etudes
  - Foncier
  - Autres dépenses
  - Subventions
  - Produits de gestion
- La rémunération sur Dépenses Travaux correspond à la remise en état du logement au 46 rue du Baignoir suite à l'expulsion du locataire.
- La cession du 23 rue de Rome et 23 rue Sénac n'a finalement pas eu lieu en 2019, elle est reportée à 2020.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 642 129 €TTC à comparer à 54 649 €TTC reçues, soit un écart de -1 587 480€.

### a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART      | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|------------|----------------|
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés | 1 607 760    |              | -1 607 760 | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières                   | 1 607 760    |              | -1 607 760 | -100%          |

La signature du Compromis de vente avec 13 Habitat pour les 23 rue de Rome et 23 rue Sénac, a eu lieu en juillet 2018. La finalisation de la vente était prévue pour le 2<sup>er</sup> trimestre de l'année 2019, or suite à des sinistres sur ces biens, celle-ci a été reportée à 2020.

### b. Les produits de gestion

OP.6023 POLE FEUILLANT CRAC 2019

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative  | 34 369       | 54 649       | 20 280 | 59%            |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 34 369       | 54 649       | 20 280 | 59%            |

Ces immeubles auraient dû être vendu mi 2019 à 13 Habitat. Les variations du budget «Produits Divers » correspondent aux loyers du 23 Rome et 23 Sénac perçus sur l'ensemble de l'année 2019. De plus, deux ménages supplémentaires ont été relogés en 2019.

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

Sont prévus, pour les années à venir :

##### 1) *LES DEPENSES*

##### c. En ce qui concerne les études

RAS

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

- **Acquisitions immeubles / logements diffus/Dépenses liées aux acquisitions**

RAS

- **Gestion du patrimoine**

De 2020 à la fin de la concession, il est prévu les appels de fonds et la gestion pour le bien en copropriété du 46 rue du Baignoir, pour un montant de 3 000€HT/an.

En 2020, il est prévu 10 000 € HT pour la réfection des parties communes 46 Baignoir (quote part des travaux de reprise de structure de la cage d'escalier).

En 2020, il est également prévu le remplacement du tableau EDF au 23 Sénac pour 8 000€HT.

- **Relogements temporaires**

23 rue Sénac : 1 ménage relogé suite à l'incendie du compteur électrique, prévisionnel de 3 500€ HT/mois sur 6 mois en 2020.

### e. En ce qui concerne les travaux

De 2020 à la fin de la concession, il n'est plus prévu de travaux mais une expertise du 23 Sénac suite aux dégâts électriques, ainsi que les diagnostics techniques avant cession des biens (23 Rome et 23 Sénac/46 Baignoir/67 Borde).

**Divers et imprévus :** Provisions pour les expertises en cours 23 Sénac) et les potentielles expertises sur les biens en gestion.

### f. En ce qui concerne les rémunérations

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

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

**La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.**

Il est prévu de vendre en 2020-641 m2 soit une rémunération attendue de 19 230 € dont 11 478€ déjà pris

Il est prévu de vendre en 2021-160 m2 soit une rémunération attendue de 4 800€.

Il est prévu de vendre en 2025-84 m2 soit une rémunération attendue de 2 520€.

## 2) **LES RECETTES**

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

**Cessions de logements restructurés :**

**OP.6023 POLE FEUILLANT CRAC 2019**

| Regroupement                                | Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT          | Surface    | Prix au M2 | Date CV    |
|---|-------------|--------------------|---------------------------|---------------------|------------|------------|------------|
| 23 Sénac                                    |             | 13 Habitat         |                           | 816 000,00          | 380        | 2 147,37   | 30/06/2018 |
| 23 Rome                                     |             | 13 Habitat         |                           | 564 000,00          | 261        | 2 160,92   | 30/06/2018 |
| 46 Baignoir                                 |             |                    |                           | 268 800,00          | 84         | 3 200,00   | 01/10/2025 |
| 67 Borde                                    |             |                    |                           | 400 000,00          | 160        | 2 500,00   | 31/12/2021 |
| <b>Total 6b-Cess logements restructurés</b> |             |                    |                           | <b>2 048 800,00</b> | <b>885</b> |            |            |

Un compromis a été signé le 27 juillet 2018 sur les 23 Sénac et 23 Rome. La finalisation de la vente est prévue pour le 2<sup>er</sup> semestre de l'année 2020.

Les autres biens sont programmés en fonction de l'avancement de l'opération et des besoins en relogement.

Toutefois, il est prévu de céder occupée la maison de ville du 67 rue Borde, après purge du droit de priorité des locataires.

**b. Location :**

Il est prévu :

- 23 Rome et 23 Sénac = pour 8 mois en 2020, soit 32 000€
- 67 Borde = de 2020 à 2022, 520€/mois jusqu'à fin 2021, soit 18 720€
- 46 Baignoir = de 2021 à 2025, 500€/mois jusqu'à fin 2025, soit 30 000€
- 

**c. Participations :**

Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est de 2 622 019€.

Participation à l'équilibre Métropole AMP : RAS

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

**1) LES DÉPENSES**

**Etudes :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| 1-Budget Etudes                            | -18 385                        | -20 632                            | 2 247 |

Les variations du budget Etudes correspondent à la régularisation de dépenses antérieures concernant le 23 Sénac qui n'avaient pas été imputées sur la bonne opération.

#### Acquisitions :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6023/100-Acquisitions Immeubles          | -3 370 000                     | -3 370 000                         |                        |
| B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus   | -373 500                       | -373 500                           |                        |
| B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -110 504                       | -110 504                           |                        |
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -236 716                       | -251 871                           | 15 155                 |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires | -1 552                         | -27 546                            | 25 994                 |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -14 134                        | -3 634                             | -10 500                |
| 1-Budget Foncier                             | -4 106 406                     | -4 137 055                         | 30 649                 |

L'augmentation du budget prévisionnel lié à la « **Gestion du patrimoine** » correspond :

- aux futurs AF pour la réfection des parties communes de l'immeuble en copropriété 46 rue du Baignoir (quote part des travaux de reprise de structure de la cage d'escalier).
- au remplacement du tableau EDF au 23 rue Sénac suite à l'incendie du compteur électrique.

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux « **Relogements** » correspond :

- au relogement temporaire d'un ménage du 23 rue Sénac suite à l'incendie du compteur électrique.
- aucun relogement définitif supplémentaire n'est finalement nécessaire ; ce poste a donc été ajusté à la baisse

**Travaux :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -35 187                        | -39 384                            | 4 197                  |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -1 450 806                     | -1 480 697                         | 29 891                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -117 598                       | -118 538                           | 940                    |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -1 637                         | -5 259                             | 3 622                  |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 605 228</b>              | <b>-1 643 878</b>                  | <b>38 650</b>          |

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux « **Travaux** » correspond :

- A la mise à jour des diagnostics réglementaires réalisés avant cession.
- A la mission de l'AMO pour la réfection du 46 rue du Baignoir suite à l'expulsion du locataire (suivi des travaux de remise en état du logement suite à sa dégradation locative) .
- Aux constats suite à l'incendie du compteur éclectique au 23 Sénac.

**Frais divers :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -94 851                        | -94 851                            |                        |
| B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -8 516                         | -8 516                             |                        |
| B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -17 253                        | -17 253                            |                        |
| B : 6023/A211-TVA non Récupérable                                     | -315 293                       | -318 861                           | 3 568                  |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -435 913                       | -439 481                           | 3 568                  |

La variation du budget prévisionnel Frais Divers est lié à l'affectation des quote-part de dépenses de l'OGCV à fin 2019 sur 10 opérations.

**La rémunération du concessionnaire:**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire            | -1 928 215                     | -1 971 216                         | 43 001                 |
| B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux   | -126 488                       | -131 510                           | 5 022                  |
| B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs | -160 174                       | -167 925                           | 7 751                  |
| B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation         | -26 975                        | -27 279                            | 304                    |
| 4-Budget Rémunération                             | -2 241 852                     | -2 297 930                         | 56 078                 |

➤ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 1 971 216 €.

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

➤ Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

Celle-ci a été mise à jour suite aux travaux de réhabilitation du 46 rue du Baignoir après expulsion du locataire.

➤ Sur Atteinte Objectifs

Celle-ci a évolué en fonction des Lois Carrez mises à jour sur les biens à céder.

## 2) LES RECETTES

**Les cessions**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 2 650 000                      | 2 650 000                          |       |
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés    | 2 048 800                      | 2 048 800                          |       |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 4 698 800                      | 4 698 800                          |       |

Pas de changement de prix

**La participation du concédant**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 2 622 019                      | 2 622 019                          |                        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole |                                | 80 919                             | 80 919                 |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 843 500                        | 843 500                            |                        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>3 465 519</b>               | <b>3 546 438</b>                   | <b>80 919</b>          |

Mise à jour selon les frais de gestion du patrimoine et les travaux de réhabilitation sur les biens acquis et non cédés.

#### Les produits divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative  | 215 956                        | 261 172                            | 45 216                 |
| A : 6023/520-Produits Divers               | 24 544                         | 29 603                             | 5 059                  |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 240 500                        | 290 775                            | 50 275                 |

La finalisation de la vente des 23 Sénac et 23 Rome a été retardée et est prévue pour le 2<sup>er</sup> semestre de l'année 2020.

## **VI. ANNEXES**

*Bilan prévisionnel*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19    | TVA            | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -20 632           | -4 094         | <b>-24 726</b>    |
| 1-Budget Foncier                            | -4 137 055        | -21 190        | <b>-4 158 245</b> |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -39 384           | -7 601         | <b>-46 985</b>    |
| 2-Travaux Réhabilitation                    | -1 480 697        | -287 353       | <b>-1 768 050</b> |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -118 538          | -23 109        | <b>-141 647</b>   |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -5 259            | -932           | <b>-6 191</b>     |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -439 481          | <b>295 005</b> | <b>-144 476</b>   |
| 4-Budget Rémunération                       | -2 297 930        |                | <b>-2 297 930</b> |
| 5-Budget Frais Financiers                   | -19 615           |                | <b>-19 615</b>    |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-8 558 591</b> | <b>-49 274</b> | <b>-8 607 865</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 4 698 800         | 212 560        | <b>4 911 360</b>  |
| Ar30-Subventions                            | 22 579            |                | <b>22 579</b>     |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 2 622 019         |                | <b>2 622 019</b>  |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 80 919            |                | <b>80 919</b>     |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 843 500           |                | <b>843 500</b>    |
| Ar50-Produits de Gestion                    | 290 775           | 69             | <b>290 844</b>    |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>8 558 592</b>  | <b>212 629</b> | <b>8 771 221</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>-1</b>         | <b>1</b>       | <b>-163 355</b>   |

## Echéancier de trésorerie prévisionnelle

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18 HT au 31/12/19 |                   | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019        | 2020              | 2021            | 2022            | 2023            | 2024            | 2025            | Ecart HT<br>sur budget |                |
|---|-------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|----------------|
|   | Budget préc.                  | Budget actualisé  | Cumul               | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.           | Prév.           | Prév.           |                 |                 |                        |                |
| 1-Budget Etudes                                   | -18 385                       | -20 632           | -4 094              | -24 726           | -24 725           |                   |                 |                 |                 |                 |                 | -1                     | 2 247          |
| B : 6023/100-Acquisitions Immeubles               | -3 370 000                    | -3 370 000        |                     | -3 370 000        | -3 370 000        |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                |
| B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus        | -373 500                      | -373 500          |                     | -373 500          | -373 500          |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                |
| B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -110 504                      | -110 504          | -6 877              | -117 381          | -117 382          |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        | 1              |
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -236 716                      | -251 871          | -14 293             | -266 164          | -228 541          | -44 981           | 1 836           | 1 836           | 1 836           | 1 836           |                 | 14                     | 15 155         |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -1 552                        | -27 546           | -20                 | -27 566           | -5 706            | -21 861           |                 |                 |                 |                 |                 | 1                      | 25 994         |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -14 134                       | -3 634            |                     | -3 634            | -3 634            |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        | -10 500        |
| 1-Budget Foncier                                  | -4 106 406                    | -4 137 055        | -21 190             | -4 158 245        | -4 098 763        | -66 842           | 1 836           | 1 836           | 1 836           | 1 836           |                 | 16                     | 30 649         |
| 2-Travaux Préparatoires                           | -35 187                       | -39 384           | -7 601              | -46 985           | -45 725           | -1 260            |                 |                 |                 |                 |                 |                        | 4 197          |
| 2-Travaux Réhabilitation                          | -1 450 806                    | -1 480 697        | -287 353            | -1 768 050        | -1 732 180        | -35 870           |                 |                 |                 |                 |                 |                        | 29 891         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                   | -117 598                      | -118 538          | -23 109             | -141 647          | -141 645          |                   |                 |                 |                 |                 |                 | -2                     | 940            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                      | -1 637                        | -5 259            | -932                | -6 191            | -2 236            | -3 955            |                 |                 |                 |                 |                 |                        | 3 622          |
| 3-Budget Dépenses Annexes                         | -435 913                      | -439 481          | 295 005             | -144 476          | -144 475          |                   |                 |                 |                 |                 |                 | -1                     | 3 568          |
| B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire            | -1 928 215                    | -1 971 216        |                     | -1 971 216        | -1 922 440        | -21 277           | -826            | -793            | -266            | -4 268          | -21 346         |                        | 43 001         |
| B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux   | -126 488                      | -131 510          |                     | -131 510          | -128 795          | -2 716            |                 |                 |                 |                 |                 | 1                      | 5 022          |
| B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs | -160 174                      | -167 925          |                     | -167 925          | -141 376          | -19 230           | -4 800          |                 |                 |                 |                 | -2 519                 | 7 751          |
| B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation         | -26 975                       | -27 279           |                     | -27 279           |                   | -27 279           |                 |                 |                 |                 |                 |                        | 304            |
| 4-Budget Rémunération                             | -2 241 852                    | -2 297 930        |                     | -2 297 930        | -2 192 611        | -43 223           | -32 905         | -793            | -266            | -4 268          | -23 864         |                        | 56 078         |
| 5-Budget Frais Financiers                         | -19 615                       | -19 615           |                     | -19 615           | -19 614           |                   |                 |                 |                 |                 |                 | -1                     |                |
| <b>Sous-total dépenses</b>                        | <b>-8 427 399</b>             | <b>-8 558 591</b> | <b>-49 274</b>      | <b>-8 607 865</b> | <b>-8 401 974</b> | <b>-151 150</b>   | <b>-31 069</b>  | <b>1 043</b>    | <b>1 570</b>    | <b>-2 432</b>   | <b>-23 853</b>  |                        | <b>131 192</b> |
| A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter   | 2 650 000                     | 2 650 000         | 30 000              | 2 680 000         | 2 680 000         |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                |
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés      | 2 048 800                     | 2 048 800         | 182 560             | 2 231 360         |                   | 897 600           | 620 400         |                 |                 | 400 000         | 313 360         |                        |                |
| 1-Ventes Charges Foncières                        | 4 698 800                     | 4 698 800         | 212 560             | 4 911 360         | 2 680 000         | 897 600           | 620 400         |                 |                 | 400 000         | 313 360         |                        |                |
| Ar30-Subventions                                  | 22 579                        | 22 579            |                     | 22 579            | 22 579            |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm             | 2 622 019                     | 2 622 019         |                     | 2 622 019         | 2 622 018         |                   |                 |                 |                 |                 |                 | 1                      |                |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole       |                               | 80 919            |                     | 80 919            |                   |                   |                 |                 |                 |                 | 80 919          |                        | 80 919         |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                 | 843 500                       | 843 500           |                     | 843 500           | 843 500           |                   |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                |
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative         | 215 956                       | 261 172           |                     | 261 172           | 181 842           | 47 836            | 11 363          | 11 363          | 8 764           |                 |                 | 4                      | 45 216         |
| A : 6023/520-Produits Divers                      | 24 544                        | 29 603            | 69                  | 29 672            | 24 615            | 5 059             |                 |                 |                 |                 |                 | -2                     | 5 059          |
| Ar50-Produits de Gestion                          | 240 500                       | 290 775           | 69                  | 290 844           | 206 457           | 52 895            | 11 363          | 11 363          | 8 764           |                 |                 | 2                      | 50 275         |
| <b>Sous-total recettes</b>                        | <b>8 427 398</b>              | <b>8 558 592</b>  | <b>212 629</b>      | <b>8 771 221</b>  | <b>6 374 554</b>  | <b>950 495</b>    | <b>631 763</b>  | <b>11 363</b>   | <b>8 764</b>    | <b>400 000</b>  | <b>394 282</b>  |                        | <b>131 194</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>                             | <b>1</b>                      | <b>-1</b>         | <b>1</b>            | <b>-163 355</b>   |                   |                   |                 |                 |                 |                 | <b>-163 355</b> |                        | <b>2</b>       |
| <b>Trésorerie brute</b>                           |                               |                   |                     |                   | <b>-2 027 420</b> | <b>-1 228 075</b> | <b>-627 381</b> | <b>-614 975</b> | <b>-604 641</b> | <b>-370 428</b> |                 | <b>1</b>               |                |

## Tableau des écarts TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | Ecart<br>sur budget |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|
|   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                     |
| 1-Budget Etudes   | -22 029           | -24 726           | 2 697               |
| B : 6023/100-Acquisitions Immeubles                                   | -3 370 000        | -3 370 000        |                     |
| B : 6023/110-Acquisitions Logements Diffus                            | -373 500          | -373 500          |                     |
| B : 6023/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -117 381          | -117 381          |                     |
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -251 526          | -266 164          | 14 638              |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -1 572            | -27 566           | 25 994              |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -16 234           | -3 634            | -12 600             |
| 1-Budget Foncier  | -4 130 213        | -4 158 245        | 28 032              |
| 2-Travaux Préparatoires   | -41 949           | -46 985           | 5 036               |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -1 732 181        | -1 768 050        | 35 869              |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -140 519          | -141 647          | 1 128               |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -1 956            | -6 191            | 4 235               |
| B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -113 718          | -113 718          |                     |
| B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -10 218           | -10 218           |                     |
| B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -20 540           | -20 540           |                     |
| B : 6023/A211-TVA non Récupérable                                     |                   |                   |                     |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -144 476          | -144 476          |                     |
| B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -1 928 215        | -1 971 216        | 43 001              |
| B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)           | -126 488          | -131 510          | 5 022               |
| B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -160 174          | -167 925          | 7 751               |
| B : 6023/A340-Rémunération de Liquidation                             | -26 975           | -27 279           | 304                 |
| 4-Budget Rémunération   | -2 241 852        | -2 297 930        | 56 078              |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615           | -19 615           |                     |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-8 474 790</b> | <b>-8 607 865</b> | <b>133 075</b>      |
| A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                       | 2 680 000         | 2 680 000         |                     |
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés                          | 2 312 399         | 2 231 360         | -81 039             |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 4 992 399         | 4 911 360         | -81 039             |
| Ar30-Subventions  | 22 579            | 22 579            |                     |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                 | 2 622 019         | 2 622 019         |                     |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                           |                   | 80 919            | 80 919              |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                                     | 843 500           | 843 500           |                     |
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative                             | 215 956           | 261 172           | 45 216              |
| A : 6023/520-Produits Divers  | 24 613            | 29 672            | 5 059               |
| Ar50-Produits de Gestion  | 240 569           | 290 844           | 50 275              |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>8 721 066</b>  | <b>8 771 221</b>  | <b>50 155</b>       |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-246 277</b>   | <b>-163 355</b>   | <b>-82 922</b>      |

*Ecart Année 2019-TTC*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                  | PREV<br>2019     | REEL<br>2019   | ECART             | Variation<br>% |
|---|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| B : 6023/200-Etudes Feuillant                               |                  | -2 697         | 2 697             |                |
| 1-Budget Etudes   |                  | -2 697         | 2 697             |                |
| B : 6023/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                  | -12 622          | -29 230        | 16 608            | 132%           |
| B : 6023/Gestion/170-Relogements Temporaires                |                  | -4 132         | 4 132             |                |
| B : 6023/Gestion/180-Relogements Définitifs                 | -12 600          |                | -12 600           | -100%          |
| 1-Budget Foncier  | -25 222          | -33 362        | 8 140             | 32%            |
| 2-Travaux Préparatoires                                     |                  | -3 776         | 3 776             |                |
| 2-Travaux Réhabilitation                                    | -1 410           | -1 410         |                   |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                             | -337             | -1 465         | 1 128             | 335%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                |                  | -280           | 280               |                |
| B : 6023/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -6 265           | -20 326        | 14 061            | 224%           |
| B : 6023/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant) | 41               | -2 265         | 2 306             | -5625%         |
| B : 6023/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs           | -11 640          |                | -11 640           | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                                       | -17 864          | -22 591        | 4 727             | 26%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                  | <b>-44 833</b>   | <b>-65 581</b> | <b>20 748</b>     | <b>46%</b>     |
| A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés                | 1 607 760        |                | -1 607 760        | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                  | 1 607 760        |                | -1 607 760        | -100%          |
| A : 6023/510-Produits de Gestion Locative                   | 34 369           | 54 649         | 20 280            | 59%            |
| Ar50-Produits de Gestion                                    | 34 369           | 54 649         | 20 280            | 59%            |
| <b>Sous-total recettes</b>                                  | <b>1 642 129</b> | <b>54 649</b>  | <b>-1 587 480</b> | <b>-97%</b>    |



## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Mazagran

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2019



|  |            |
|--|------------|
| <b>I. LE CONTEXTE.....</b>   | <b>176</b> |
| <b>II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET .....</b>   | <b>176</b> |
| <i>a. L'avancement des études.....</i>   | <i>176</i> |
| <i>b. L'avancement des acquisitions.....</i>   | <i>177</i> |
| <i>a. L'avancement des travaux.....</i>  | <i>177</i> |
| <i>c. L'avancement des commercialisations.....</i>   | <i>178</i> |
| <i>d. L'avancement des Subventions.....</i>  | <i>178</i> |
| <i>e. L'avancement des participations du concédant.....</i>  | <i>178</i> |
| <b>III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....</b>   | <b>179</b> |
| 1) <u>LES DEPENSES</u> .....   | 179        |
| <i>a. Les acquisitions foncières.....</i>  | <i>179</i> |
| <i>b. Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>  | <i>179</i> |
| <i>c. Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>   | <i>180</i> |
| <i>d. Le budget « Dépenses annexes».....</i>   | <i>181</i> |
| <i>e. La rémunération du « Concessionnaire».....</i>   | <i>181</i> |
| 2) <u>LES RECETTES</u> .....   | 181        |
| <i>a. Le poste Cessions.....</i>   | <i>181</i> |
| <i>b. Le poste subventions.....</i>  | <i>182</i> |
| <i>c. Le poste participations.....</i>   | <i>182</i> |
| <b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES .....</b>   | <b>182</b> |
| 1) <u>LES DEPENSES</u> .....   | 182        |
| <i>a. En ce qui concerne les études.....</i>   | <i>182</i> |
| <i>b. En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>   | <i>183</i> |
| <i>c. En ce qui concerne les travaux.....</i>  | <i>183</i> |
| <i>d. En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>   | <i>185</i> |
| <i>e. Rémunérations :.....</i>   | <i>185</i> |
| 2) <u>LES RECETTES</u> .....   | 186        |
| <i>a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>  | <i>186</i> |
| <i>b. Participations :.....</i>  | <i>187</i> |
| <i>c. Subventions CRET:.....</i>   | <i>187</i> |
| <b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET<br/>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b> | <b>188</b> |
| <b>VI. ANNEXES.....</b>  | <b>191</b> |
| <i>Bilan prévisionnel.....</i>   | <i>191</i> |
| <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....</i>  | <i>192</i> |
| <i>Tableau des écarts TTC.....</i>   | <i>192</i> |
| <i>Écart Année 2019-TTC.....</i>   | <i>194</i> |

## I. LE CONTEXTE

Le pôle Mazagran concerne un périmètre bordé par la Canebière, le cours Garibaldi, le lycée Thiers et la rue Sénac. Il est constitué principalement de deux îlots très denses aux parcelles irrégulières, isolés du reste du quartier.

**La présence forte d'équipements culturels et éducatifs a orienté les thématiques de ce pôle en direction de la culture, de l'enseignement et de l'activité. Les objectifs sont de densifier la présence étudiante sur ce pôle, de lutter contre la vacance en pied d'immeuble, et d'animer un espace public apaisé.**

La rue Mazagran, très étroite n'est pas approprié aux usagers du site et aux déplacements piétons. Sa transformation en voie piétonne avec la suppression des stationnements latéraux permettrait de requalifier ce secteur et de revaloriser son image.

Par ailleurs, depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Mazagran est inclus dans le périmètre de **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU) Grand Centre-Ville**. Cela concerne 59 immeubles privés compris entre la Canebière, le Boulevard Garibaldi, la Rue Guy Mocquet et la Rue Sénac dont les propriétaires et les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réhabiliter leurs biens de la part de l'ANAH, de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix Marseille Provence, du Département et de la Région. La SOLEAM a été désigné comme opérateur pour accompagner ces propriétaires et leurs syndicats dans le montage du dossier de subventions.

Or, malgré la possibilité qui leur est offerte de mobiliser des aides financières importantes, certains propriétaires n'engagent pas la réhabilitation de leur patrimoine. Aussi, dans l'objectif que ces immeubles dégradés soient traités, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place des **Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière** pour imposer la réalisation de travaux pérennes dans un premier temps puis d'exproprier si les propriétaires n'engagent rien. Elle a ainsi délibéré pour lancer 3 procédures successives :

- **Délibération du 28 juin 2018** : 15 immeubles visés dont **1** situé sur le Pôle Mazagran
- **Délibération du 18 octobre 2018** : 13 immeubles visés dont **4** situés sur Mazagran
- **Délibération du 28 février 2019** : 47 immeubles visés dont **14** sur Mazagran.

C'est ainsi que, dans cet objectif de résorption de l'habitat dégradé, le budget Acquisitions du pôle a été renforcé et intègre à titre prévisionnel 7 immeubles supplémentaires.

Cependant, les procédures de maîtrise publique de la propriété privée étant longues et complexes, l'intervention de la SOLEAM porte aujourd'hui principalement sur la requalification des espaces publics.

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des études

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| 1-Budget Etudes                | -67 128          | -48 258    | 72%        |

Les études (relevés de géomètre, faisabilités) se font au fil des acquisitions d'immeubles, les études sur les espaces publics ont été réalisées.

### b. L'avancement des acquisitions

| Désignation lignes budgétaires                    | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6024/100-Acquisitions Immeubles               | -2 859 900       | -978 100   | 34%        |
| B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -210 000         |            |            |
| B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -221 956         | -41 650    | 19%        |
| B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -110 688         | -21 936    | 20%        |
| B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -60 140          |            |            |
| B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -29 400          |            |            |
| 1-Budget Foncier                                  | -3 492 084       | -1 041 686 | 30%        |

Il est prévu d'acquérir 6 immeubles dans le cadre des DUP de restauration immobilière (ORI 1, 2 et 3) sur ce secteur. Les immeubles concernés étant soit sous DUP ORI 2 (8 janvier 2020) et DUP ORI 3 (31 janvier 2020) ; ils seront prévisionnellement acquis à partir de 2022. Ceci explique le faible avancement à ce jour des acquisitions.

Au total, aujourd'hui, 3 immeubles ont été acquis correspondant à un total de 1009 m2.

### a. L'avancement des travaux

| Désignation lignes budgétaires                          | TTC au 31/12/19   | A fin 2019      | %          |
|---|-------------------|-----------------|------------|
| En Euros  | Budget actualisé  | Cumul           | Avancement |
| B : 6024/310-Tvx Préparatoires Mazagran                 | -159 973          | -2 390          | 1%         |
| B : 6024/311-Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran         | -268 740          | -161 971        | 60%        |
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -428 713          | -164 361        | 38%        |
| 2-Travaux Réhabilitation                                | -285 384          |                 |            |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.              | -2 111 855        | -288 521        | 14%        |
| B : 6024/400-Honoraires Techniques                      | -59 160           | -11 100         | 19%        |
| B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran | -140 243          | -96 767         | 69%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -199 403          | -107 867        | 54%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            | -129 303          | -7 240          | 6%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                             | <b>-3 154 658</b> | <b>-567 989</b> | <b>18%</b> |

Les travaux préparatoires se font au fil des acquisitions d'immeubles. Il a été provisionné la démolition et la purge éventuelle de cœurs d'îlots dans un objectif d'amélioration de la qualité résidentielle et de l'attractivité de ce quartier.

Les travaux préparatoires des espaces publics de Mazagran (études géotechniques, déviements réseaux...) sont mis en œuvre au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Les travaux d'Aménagement de l'espace public sont en cours de réalisation, ils seront achevés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Les dépenses relatives aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordonnateur sécurité etc, se font au fil des acquisitions d'immeubles.

Ceux de la maîtrise d'œuvre et des prestataires (CSPS, OPC) retenus pour la requalification des espaces publics sont débloqués au fur et à mesure de l'avancement des missions.

### c. L'avancement des commercialisations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter            | 1 438 240                           |                     |                 |
| A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 328 250                             |                     |                 |
| A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés               | 584 800                             |                     |                 |
| A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 604 380                             |                     |                 |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 2 955 670                           |                     |                 |

Pas de cession à ce jour ; en attente des orientations sur la destination des biens acquis.

### d. L'avancement des Subventions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                       | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 6024/310-Anru  | 2 951                               | 2 951               | 100%            |
| A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 400 000                             |                     |                 |
| Ar30-Subventions   | 402 951                             | 2 951               | 1%              |

Seule la subvention ANRU sur l'étude îlots dégradés a été perçue (quote-part sur le pôle).

### e. L'avancement des participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm         | 733 608                             | 733 608             | 100%            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole   | 752 731                             | 553 426             | 74%             |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 2 725 212                           |                     |                 |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>            | <b>4 211 551</b>                    | <b>1 287 034</b>    | <b>31%</b>      |

Participation à l'équilibre Ville de Marseille : perçue avant 2016, lorsque la Ville était concédante.

Participation à l'équilibre Métropole : à percevoir ; versements programmés en fonction d'un échéancier adapté au déroulement et aux besoins en trésorerie de l'opération.

Participation aux équipements AMP : correspond à la réalisation des aménagements de l'espace public rues Moquet, Mazagran, du Théâtre Français et de la place du Lycée.

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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 730 665 € TTC à comparer à 1 080 585 € TTC payées, soit un écart de -650 080€ (variation de -38%).

##### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6024/100-Acquisitions Immeubles          |              | -400 000     | 400 000 |                |
| B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions |              | -9 060       | 9 060   |                |
| B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -20 000      | -1 766       | -18 234 | -91%           |
| 1-Budget Foncier                             | -20 000      | -410 826     | 390 826 | 1954%          |

En 2019, l'immeuble du 49 rue Curisol, à usage d'hôtel meublé, a été acquis par préemption. Immeuble en bon état structurel, aucun travaux de mise en sécurité n'était nécessaire. En revanche, ce bien étant partiellement occupé, des travaux de création d'équipements sanitaires et d'amélioration des conditions de vie des résidents seront à programmer.

Les variations du budget « **Acquisitions** » et « **Dépenses liées aux Acquisitions** » correspondent à :

- L'acquisition du 49 rue Curisol par préemption, qui n'était pas prévue.

Les variations du budget « **Gestion du patrimoine** » font suite à des travaux de mise en sécurité provisionnés sur les locaux acquis et qui se sont avérés non nécessaires dans l'immédiat.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| 1-Budget Etudes                            | -15 111      | -6 423       | -8 688 | -57%           |

En 2019, il a été réalisé et réglé:

- L'étude de faisabilité du 13/15 rue Curisol pour permettre au concédant de se positionner sur les potentialités de ces immeubles et sur le traitement des cœurs d'îlots voisins.

Le diagnostic des chaussées (portance des sols) et le diagnostic amiante et HAP des chaussées à traiter dans le cadre de la requalification des espaces publics, initialement prévues sur ce poste, ont été réalisées mais imputées sur le poste « Travaux préparatoires ».

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | PREV<br>2019      | REEL<br>2019    | ECART             | Variation<br>% |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -108 357          | -157 859        | 49 502            | 46%            |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.              | -1 404 480        | -288 521        | -1 115 959        | -79%           |
| B : 6024/400-Honoraires Techniques                      | -3 720            | 408             | -4 128            | -111%          |
| B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran | -34 717           | -72 143         | 37 426            | 108%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -38 437           | -71 735         | 33 298            | 87%            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            |                   | -7 240          | 7 240             |                |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                             | <b>-1 551 274</b> | <b>-525 355</b> | <b>-1 025 919</b> | <b>-66%</b>    |

En 2019, il a été réalisé :

- **Sur le poste « Travaux préparatoires » :**

Ont été reportés sur ce poste depuis le poste « Etudes », l'étude géotechnique (portance des sols) et le diagnostic Amiante et HAP des chaussées pour les travaux de requalification des espaces publics.

Sont intégrés à ce poste les dévoiements et raccordements des réseaux de GRDF/SERAMM/SEMM/ENEDIS/SFR lesquels sont liés principalement aux dévoiements pour l'implantation de bornes escamotables anti-bélier sur l'ensemble du site.

En revanche, la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curiol n'a pas été réalisée car la programmation pour ces immeubles est en cours de définition.

- **Sur le poste « Travaux de Voiries Espaces publics Mazagran » :**

Les travaux des espaces publics ont démarré en Août 2019. Ils devaient initialement s'achever en Février 2020 ; Or, la livraison des travaux a été décalée à Juin 2020 principalement en raison des travaux de rénovation des réseaux et des contraintes de planning imposées par les concessionnaires.

Les travaux de requalification des espaces publics sont en cours et facturés à l'avancement du chantier. Ceci explique que le budget provisionné n'a pas été consommé dans sa totalité.

- **Sur le poste « Honoraires Techniques » :**

Le budget provisionné n'a pas été consommé : interventions sur les 13 et 15 rue Curiol différées en attente d'instructions du concédant sur la programmation.

En 2019, il était prévu de facturer 80% de la mission MOE sur le poste « **Honoraires travaux de Voiries et Espaces publics** », or que le budget prévu n'a pas été retranscrit comme tel sur le CRAC ultérieur. Ceci explique que le budget provisionné ai été dépassé.

Les honoraires techniques sur les espaces publics et VRD du pôle Mazagran sont détaillés comme suit :

- **MOE** : 91 200€ HT, notifié le 11/09/18, réévalué à 97 827,58€HT et facturé à 80% à fin 2019.
- **CSPS** : 2 284 € HT, notifié le 26/02/19, aucun acompte versé à fin 2019.
- **OPC** : 12 350€ HT, notifié le 14/05/19, facturé à 62,5% à fin 2019.
- **Audit de sûreté** : 4 000€ HT, facturé dans sa totalité à fin 2019.

#### d. Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation | -191         | -397         | 206   | 108%           |
| B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -1 511       | -4 407       | 2 896 | 192%           |
| 3-Budget Depenses Annexes                                 | -1 702       | -4 804       | 3 102 | 182%           |

Les écarts du budget « Dépenses annexes » correspondent à :

- Impression d'un panneau de concertation dans le cadre de la concertation globale de la piétonnisation du CV.
- Aux frais d'appel d'offres relatif :
  1. A la consultation pour les travaux de requalification des espaces publics qui a été relancée car la consultation pour le lot 2 était infructueuse.
  2. A la consultation pour la mise en œuvre du dispositif artistique sur l'Hôtel Ariana qui a été relancée car cette consultation qui a été infructueuse.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -29 830      | -98 050      | 68 220  | 229%           |
| B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)         | -7 802       | -165         | -7 637  | -98%           |
| B : 6024/A311-Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagran) | -95 946      | -34 962      | -60 984 | -64%           |
| B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                  | -9 000       |              | -9 000  | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -142 578     | -133 177     | -9 401  | -7%            |

Ajustement de la rémunération forfaitaire globale OGCV, proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

Ajustement de la rémunération sur travaux aux dépenses réalisées.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 729 426 €TTC à comparer à 553 426 €TTC reçues, soit un écart de - 1 176 000€.

#### a. Le poste Cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 936 000      |              | -936 000 | 100%           |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 936 000      |              | -936 000 | 100%           |

Il était prévu en 2019 la cession du 13/15 rue Curiol dans le poste Cession de surfaces à réhabiliter. Or, la programmation de ces immeubles est en cours de définition. La Métropole n'a pas arrêté à ce jour la typologie de destination souhaitée ; il est notamment envisagé de maintenir un usage commercial, ces immeubles étant

lors de leur acquisition des hôtels meublés. Des études sont en cours par la Direction du Développement Economique (co-working, projets innovants etc).

### b. Le poste subventions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                       | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 240 000      |              | -240 000 | 100%           |
| Ar30-Subventions   | 240 000      |              | -240 000 | 100%           |

La Région Provence Alpes Côte d'Azur propose de participer aux projets d'espaces publics qui s'inscrivent dans une dynamique territoriale, portent un caractère urbain innovant et répondent aux problématiques écologiques actuelles. Le projet des espaces publics Mazagran avait été retenu et un dossier CRET (Contrat Régional d'Équilibre Territorial) a été déposé le 30 mars 2019 pour une subvention estimée à 400 000€ HT.

Cependant, aucune confirmation de validation du dossier de la part de la Région n'a été reçue à ce jour.

### c. Le poste participations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 553 426      | 553 426      |       |                |

La Métropole, concédant de l'opération GCV depuis le 1er janvier 2016, finance à ce titre, la participation à l'équilibre de l'opération ; et à verser 553 426€ en 2019.

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

Sont prévues, pour les années à venir :

### 1) LES DEPENSES

#### a. En ce qui concerne les études

Il est prévu en 2020 sur l'immeuble 49 rue Curial :

- Une étude de faisabilité (8 000€HT)
- Les relevés de géomètre (2 862,50€HT)
- Le conseil juridique d'un notaire pour la rédaction de la servitude d'ancrage pour l'installation du dispositif artistique sur l'Hôtel Ariana estimé à 2 000€HT.

## b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

### • Acquisitions :

Les orientations en termes d'acquisition sont les suivantes :

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur   | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 13 rue Curiol                          | 806 A 155          | djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES | 291 000          | 382          | 0          | 28/11/2017         |
| 15 rue Curiol                          | 806 A 156          | djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES | 287 100          | 300          | 956        | 28/02/2018         |
| 49 rue Curiol                          | 806 C 10           | SCI Elisabeth   | 400 000          | 327          | 1 192      | 30/07/2019         |
| 18 rue Mazagran                        | 805 A 234          |   | 256 800          | 214          | 1 200      | 31/12/2022         |
| 37 Mazagran                            | 805 A 51           |   | 231 600          | 193          | 1 200      | 31/12/2022         |
| 17 Mazagran                            | 806 A 14           |   | 117 600          | 98           | 1 200      | 31/12/2023         |
| 98 La Canebière                        | 806 A 68           |   | 196 300          | 151          | 1 300      | 31/12/2023         |
| 120 La Canebière                       | 806 A 77           |   | 664 300          | 511          | 1 300      | 31/12/2023         |
| 15 Théâtre Français                    | 806 A 41           |   | 415 200          | 346          | 1 200      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b>          |                    |   | <b>2 859 900</b> | <b>2 522</b> |            |                    |
| 98 La Canebière                        |                    | SCI DES 5   | 50 000           | 2            | 0          | 31/12/2023         |
| 15 Théâtre Français-Copie              |                    | Imprimeur+hotel   | 160 000          | 2            | 0          | 31/12/2023         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b> |                    |   | <b>210 000</b>   | <b>4</b>     |            |                    |

Aucune acquisition n'est prévue en 2020, ni 2021; En effet les acquisitions ciblées se feront sous procédure coercitive, en actionnant le processus des différentes DUP ORI obtenues, les immeubles concernés étant soit sous DUP ORI 2 (8 janvier 2020) si en DUP ORI 3 (31 janvier 2020).

- **Les dépenses liées aux acquisitions** correspondent aux frais de notaire, soit 8% sur les acquisitions non encore réalisées, soit environ 180K€TTC provisionnés.
- **La gestion du patrimoine** : il a été prévu une provision de 50€ par mètre carré de surface acquise, soit environ 88K€TTC provisionnés.
- **Le relogement provisoire** : il est prévu 4 relogements en 2021 pour 28 000€HT et 3 en 2022 pour 21 000€HT (7 000€HT/ménage).
- **Le relogement définitif** : il est prévu que soit relogés définitivement 4 ménages en 2023 pour 14 000€HT et 3 autres ménages en 2024 pour 10 500€HT (3 500€HT/ménage).

## c. En ce qui concerne les travaux

### • Les travaux préparatoires liés au foncier acquis

Il est prévu :

- 1 319 €HT pour les diagnostics réglementaires du 122 Canebière non soldés.
- 15 000€HT sur 2020 et 2021 pour les diagnostics techniques (structure, géotechnique,...) du 13/15 rue Curiol et 49 rue Curiol.
- 15 000€HT sur 2020 et 2021 pour les diagnostics réglementaires avant cession et avant travaux du 13/15 Curiol et 49 Curiol.
- 100 000€HT pour la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curiol pour 2020.

- **Les travaux préparatoires liés à l'espace public**

Il est prévu, le solde des dévoiements et raccordements des réseaux de SEMM (3 355€HT) / ENEDIS (82 565€HT) / ORANGE (3 664€HT), lesquels sont liés principalement à l'implantation de bornes escamotables anti-bélier sur l'ensemble du site, pour un montant restant d'environ 90 000€HT.

- **Les travaux d'espaces publics**

Il a été prévu la réalisation des travaux pour la requalification des rues Mazagran, Mocquet, Théâtre Français et de la place du Lycée Thiers, pour un montant de 1 483 000€HT lors de la notification des marchés travaux.

Or, le montant du marché du lot 1 a été réévalué d'une part pour que le système de bornes et totems du quartier Mazagran soit conforme au niveau d'exigences de défense et de sécurité des équipements installés lors des travaux de piétonisation du centre-ville de Marseille et d'autre part pour l'entreprise du lot 1 réalise les travaux de dévoiements des réseaux ENEDIS dans un souci de maîtrise du planning.

**Le montant total des travaux s'élève aujourd'hui à 1 695 595 €HT.**

En outre, ces travaux sur les espaces publics ont démarré en Août 2019. Ils devaient initialement s'achever en Février 2020; les décalages liés notamment aux plannings imposés par les concessionnaires pour la mise en œuvre du dévoiement et rénovation des réseaux ont entraîné un report de cette date en Juin 2020. Or, l'état d'urgence sanitaire a entraîné, à la demande des entreprises, la suspension du chantier; le décalage sera donc a minima d'un trimestre et la livraison définitive est prévisionnellement envisagée pour le 4ème trimestre 2020, sous réserve de la possibilité d'un redémarrage en mai/ juin 2020.

Il est à noter que le traitement de surfaces des rues Guy Mocquet, du Théâtre Français et de la place du Lycée Thiers a été terminée le 14 février 2020.

Il a été facturé 14% (240 433,84€HT) en 2019. Il reste donc à régler 85% (1 455 161,13€HT) en 2020.

Enfin, la présence culturelle étant une caractéristique forte de ce pôle, il a été décidé lors de la consultation de maîtrise d'œuvre l'intégration d'une démarche artistique à la requalification des espaces publics. A cet effet, l'artiste designer marseillais Nathanaël Abeille (sous-traitant de l'équipe de MOE) a conçu une installation artistique permettant la mise en lumière de la place du lycée Thiers et qui serait accrochée sur la façade art-déco de l'Hôtel Ariana situé à l'angle de la rue Mazagran et Théâtre Français.

**Le marché de travaux relatif à la mise en œuvre de cette installation artistique a été estimé à 55 000€HT.**

- **Travaux de réhabilitation**

Pour 2020, il est prévu :

Pour l'immeuble 49 Curisol, des travaux de réhabilitation partielle pour un montant de 12 820€HT. En effet, ce bien étant partiellement occupé, des travaux de création d'équipements sanitaires et d'un studio en fond de cour a été programmée.

De plus, la réhabilitation totale du 49 rue Curisol afin de réaliser des logements d'accueil pour des ménages de l'Opération Grand Centre-Ville, actuellement relogés dans des structures hôtelières en attente d'une solution de relogement, a été estimée, dans une première approche, à 225 000€ (soit 800€/m<sup>2</sup>) pour 2020.

- **Les honoraires sur travaux d'espaces publics**

Pour 2020, il est prévu :

- **MOE** : 91 200€ HT, notifié le 11/09/18, réévalué à 97 827,58€HT, paiement des 20% restant.
- **CSPS** : 2 284 € HT, notifié le 26/02/19, paiement des 100% de la mission.
- **OPC** : 12 350€ HT, notifié le 14/05/19, sera réévalué à 13 572,65€HT, paiement des 38% restant.

- **Les honoraires sur réhabilitation IDM**

Pour 2020, il est prévu :

- **MOE** : pour la réhabilitation partielle du 49 Curisol pour 4 150€HT.
- **MOE** : pour la réhabilitation totale du 49 Curisol pour 10% du montant des travaux, soit 22 500€HT.
- **MOE** : pour la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curisol pour 14% du montant des travaux estimé soit 14 000€HT

- **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux Soit 92K€TTC provisionnés

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

- **Les frais de consultation se décomposent en 2020 par :**

Appel à projet pour le 13/15 rue Curisol, suivant instructions à venir de la Métropole pour un montant de 2 000€HT.

- **Les actions de communication:**

Il est prévu des actions de communication lors de la livraison des espaces publics et des appels à projets pour un montant de 2 000€HT.

#### **e. Rémunérations :**

Les rémunérations se basent sur :

Les dépenses de travaux : 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

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

La rémunération sur atteinte d'objectifs est calculée sur une base de 30€/m<sup>2</sup> de locaux vendus et 30€/m<sup>2</sup> de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

- **En 2021** : 13/15 Curiol, 682m<sup>2</sup>=**20 460€**
- **En 2023** : 37 Mazagran, 193m<sup>2</sup>+ 18 Mazagran, 214m<sup>2</sup>=**12 210€**
- **En 2024** : 98 La Canebière, 151m<sup>2</sup>+ 120 La Canebière, 511m<sup>2</sup>+ 15 Théâtre Français, 346m<sup>2</sup>+17 Mazagran, 98m<sup>2</sup>=**33 180€**
- **En 2025** : 49 Curiol, 327m<sup>2</sup> = **9 810€**

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Le prévisionnel des cessions par catégorie sera ajusté en tant que de besoin suivant instructions de la Métropole.

- **Cession de surfaces à réhabiliter social :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 17 Mazagran  | 806 A 14           | Logts et bureau           | 63 700         | 98         | 650        | 31/12/2024         |
| 18 rue Mazagran                                      | 805 A 234          |                           | 139 100        | 214        | 650        | 31/12/2023         |
| 37 rue Mazagran                                      | 805 A 51           |                           | 125 450        | 193        | 650        | 31/12/2023         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                           | <b>328 250</b> | <b>505</b> |            |                    |

- **Cession de surfaces à réhabiliter :**

| Désignation                                  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 98 La Canebière                              | 806 A 68           |                           | 211 400          | 151          | 1 400      | 31/12/2024         |
| 15 Théâtre Français                          | 806 A 41           | Logts et bureau           | 484 400          | 346          | 1 400      | 31/12/2024         |
| 120 La Canebière                             | 806 A 77           |                           | 715 400          | 511          | 1 400      | 31/12/2024         |
| <b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b> |                    |                           | <b>1 411 200</b> | <b>1 008</b> |            |                    |

- **Cession de logements restructurés ET activités commerces:**

| Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|------------------|------------|------------|--------------------|
| 13 et 15 rue Curiol                         | 806 A155/156       |                           | 600 000          | 600        | 1 000      | 31/12/2021         |
| 49 rue Curiol                               | 806 C 10           |                           | 554 000          | 277        | 2 000      | 30/07/2025         |
| <b>Total 6b-Cess logements restructurés</b> |                    |                           | <b>1 154 000</b> | <b>877</b> |            |                    |

Le 13/15 Curiol sera probablement à positionner en cession de locaux commerciaux.

Or, la programmation de cet immeuble est en cours de définition. La Métropole n'a pas arrêté à ce jour la typologie de destination souhaitée ; il est notamment envisagé de maintenir un usage commercial, cet immeuble étant lors de leur acquisition des hôtels meublés. Des études sont en cours par la Direction du Développement Economique (co working, projets innovants etc).

### b. Participations :

- **Participation aux aménagements publics Métropole :**

La Métropole finance les travaux relevant de sa compétence soit la requalification des rues Mazagran, Guy Mocquet, du Théâtre Français et de la place du Lycée

Cette participation d'un montant de 2 263 990 € HT à verser entre 2021 et 2023 comprend :

- Travaux : 1 886 712 €HT
- Honoraires : 117 715€
- Rémunération du concessionnaire à 8% : 167 703€

- **Participation à l'équilibre VDM :** La Ville a versé 733 608,04€ avant 2016.

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

La Métropole est concédante de l'opération GCV depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; à ce titre, elle finance la participation à l'équilibre de l'opération ; il est prévu un versement de 642 035€ dont 553 426€ en 2019 et le solde (88 609 € en prévisionnel ) en 2021 .

### c. Subventions CRET:

La Région Provence Alpes Côte d'Azur propose de participer aux projets d'espaces publics qui s'inscrivent dans une dynamique territoriale, portent un caractère urbain innovant et répondent aux problématiques écologiques actuelles. Le projet des espaces publics Mazagran a été retenu et un dossier CRET a été déposé le 30 mars 2019 pour une subvention estimée à 400 000€ HT.

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

### 1) LES DÉPENSES

- **Etudes :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| 1-Budget Etudes                            | -72 382                        | -55 960                            | -16 422 |

Le budget prévisionnel lié aux études a été ajusté aux futures acquisitions liées aux DUP ORI 2 et 3.

Ce budget a par ailleurs été réduit du fait du report du coût des diagnostics des chaussées (portance des sols, diagnostics amiante et HAP ) vers le poste travaux préparatoires.

- **Acquisitions :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| B : 6024/100-Acquisitions Immeubles               | -2 231 700                     | -2 859 900                         | 628 200 |
| B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -180 000                       | -210 000                           | 30 000  |
| B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -161 675                       | -187 827                           | 26 152  |
| B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -103 578                       | -93 696                            | -9 882  |
| B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -105 000                       | -50 340                            | -54 660 |
| B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -24 500                        | -24 500                            |         |
| 1-Budget Foncier                                  | -2 806 453                     | -3 426 263                         | 619 810 |

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions, évictions commerciales, dépenses correspond aux futures acquisitions des DUP ORI 2 et 3, soit le 18 rue Mazagran, 37 Mazagran, 17 Mazagran, 120 La Canebière, 98 La Canebière et 15 Théâtre Français.

- **Travaux :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| B : 6024/310-Tvx Préparatoires Mazagran                 | -189 342                       | -133 311                           | -56 031        |
| B : 6024/311-Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran         |                                | -225 171                           | 225 171        |
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -189 342                       | -358 482                           | 169 140        |
| 2-Travaux Réhabilitation                                |                                | -237 820                           | 237 820        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.              | -1 463 000                     | -1 759 901                         | 296 901        |
| B : 6024/400-Honoraires Techniques                      | -26 690                        | -49 300                            | 22 610         |
| B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran | -119 111                       | -117 715                           | -1 396         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -145 801                       | -167 015                           | 21 214         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            | -82 617                        | -107 764                           | 25 147         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                             | <b>-1 880 760</b>              | <b>-2 630 982</b>                  | <b>750 222</b> |

Les variations du budget prévisionnel lié aux Travaux correspondent à :

- **Travaux préparatoires** : provision pour démolition de cœur d'îlot au 13/15 rue Curiol (suivant le scenario d'aménagement qui sera retenu) et les dévoiements et raccordements des réseaux ont été sorti et une ligne spéciale a été créée.
- **Travaux préparatoires d'aménagement espaces publics** : création de la ligne pour dissociation des dévoiements et raccordements des réseaux SEMM / ENEDIS / ORANGE dans le cadre de la requalification des espaces publics, lesquels sont liés principalement à l'implantation de bornes escamotables anti-bélier sur l'ensemble du site.
- **Travaux de réhabilitation** : réhabilitation totale du 49 rue Curiol afin de réaliser des logements d'accueil pour des ménages de l'Opération Grand Centre-Ville,
- **Travaux d'aménagement espaces publics** : mise à jour de l'estimation travaux en phase DCE avec intégration dans le budget d'une partie des dévoiements des réseaux ENEDIS (pour maîtrise du planning) de la conformité du système de bornes et totems du quartier Mazagran.
- **Honoraires techniques** : MOE pour la réhabilitation du 49 rue Curiol.
- **Divers et imprévus** : ajustement suivant variation des travaux de la provision de 5% appliquée aux travaux préparatoires et d'espaces publics.

• **Frais divers :**

| Désignation lignes budgétaires                                | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART   |
|---|----------------|------------------|---------|
| En Euros  | Budget préc.   | Budget actualisé |         |
| B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -40 439        | -17 611          | -22 828 |
| B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -8 516         | -8 516           |         |
| B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -20 268        | -14 203          | -6 065  |
| B : 6024/A211-TVA non Récupérable                             |                | -23              |         |
| 3-Budget Depenses Annexes                                     | -69 223        | -40 353          | -28 870 |

Ajustement de la provision aux actions de communication à définir lors de la livraison des espaces publics et des publicités pour appels à projets.

• **Rémunérations société :**

| Désignation lignes budgétaires                                     | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART   |
|--|----------------|------------------|---------|
| En Euros   | Budget préc.   | Budget actualisé |         |
| B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -465 917       | -576 246         | 110 329 |
| B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)         | -23 892        | -42 256          | 18 364  |
| B : 6024/A311-Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagran) | -126 569       | -168 223         | 41 654  |
| B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                  | -59 340        | -71 700          | 12 360  |
| B : 6024/A340-Rémunération de Liquidation                          | -16 794        | -22 324          | 5 530   |
| 4-Budget Rémunération  | -692 512       | -880 749         | 188 237 |

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 576 246 €.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

- Sur dépenses : 8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes
- Sur Atteintes Objectifs : suit l'évolution des acquisitions et des immeubles à céder

- **Budget frais financiers :**

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

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/2017, la totalité des frais a été réparti sur 10 des opérations actives au 31/12/2017. RAS

## 2) LES RECETTES

- **Les cessions :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter            | 1 542 450                      | 1 411 200                          | -131 250 |
| A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 465 400                        | 328 250                            | -137 150 |
| A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés               |                                | 554 000                            | 554 000  |
| A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces |                                | 600 000                            | 600 000  |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 2 007 850                      | 2 893 450                          | 885 600  |

Les variations du budget « Vente charges foncières » sont dues à :

- Un ajustement des **Cessions de Surfaces à Réhabiliter** en fonction de la délibération des DUP ORI 2 et 3 précisant les immeubles ciblés.
- Une augmentation du poste de **Cessions de Logements Restructurés** du fait de la prévision de réhabilitation du 49 rue Curiol en logements temporaires.
- Une augmentation du poste de **Cessions de Surfaces pour Activités et Commerces** du fait du souhait de la Métropole de conserver le 13/15 rue Curiol à destination d'activité.

- **Les subventions :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                       | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 6024/310-Anru  | 2 951                          | 2 951                              |       |
| A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 400 000                        | 400 000                            |       |
| Ar30-Subventions   | 402 951                        | 402 951                            |       |

La Région Sud propose de participer pour des projets d'espaces publics qui s'inscrivent dans une dynamique territoriale, portent un caractère urbain innovant et répondent aux problématiques écologiques actuelles. Le projet des espaces publics Mazagran a été retenu et un dossier CRET a été déposé le 30 mars 2019 pour une subvention prévue de 400 000€ HT. En attente de notification. Aucun versement n'a donc été effectué à ce jour.

- La participation du concédant :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm         | 733 608                        | 733 608                            |                |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole   | 687 855                        | 752 731                            | 64 876         |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 1 708 680                      | 2 271 010                          | 562 330        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>            | <b>3 130 143</b>               | <b>3 757 349</b>                   | <b>627 206</b> |

La diminution de la participation à l'équilibre de la Métropole s'explique par les variations de dépenses et de recettes sur ce pôle (hors équipements publics) qui permettent un ajustement à la baisse de la participation d'équilibre et par une affectation d'une partie des dépenses liées aux travaux préparatoires en espaces publics.

Une augmentation de la participation aux équipements Métropole pour la requalification des espaces publics du fait d'un ajustement de l'estimation des travaux.

## VI. ANNEXES

### *Bilan prévisionnel*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                               | -55 960           | -11 168         | -67 128           |
| 1-Budget Foncier                              | -3 426 263        | -65 821         | -3 492 084        |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -358 482          | -70 231         | -428 713          |
| 2-Travaux Réhabilitation                      | -237 820          | -47 564         | -285 384          |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -1 759 901        | -351 954        | -2 111 855        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -167 015          | -32 388         | -199 403          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                  | -107 764          | -21 539         | -129 303          |
| 3-Budget Dépenses Annexes                     | -40 353           | -7 354          | -47 707           |
| 4-Budget Rémunération                         | -880 749          |                 | -880 749          |
| 5-Budget Frais Financiers                     | -19 615           |                 | -19 615           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-7 053 922</b> | <b>-608 019</b> | <b>-7 661 941</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                    | 2 893 450         | 62 220          | 2 955 670         |
| Ar30-Subventions                              | 402 951           |                 | 402 951           |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm         | 733 608           |                 | 733 608           |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole   | 752 731           |                 | 752 731           |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 2 271 010         | 454 202         | 2 725 212         |
| Ar50-Produits de Gestion                      | 171               |                 | 171               |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>7 053 921</b>  | <b>516 422</b>  | <b>7 570 343</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                         | <b>2</b>          | <b>-2</b>       | <b>91 598</b>     |



| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                               | TTC au 31/12/18<br>Budget préc. | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART<br>TTC     |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1-Budget Etudes  | -86 355                         | -67 128                             | -19 227          |
| B : 6024/100-Acquisitions Immeubles                                      | -2 231 700                      | <b>-2 859 900</b>                   | <b>628 200</b>   |
| B : 6024/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                        | -180 000                        | <b>-210 000</b>                     | <b>30 000</b>    |
| B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                             | -191 337                        | <b>-221 956</b>                     | <b>30 619</b>    |
| B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                               | -123 019                        | <b>-110 688</b>                     | <b>-12 331</b>   |
| B : 6024/Gestion/170-Relogements Temporaires                             | -126 000                        | <b>-60 140</b>                      | <b>-65 860</b>   |
| B : 6024/Gestion/180-Relogements Définitifs                              | -29 400                         | <b>-29 400</b>                      |                  |
| 1-Budget Foncier   | -2 881 456                      | -3 492 084                          | <b>610 628</b>   |
| B : 6024/310-Tvx Préparatoires Mazagran                                  | -227 044                        | <b>-159 973</b>                     | <b>-67 071</b>   |
| B : 6024/311-Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran                          |                                 | <b>-268 740</b>                     | <b>268 740</b>   |
| 2-Travaux Préparatoires  | -227 044                        | -428 713                            | <b>201 669</b>   |
| 2-Travaux Réhabilitation   |                                 | -285 384                            | <b>285 384</b>   |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                               | -1 755 600                      | -2 111 855                          | <b>356 255</b>   |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -174 401                        | -199 403                            | <b>25 002</b>    |
| 2b-Budget Divers et Imprévis   | -99 141                         | -129 303                            | <b>30 162</b>    |
| B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation                | -48 428                         | <b>-21 035</b>                      | <b>-27 393</b>   |
| B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi<br>Cartographie Partagé | -10 218                         | <b>-10 218</b>                      |                  |
| B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                | -24 047                         | <b>-16 454</b>                      | <b>-7 593</b>    |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -82 693                         | -47 707                             | -34 986          |
| B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire                                   | -465 917                        | <b>-576 246</b>                     | <b>110 329</b>   |
| B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux<br>(Mazagran)            | -23 892                         | <b>-42 256</b>                      | <b>18 364</b>    |
| B : 6024/A311-Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics<br>Mazagran)    | -126 569                        | <b>-168 223</b>                     | <b>41 654</b>    |
| B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                        | -59 340                         | <b>-71 700</b>                      | <b>12 360</b>    |
| B : 6024/A340-Rémunération de Liquidation                                | -16 794                         | <b>-22 324</b>                      | <b>5 530</b>     |
| 4-Budget Rémunération  | -692 512                        | -880 749                            | <b>188 237</b>   |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615                         | -19 615                             |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-6 018 817</b>               | <b>-7 661 941</b>                   | <b>1 643 124</b> |
| A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                          | 1 850 940                       | <b>1 438 240</b>                    | <b>-412 700</b>  |
| A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social                   | 490 997                         | <b>328 250</b>                      | <b>-162 747</b>  |
| A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés                             |                                 | <b>584 800</b>                      | <b>584 800</b>   |
| A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces               |                                 | <b>604 380</b>                      | <b>604 380</b>   |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 2 341 937                       | 2 955 670                           | 613 733          |
| A : 6024/310-Anru  | 2 951                           | <b>2 951</b>                        |                  |
| A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre<br>Territorial      | 480 000                         | <b>400 000</b>                      | <b>-80 000</b>   |
| Ar30-Subventions   | 482 951                         | 402 951                             | <b>-80 000</b>   |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                    | 733 608                         | 733 608                             |                  |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                              | 687 855                         | 752 731                             | 64 876           |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                            | 2 050 416                       | 2 725 212                           | 674 796          |
| A : 6024/520-Produits Divers   |                                 | <b>171</b>                          | <b>171</b>       |
| Ar50-Produits de Gestion   |                                 | 171                                 | 171              |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>6 296 767</b>                | <b>7 570 343</b>                    | <b>1 273 576</b> |
| <b>Sous-total TVA Résiduelle</b>   | <b>-277 951</b>                 | <b>91 598</b>                       | <b>-369 549</b>  |

## Écart Année 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | PREV<br>2019      | REEL<br>2019      | ECART             | Variation<br>% |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -15 111           | -6 423            | -8 688            | -57%           |
| B : 6024/100-Acquisitions Immeubles                                |                   | -400 000          | 400 000           |                |
| B : 6024/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                       |                   | -9 060            | 9 060             |                |
| B : 6024/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                         | -20 000           | -1 766            | -18 234           | -91%           |
| 1-Budget Foncier   | -20 000           | -410 826          | 390 826           | 1954%          |
| 2-Travaux Préparatoires  | -108 357          | -157 859          | 49 502            | 46%            |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                         | -1 404 480        | -288 521          | -1 115 959        | -79%           |
| B : 6024/400-Honoraires Techniques                                 | -3 720            | 408               | -4 128            | -111%          |
| B : 6024/401-Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran            | -34 717           | -72 143           | 37 426            | 108%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                    | -38 437           | -71 735           | 33 298            | 87%            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                       |                   | -7 240            | 7 240             |                |
| B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation          | -191              | -397              | 206               | 108%           |
| B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres          | -1 511            | -4 407            | 2 896             | 192%           |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -1 702            | -4 804            | 3 102             | 182%           |
| B : 6024/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -29 830           | -98 050           | 68 220            | 229%           |
| B : 6024/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)         | -7 802            | -165              | -7 637            | -98%           |
| B : 6024/A311-Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagran) | -95 946           | -34 962           | -60 984           | -64%           |
| B : 6024/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                  | -9 000            |                   | -9 000            | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -142 578          | -133 177          | -9 401            | -7%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-1 730 665</b> | <b>-1 080 585</b> | <b>-650 080</b>   | <b>-38%</b>    |
| A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                    | 936 000           |                   | -936 000          | 100%           |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 936 000           |                   | -936 000          | 100%           |
| A : 6024/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial   | 240 000           |                   | -240 000          | 100%           |
| Ar30-Subventions   | 240 000           |                   | -240 000          | 100%           |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                        | 553 426           | 553 426           |                   |                |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>1 729 426</b>  | <b>553 426</b>    | <b>-1 176 000</b> | <b>1</b>       |



## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Nationale-Providence

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2019



|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE</b> .....   | <b>197</b> |
| <b>II.</b>  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</b> .....                                 | <b>198</b> |
|             | <i>a. Études préalables :</i> .....  | 199        |
|             | <i>b. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i> .....       | 199        |
|             | <i>c. L'avancement des travaux :</i> .....                                     | 202        |
|             | <i>d. L'avancement des commercialisations</i> .....                            | 203        |
|             | <i>e. L'avancement des participations du concédant</i> .....                   | 204        |
| <b>III.</b> | <b>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</b> ..... | <b>205</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES DU POLE NATIONALE</b> .....                                    | 205        |
|             | <i>a. Les acquisitions foncières</i> .....                                     | 205        |
|             | <i>b. Les Dossiers en phase « Études »</i> .....                               | 206        |
|             | <i>c. Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....                              | 206        |
|             | <i>d. Le budget « Dépenses annexes»</i> .....                                  | 206        |
|             | <i>e. La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....                         | 206        |
| 2)          | <b>LES RECETTES DU POLE NATIONALE</b> .....                                    | 207        |
|             | <i>a. Les cessions</i> .....   | 207        |
|             | <i>b. Les produits divers</i> .....  | 207        |
| 3)          | <b>LES DEPENSES DU POLE CMA PROVIDENCE</b> .....                               | 207        |
|             | <i>a. Les acquisitions foncières</i> .....                                     | 207        |
|             | <i>b. Les Dossiers en phase « Études »</i> .....                               | 208        |
|             | <i>c. Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....                              | 208        |
|             | <i>d. Le budget « Dépenses annexes »</i> .....                                 | 208        |
|             | <i>e. La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....                         | 208        |
| 4)          | <b>LES RECETTES DU POLE CMA PROVIDENCE</b> .....                               | 208        |
| 5)          | <b>LES DEPENSES DE LA PLACE PROVIDENCE</b> .....                               | 208        |
| 6)          | <b>LES RECETTES DE LA PLACE PROVIDENCE</b> .....                               | 208        |
| <b>IV.</b>  | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b> .....                   | <b>209</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES DU POLE NATIONALE-PROVIDENCE</b> .....                         | 210        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les études</i> .....                                  | 210        |
|             | <i>b. En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....                  | 210        |
|             | <i>c. En ce qui concerne les travaux</i> .....                                 | 211        |
|             | <i>d. Dépenses annexes</i> .....   | 212        |
|             | <i>e. Rémunérations :</i> .....  | 212        |
| 2)          | <b>LES DEPENSES DU POLE CMA-PROVIDENCE</b> .....                               | 213        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les études</i> .....                                  | 213        |
|             | <i>b. En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....                  | 213        |
|             | <i>c. En ce qui concerne les travaux</i> .....                                 | 214        |
|             | <i>d. Dépenses annexes</i> .....   | 215        |
|             | <i>e. Rémunérations :</i> .....  | 215        |
| 3)          | <b>LES DEPENSES DU POLE PLACE DE LA PROVIDENCE</b> .....                       | 216        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les études</i> .....                                  | 216        |
|             | <i>b. En ce qui concerne les travaux</i> .....                                 | 216        |
|             | <i>c. Dépenses annexes</i> .....   | 216        |
|             | <i>d. Rémunérations :</i> .....  | 216        |
| 4)          | <b>LES RECETTES DU POLE NATIONALE-PROVIDENCE</b> .....                         | 217        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....         | 217        |
|             | <i>b. Les recettes annexes :</i> .....   | 217        |
|             | <i>c. Participations :</i> .....   | 217        |
| 5)          | <b>LES RECETTES DU POLE CMA-ILOT DES BAINS</b> .....                           | 217        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....         | 217        |
|             | <i>b. Participations :</i> .....   | 218        |
| 6)          | <b>LES RECETTES DU POLE PLACE PROVIDENCE</b> .....                             | 218        |

|  |            |
|--|------------|
| a. Participations : .....  | 218        |
| <b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b> | <b>219</b> |
| <b>VI. ANNEXES.....</b>  | <b>226</b> |
| BILAN PREVISIONNEL POLE NATIONALE .....  | 226        |
| BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE CMA PROVIDENCE .....  | 226        |
| BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE PLACE PROVIDENCE .....  | 227        |
| ECHEANCIER DE TRESORERIE POLE NATIONALE.....   | 227        |
| ECHEANCIER DE TRESORERIE PLACE PROVIDENCE.....   | 228        |
| TABLEAU DES ECARTS POLE NATIONALE -TTC.....  | 229        |
| TABLEAU DES ECARTS POLE CMA -TTC.....  | 230        |
| TABLEAU DES ECARTS POLE PLACE PROVIDENCE -TTC.....   | 231        |
| ECART ANNEE 2019 POLE NATIONALE-TTC.....   | 231        |
| ECART ANNÉE 2019 POLE CMA-TTC.....   | 232        |

## **I. LE CONTEXTE**

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la place de la Providence, actuellement aménagée en parking et géré par la société Vinci sur lequel un projet d'aménagement d'espace public est à l'étude dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, et d'un périmètre comprenant une grande partie de (l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains ») présenté plus bas, en s'appuyant sur le foncier de la parcelle cadastrale C0257 disponible actuellement. Cette parcelle, propriété de la SOLEAM depuis le 18 décembre 2014 suite à sa cession par la Ville de Marseille, était utilisée comme parking du commissariat, et, depuis le déménagement de celui-ci, comme espace de stationnement informel.

Cet îlot, peut être valorisé par la construction d'un bâtiment à l'alignement sur voie (zone de projet identifiée dans le cadre de la ZPPAUP Belsunce), ce qui permettra de reconstituer la trame baroque, protégée par la ZPPAUP en cours de remplacement par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La place de la Providence, située au cœur du quartier de Belsunce, est actuellement occupée par un parking clos et payant en surface de 80 places qui fait l'objet d'une Délégation de Service Public de la Métropole Aix Marseille Provence qui peut être arrêtée à tout moment. Il est utilisé essentiellement par des automobilistes en relation avec l'activité de grossistes du quartier ; le taux de rotation observé y est élevé. Actuellement, l'usage du parking et ses remontées de files sur la rue de la Providence, associés à des pratiques de stationnement illicites le long des voies génère de nombreux dysfonctionnements et conflits entre usagers. Une étude de stationnement lancée par la SOLEAM en 2013, et menée par Horizon Conseils, a conclu que toute amélioration en matière de stationnement dans la zone d'étude passe avant tout par une application de la réglementation définie (marquage au sol, signalétique, horodateurs, verbalisation...). Dans la mesure où celle-ci serait respectée, les conditions de livraisons et d'enlèvement des marchandises dans la zone d'étude s'effectueraient correctement. L'abandon de tout stationnement sur le parking Providence pourrait entièrement être satisfait par le respect des emplacements de livraison existants soit 47 au total combinés avec l'offre disponible dans les parcs de stationnement en ouvrage situés dans un périmètre de 5 à 10 mn maximum des commerces (Parkings du Centre Bourse et Léon Gambetta).

Néanmoins, malgré sa faible qualité urbaine et paysagère actuelle, cet espace offre une respiration dans un tissu urbain très dense et constitue en particulier une ponctuation le long du parcours Est-Ouest entre les deux espaces publics majeurs que sont les allées Gambetta et le Cours Belsunce. Il a été proposé de l'aménager en espace public dans le cadre de l'opération Grand Centre-Ville. Après concertation avec l'ABF, l'idée d'un aménagement complet de l'espace disponible est actée, à la condition de marquer l'ancien alignement de la trame baroque, notamment par des arbres de haute tige.

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### L'Ilot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicaines//Fare//Nationale)

Réalisation par intervention lourde en cœur d'îlot (maîtrise foncière par DUP puis démolitions) d'un Centre Municipal d'Animation 3-12 ans (capacité 100 enfants) en RDC et 1<sup>er</sup> étage et d'une quinzaine de logements en étages.

Le dossier de DUP a fait l'objet d'un dépôt en Préfecture début avril 2019.

**Diagnostic préalable archéologique** (mené par l'INRAP au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 sur la parcelle C257) : une sépulture du VII-VIII<sup>ème</sup> siècle a été trouvée (présence de zone funéraire du Haut Moyen-âge). L'instruction de ce dossier sera poursuivie avec la maîtrise foncière de l'ensemble du terrain de projet (dans le cadre de la DUP déposée en Préfecture en avril 2019).

A l'issue de ce diagnostic complémentaire, des prescriptions seront émises par la Préfecture.

**Montage Juridique retenu** : Les diverses études juridiques menées précédemment ont permis de valider le montage de cette opération particulière : réalisation d'un ensemble immobilier composé d'un équipement municipal et de logements par un promoteur privé, dans le cadre d'une concession Métropolitaine.

Il a été convenu que la ville transférerait ses compétences en matière de réalisation d'équipement public à la Métropole pour cette mise en œuvre, via la concession Grand centre-ville.

A ce titre, la Soleam se chargera de finaliser les acquisitions foncières par DUP, de vendre les droits à construire à un promoteur sélectionné par dialogue compétitif, puis achètera la coque brute du CMA qu'elle aménagera pour vendre l'équipement public prêt à être utilisé à la Ville de Marseille.

**Rappel de la programmation** : Étude Exact réalisée en 2017 et validée par les services Municipaux compétents

#### **Effectif personnels 19 personnes**

- 5 personnels pour l'administration
- 10 animateurs (hypothèse de 1 animateur pour 8 enfants < 6 ans et 1 animateur pour 12 enfants > 6 ans)
- 4 personnels cuisine dont 2 agents d'entretien

#### **Effectif de 100 enfants**

- 60 de la tranche des 6-12 ans
- 40 de la tranche des 3-6 ans

A noter que les 60 enfants de la tranche 6-12 ans seront transférés du centre d'animation de quartier Dugommier (sur le boulevard éponyme) à notre Centre Municipal d'Animation.

Par ailleurs, 150 m<sup>2</sup> seront dévolus à des espaces polyvalents ouverts à des structures extérieures.

**Etude de faisabilité architecturale** : Une étude menée par le cabinet d'architectes-urbanistes AREP Ville en mars 2017 a vérifié la faisabilité du programme détaillé produit par EXACT. Plusieurs scénarii ont été déclinés avec des distributions des circulations verticales légèrement différentes, la présence ou non de logements traversants et une redistribution des superficies: entre 1 000 et 1 200 m<sup>2</sup> SP pour le CMA et entre 1350 et 1 550 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements.

### Place de la Providence

Requalification de l'espace public par un aménagement paysager qualitatif.

**Etude de programmation** : élaboration du pré-programme par Cyclades. L'une des principales contraintes est la présence de vestiges archéologiques dont la connaissance est faible. L'exécution de fouilles préventives (par

l'INRAP) est à prévoir. Celles-ci permettront à la DRAC d'émettre des prescriptions de fouilles plus précises et au maître d'œuvre d'adapter son projet le cas échéant. Le préprogramme s'oriente vers deux scénarii :

- Un square
- Une place principalement déambulatoire

Sur la base du travail de programmation effectué, AREP Ville a produit des vues en perspective selon 2 principes, le square, et la place classique, plus minérale.

Ces vues ont été présentées à l'ABF le 31 août 2017. Dans un courrier du 1<sup>er</sup> septembre l'ABF rappelle qu'il est favorable au projet de requalification de la place mais alerte sur la création d'un espace « morcelé » et « clôturé » ; la proposition de square a été amendée en ce sens et un projet hybride a été proposé le 19 décembre 2017, dans l'idée de proposer ces scénarii à un comité de pilotage ad hoc.

Début 2018, il a été finalement décidé par les élus de ne pas faire appel à un comité de pilotage ad hoc et de mettre en place un dispositif de concertation avec réalisation sur site d'aménagements transitoires, afin de tester plusieurs options d'aménagement.

A la suite de divers échanges avec la Maire de secteur courant 2018 et au regard des difficultés actuelles de maintien du commerce en centre-ville, il nous a été demandé de sursoir à la poursuite de cette opération qui a pour incidence la suppression du stationnement sur la place, lequel bénéficie principalement aux grossistes du quartier. Cette demande a été validée par notre concédant.

Dans ce contexte, la concertation qui devait être lancée fin 2018 a été suspendue jusqu'à nouvelle instruction de la Métropole.

**a. Études préalables :**

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019      | %          |
|---|------------------|-----------------|------------|
| En Euros                                    | Budget Actualisé | Cumul           | Avancement |
| 1-Budget Etudes POLE Nationale              | -48 727          | -12 950         | 27%        |
| B : 60251/200-Etudes Cma Providence         | -71 094          | -59 654         | 84%        |
| B : 60252/200-Etudes Place de la Providence | -71 684          | -35 912         | 50%        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                  | <b>-191 505</b>  | <b>-108 516</b> | <b>57%</b> |

**Études Pôle nationale :** Des études de faisabilité, notamment, restent à diligenter sur les biens acquis, destinés à une cession

**Études CMA Providence :** Des études complémentaires reprendront à l'issue de la maîtrise foncière complète du tènement.

**Études place de la Providence :** suspendues

**b. L'avancement des acquisitions foncières :**

### Pôle Nationale :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | TTC au 31/12/19<br>Bilan actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : 6025/100-Acquisitions Immeubles          | -250 000                           | -250 000            | 100%            |
| B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -28 875                            | -27 383             | 95%             |
| B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -165 137                           | -72 487             | 44%             |
| B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires | -158 022                           | -18 065             | 11%             |
| B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -1 827                             |                     |                 |
| 1-Budget Foncier                             | -603 861                           | -367 935            | 61%             |

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur  | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|------------------|
| 36 dominicaines               |                    |                            | 100 000        | 333        | 0          | 09/07/2014         | 09/07/2014       |
| 19 rue nationale              | 801 C 26           | TIMON DAVID<br>Ep de Laleu | 150 000        | 330        | 455        | 06/08/2018         | 20/09/2018       |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                            | <b>250 000</b> | <b>663</b> |            |                    |                  |

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT    | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|---------------|----------|------------|--------------------|
| 36 Dominicaines                        |                    | CHOUIA                    | 50 000        | 1        | 0          | 31/12/2019         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b> |                    |                           | <b>50 000</b> | <b>1</b> |            |                    |

Les évictions commerciales ainsi que les relogements concernent les immeubles du 36 rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale. Ils seront mis en œuvre après la finalisation de diverses procédures juridiques.

### L'ilot des Bains et le CMA :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | TTC au 31/12/19<br>Bilan actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : 60251/100-Acquisitions Immeubles               | -2 408 001                         |                     |                 |
| B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -338 500                           |                     |                 |
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles            | -462 700                           | -402 000            | 87%             |
| B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -230 000                           |                     |                 |
| B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -240 489                           | -10 044             | 4%              |
| B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -3 960                             |                     |                 |
| 1-Budget Foncier                                   | -3 683 650                         | -412 044            | 11%             |

### **Maîtrise foncière :**

Point sur la dureté foncière :

- Parcelle C230, 42, rue du Baignoir et C244, 27, rue Nationale, SCI Sabrina : contacts pris en 2015. La SCI ne souhaite ni vendre ni faire visiter les lieux

- Parcelle C256, 29, rue Nationale, Consorts Lamata d'Angelo : contacts à reprendre. Le propriétaire s'est manifesté en réunion publique.
- Parcelle C59, 5 rue de la Fare, Consorts Palamoudian : documents d'arpentage préparés pour détachement de parcelle. Les propriétaires sont opposés à la vente.

#### **Élaboration dossier de DUP** suite à absence de possibilité de négociations à l'amiable :

- Délibération du conseil métropolitain du 17/10/16 autorisant le Président de la Métropole à saisir la Préfecture pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP.
- Le Conseil Métropolitain devra approuver le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de DUP.
- Le dossier d'enquête publique a été transmis par la SOLEAM à la Métropole le 4 juillet 2017, laquelle l'a adressé à la Préfecture le 2 août 2017
- La Préfecture a répondu à la Métropole le 20 octobre 2017 en demandant différentes corrections et actualisations.
- Le dossier d'enquête publique a été déposé en avril 2019.
- Il était prévu que l'enquête publique se déroule en mars 2020. La mise en place du confinement a empêché le démarrage et la tenue de cette enquête publique. Cette enquête est repoussée vraisemblablement à l'automne 2020.

**Acquisition de parcelles** (Emprise à déclasser du domaine public) : Une délibération métropolitaine du 15 décembre 2016 acte du déclassement du domaine public routier métropolitain de l'emprise sise à l'angle ouest des rues Nationale et de la Fare. Cette emprise comprend également une parcelle appartenant à la ville de Marseille.

L'acquisition à la Métropole et à la Ville de ces parcelles doit être finalisée en 2020 (versement des fonds en mai 2018).

#### **Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines :**

##### **Évictions commerciales :**

##### **Bail commercial des étages du 36, rue des Dominicaines (hôtel meublé) :**

Un Jugement du TGI de Marseille en date du 26/09/2017 a constaté la nullité du congé donné par Soleam le 2/03/2015.

Par suite, le locataire a demandé le 5/12/2017 le renouvellement de son bail. En réponse, il lui a été notifié un refus de renouvellement avec offre de versement d'une indemnité d'éviction. La Soleam a saisi le Juge des Référé en vue de la désignation d'un expert. Cette expertise devrait permettre de transiger sur le prix de l'indemnité revendiquée par le locataire.

Une demande d'autorisation judiciaire pour rentrer dans l'hôtel afin de mettre en sécurité des édicules en toiture a été faite. L'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 19 septembre 2019 a donné raison à la SOLEAM dans le congé délivré au gestionnaire sur le motif de l'absence d'immatriculation de ce dernier au registre du commerce et des sociétés. La SOLEAM a ainsi pu prendre possession de l'hôtel en fin d'année 2019. Cette prise en gestion a permis de constater la dégradation importante du bâti et de lancer les premiers travaux de mise en sécurité de l'immeuble. L'ensemble des résidents ont été relogés en structure hôtelière à la fin de l'année 2019, en attente de solutions de relogement définitif.

##### **Bail commercial en rdc (tissus) :**

L'éviction du commerce en rez-de-chaussée a été abandonnée (notifiée le 15 novembre 2017) au regard notamment de son coût élevé. De plus, le maintien de cette activité n'est pas un obstacle à la réalisation de travaux et n'est pas de nature à déqualifier le bien.

Procédure lancée pour impayés.

### c. L'avancement des travaux :

#### **Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines / 19 rue Nationale:**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19   | A fin 2019    | %          |
|--|-------------------|---------------|------------|
|  | Bilan actualisé   | Cumul         | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -27 068           |               |            |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -936 000          |               |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -145 830          | -2 268        | 2%         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -155 355          | -6 725        | 4%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 264 253</b> | <b>-8 993</b> | <b>1%</b>  |

La prise en gestion de l'immeuble du 36 rue des dominicaines et l'état de l'immeuble du 19 rue nationale ont nécessité des prestations d'expertise pour la mise en œuvre de travaux de mise en sécurité.

Concernant le budget divers et imprévus, la déclaration préalable pour l'immeuble du 19 rue nationale a été obtenue nécessitant des frais d'affichage et un constat d'huissier attestant de ce dernier.

#### **L'ilot des Bains et le CMA :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19   | A fin 2019     | %          |
|---|-------------------|----------------|------------|
|   | Bilan actualisé   | Cumul          | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -285 964          | -16 375        | 6%         |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 184 400        |                |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -360 052          | -4 260         | 1%         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -73 518           |                |            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-1 903 934</b> | <b>-20 635</b> | <b>1%</b>  |

**Travaux préparatoires :** Des investigations sur la pollution des sols ont été réalisées. Dans la limite des investigations et analyses réalisées, les résultats analytiques ont mis en évidence :

- La présence de composés organiques dans de faibles teneurs,
- La présence de métaux lourds (cuivre et zinc très ponctuellement en T7 (l'un des emplacements de prélèvement) ainsi que plomb de manière généralisée) dans des teneurs dépassant les valeurs de bruit de fond local.

Des investigations complémentaires, notamment sur les autres terrains constituant l'assiette foncière totale du projet seront à réaliser.

La suite des travaux préparatoires ne pourra être mis en œuvre qu'après maîtrise complète du tènement foncier à l'issue de la procédure de DUP.

### Place de la Providence :

| Désignation lignes budgétaires             | TTC au 31/12/19   | A fin 2019 | %          |
|--|-------------------|------------|------------|
| En Euros                                   | Bilan actualisé   | Cumul      | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -218 484          |            |            |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -2 365 500        |            |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -310 078          |            |            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-2 894 062</b> |            |            |

Intervention suspendue jusqu'à nouvelles consignes de la Métropole.

#### d. L'avancement des commercialisations



### Pôle Nationale, 36 rue des Dominicaines

| Désignation lignes budgétaires                  | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|---|-----------------|------------|------------|
| En Euros  | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 306 600         |            |            |
| A : 6025/150-Cessions Logements Restructurés    | 769 200         |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 1 075 800       |            |            |

**Cession de surfaces à réhabiliter :** Il est prévu de céder pour réhabilitation :

- 330 m<sup>2</sup> au 19 Nationale pour un coût de 850 € HT/m<sup>2</sup>

**Cession Logements restructurés :** Il est prévu de céder comme logements restructurés :

- 333 m<sup>2</sup> au 36, des Dominicaines pour un coût de 2 400 € HT/m<sup>2</sup>

### **L'ilot des Bains et le CMA :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|--|-----------------|------------|------------|
|  | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 559 800         |            |            |
| A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 186 120         |            |            |
| A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille     | 4 032 555       |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                                     | 4 778 475       |            |            |

**Cessions de charges foncières pour du logement neuf libre :** Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 300 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement. Il est retenu une superficie de 1 555 m<sup>2</sup> SDP de logements d'après l'un des scénarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

**Cession de surfaces pour activités/commerces :** Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 150 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le CMA. Il est retenu une superficie de 1 034 m<sup>2</sup> SDP pour le CMA d'après l'un des scénarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

#### **e. L'avancement des participations du concédant**

### **Pôle Nationale :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019     | %          |
|---|------------------|----------------|------------|
|   | Bilan actualisé  | Cumul          | Avancement |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 11 737           | 11 737         | 100%       |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 956 645          |                |            |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 100 000          | 100 000        | 100%       |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>1 068 382</b> | <b>111 737</b> | <b>10%</b> |

### **L'ilot des Bains et le CMA :**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019       | %           |
|---|------------------|------------------|-------------|
|   | Bilan actualisé  | Cumul            | Avancement  |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 1 249 516        | 1 249 516        | 100%        |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 300 000          | 300 000          | 100%        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>1 549 516</b> | <b>1 549 516</b> | <b>100%</b> |

**Participation en nature :** Transfert par la Ville du terrain cadastré C257 au profit de l'opération pour une valeur de 300 k€.

### Place de la Providence :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
|  | Bilan actualisé  | Cumul      | Avancement |
| A : 60252/441-Place Providence             | <b>3 351 748</b> |            |            |

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

### 1) *LES DEPENSES DU POLE NATIONALE*

Le montant des dépenses prévues était de 145 533 € TTC à comparer à 68 990 € TTC réalisés soit un écart de -76 544€.

#### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART         | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------------|----------------|
| B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -50 000      |              | -50 000       | -100%          |
| B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -1 572       | <b>2 157</b> | -3 729        | -237%          |
| B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -52 847      | -25 474      | -27 373       | -52%           |
| B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -3 544       | -18 065      | <b>14 521</b> | <b>410%</b>    |
| 1-Budget Foncier                                  | -107 963     | -41 382      | -66 581       | -62%           |

#### Indemnités d'évictions commerciales :

- Pour l'immeuble du 36 rue des Dominicaines, l'éviction commerciale du commerçant du rez-de-chaussée était initialement prévue. Cependant le montant de l'éviction déterminé par une expertise semble trop élevé. Ainsi à moins d'accord amiable, est fait le choix de maintenir le commerçant. Au regard des procédures en cours prises à l'encontre du gestionnaire de l'hôtel meublé du 36 rue des dominicaines, aucune indemnité d'éviction commerciale n'a été prévue. De plus, l'arrêté de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 19 septembre 2019 a donné raison à la SOLEAM dans le congé délivré au gestionnaire sur le motif de l'absence d'immatriculation de ce dernier au registre du commerce et des sociétés.

#### Dépenses liées aux acquisitions :

- L'immeuble du 19 rue Nationale était touché par un arrêté de péril. Il a été acquis par préemption en septembre 2018 pour un montant de 150K€ pour une superficie de 330 m<sup>2</sup>. Une partie des provisions de l'acquisition a été restituée par le notaire ;
- S'agissant du 36 rue des dominicaines, des frais d'huissiers et de référés ont également été engagés dans le cadre du déménagement et du relogement des résidents de cet immeuble et pour constater l'état général du bâtiment suite à l'arrêté de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

#### Gestion du patrimoine :

- L'arrêté de Péril pris par les services de la ville de Marseille en 2018 sur le 19 rue nationale a nécessité de mener des travaux d'urgence pour mettre en sécurité les parties communes. Des premiers travaux avaient été réalisés. L'état du plancher du R+1 a entraîné la neutralisation de l'appartement et le relogement de ces occupants au R+2 du même immeuble. Des travaux de réfection d'un appartement ont également été engagés. L'occupation de cet immeuble a également entraîné des coûts de gestion locative.

- L'immeuble du 36 rue des Dominicaines a été géré en interne et aucun coût de gestion n'a été nécessaire.

#### Relogements temporaires :

- Afin de réaliser les travaux de réfection de l'appartement du 19 rue Nationale, des locataires du R+1 ont dû être déménagés dans un autre appartement de l'immeuble.
- Le congé du gérant de l'hôtel meublé du 36 rue des dominicaines et l'état de vétusté avancé de l'immeuble ont rendu indispensable le déménagement et le relogement des résidents de l'hôtel.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6025/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -15 184      | -3 684       | -11 500 | -76%           |

Les dépenses d'études portent uniquement sur l'immeuble du 19 rue Nationale. Un relevé de géomètre a été réalisé ainsi qu'une notice patrimoniale faite par un architecte du patrimoine. Sur la base de ces éléments un AVP et une déclaration préalable en vue de la rénovation de l'immeuble ont été produites par un architecte. La déclaration préalable a été déposée en mai 2019 et obtenue en juin 2019.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -4 374       | -2 268       | -2 106 | -48%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -387         | -4 908       | 4 521  | 1168%          |

#### Honoraires techniques :

- Les deux immeubles, 19 rue Nationale et 36 rue des Dominicaines ont nécessité des prestations d'expertises d'état des lieux préalables aux travaux de mise en sécurité.

#### Divers et imprévus :

- L'obtention de la déclaration préalable pour le 19 rue Nationale en juin 2019 a permis l'affichage de la déclaration sur le bâtiment. Cet affichage a entraîné des frais en matière de reprographie et de constats d'huissier.

### d. Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres |              | -138         | 138   |                |

Une consultation inférieure à 90 000€ a été lancée sur cette opération pour les études géotechniques. Cette consultation a engendré des coûts pour la publication du marché sur les plateformes de marchés dématérialisés, lesquels ont été répartis sur chaque pôle de projet validé par un CRAC.

### e. La rémunération du « Concessionnaire »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire            | -12 274      | -16 110      | 3 836  | 31%            |
| B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux   | -356         | -500         | 144    | 40%            |
| B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs | -4 995       |              | -4 995 | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                             | -17 625      | -16 610      | -1 016 | -6%            |

Ajustement à la hausse de la rémunération forfaitaire proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

La rémunération sur dépenses travaux correspond à 8% HT du montant des dépenses du budget travaux HT.

## 2) LES RECETTES DU POLE NATIONALE

Le montant des recettes attendues était de 476 285 €TTC à comparer à 24 551 €TTC reçus.

### a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 450 690      |              | -450 690 | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 450 690      |              | -450 690 | -100%          |

L'arrêté de péril touchant l'immeuble du 19 rue Nationale et l'état général de vétusté de l'immeuble du 36 rue des Dominicaines n'ont pas permis leur cession en 2019.

### b. Les produits divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| A : 6025/510-Produits de Gestion Locative  | 25 595       | 24 379       | -1 216 | -5%            |
| A : 6025/520-Produits Divers               |              | 172          | 172    |                |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 25 595       | 24 551       | -1 044 | -4%            |

Les produits de gestion locative : inférieurs au prévisionnel car le locataire du RdC du 36 Dominicaines paie son loyer en retard entraînant un décalage de perception.

Les produits divers : l'acquisition du 19 Nationale a induit des remboursements de produits financiers par le notaire.

## 3) LES DEPENSES DU POLE CMA PROVIDENCE

Le montant des dépenses prévues était de 79 487 €TTC à comparer à 0€ payées.

### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles    | -60 300      |              | -60 300 | -100%          |

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2019. Le prévisionnel 2019 est dû à une erreur de saisie dans le logiciel de gestion. L'acquisition présente va faire l'objet d'une expropriation dans le cadre de la DUP en cours.

**b. Les Dossiers en phase « Études »**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60251/200-Etudes Cma Providence        | -11 441      |              | -11 441 | -100%          |

Aucune étude n'a été réalisée en 2019 du fait du décalage du planning lors de la reprise de la DUP. Les études pour le CMA ont donc été reportées.

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

RAS

**d. Le budget « Dépenses annexes »**

RAS

**e. La rémunération du « Concessionnaire »**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire    |              | -7 746       |       | -7 746         |

Ajustement de la rémunération forfaitaire proportionnelle à toutes les opérations actives en fonction de l'avancement des postes d'études, d'acquisitions foncières, de dépenses diverses et de subventions.

*4) LES RECETTES DU POLE CMA PROVIDENCE*

RAS

*5) LES DEPENSES DE LA PLACE PROVIDENCE*

RAS

*6) LES RECETTES DE LA PLACE PROVIDENCE*

RAS

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

Sont prévus, pour les années à venir :

##### **L'ilot des Bains et le CMA**

- Dépôt du dossier d'enquête préalable remanié : avril 2019
- Enquête publique : reportée à 4<sup>e</sup> T 2020 suite à la crise sanitaire
- Dialogue compétitif : à préparer en collaboration avec la Ville, future propriétaire et utilisatrice de l'équipement
- Acquisition par DUP, démolition et Archéologie entre 2020 et 2023
- Vente des droits à construire à l'opérateur économique : 2023
- Achat de la coque brute du CMA : 2024
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : 2024
- Rétrocession à la Ville de Marseille : 2025

##### **Place de la Providence**

A ce jour, nous n'avons aucune visibilité sur la date de reprise de ce projet. Si nous relançons cette opération au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, voici le planning qui en découlerait.

- Concertation avec création d'un espace public temporaire in-situ: S1 2021
- Élaboration d'un programme technique et fonctionnel de l'espace public : T4 2021
- Consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre : T1 2022
- Archéologie : (Courant Phase AVP) T2 2022 jusqu'au T2 2023
- Consultation travaux : T2 2023
- Travaux : T3 2023 jusqu'à T2 2024

## 1) LES DEPENSES DU POLE NATIONALE-PROVIDENCE

### a. En ce qui concerne les études

Pour l'immeuble du 36 rue des Dominicaines, une étude de faisabilité a été lancée fin 2019. Cette étude s'est conclue par une étude présentant une estimation des coûts de réhabilitation de l'immeuble. Cette étude d'un montant de 5 750,00 € HT a été réalisée dans le cadre d'un marché transversale commun à l'opération Grand Centre-Ville. Dans le même temps un relevé des intérieurs et des façades a été réalisé par un géomètre dans le cadre du marché transversal de géomètre de l'opération Grand Centre-Ville. Ce relevé s'élève à un montant de 2 733,00 € HT.

Pour l'immeuble du 19 rue Nationale, une étude de faisabilité a été lancée fin 2019. Cette étude a été réalisée dans le cadre du marché transversal de l'Opération Grand Centre-Ville. Le montant est identique à l'étude du 36 rue des Dominicaines soit 5 750,00 € HT.

Afin d'affiner et de compléter les études de faisabilité et les relevés de géomètres déjà réalisés sur les deux immeubles du 19 rue Nationale et du 36 rue des Dominicaines, il est possible de provisionner une somme d'environ 10 000 € supplémentaires pour l'année 2020.

**Un total d'environ 24 233,00 € HT peut donc être budgété pour l'année 2020 pour le poste études.**

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

#### -Acquisitions d'immeubles

Pas de nouvelles acquisitions programmées à ce jour sur ce pôle.

#### -Évictions commerciales

Il est décidé de ne plus évincer le détenteur du bail commercial du Rez-de-Chaussée du 36 rue des Dominicaines au regard des montants élevés définis par l'expertise. Il est pour autant nécessaire de conserver cette provision dans le cas où un accord amiable serait trouvé.

#### -Gestion du patrimoine

- Pour le 19 Nationale, l'arrêté de péril implique de mettre en sécurité l'immeuble par des travaux complémentaires de mise en sécurité (2 500,00 €HT + 18 630 ,00 €HT). Le commerçant occupant le rez-de-chaussée doit également être déménagé le temps que les travaux soient réalisés (déménagement 6 000 €). Des frais sont également attendus en matière de gestion locative (environ 25 000,00 € HT), de taxe foncière (5 000,00 € HT) et d'assurance (1 000,00 €HT).
  - **Pour cet immeuble pour l'année 2020, il est possible donc de provisionner un budget gestion du patrimoine d'environ 58 130,00 € HT.**
- Pour le 36 Dominicaines, inoccupé à l'exception du RDC, son acquisition a nécessité de sécuriser l'immeuble en mettant en place des portes sécurisées et des alarmes afin d'empêcher son occupation. Cette mise en sécurité représente une somme de 8 770,00 € HT. Pour l'année 2020, il est prévu de menus travaux à hauteur de 10 000,00 €HT en attente des travaux de réhabilitation lourde. Les charges fixes, assurance et taxe foncière sont de l'ordre de 4 000,00 €HT.
  - **Pour l'année 2020, il est possible de provisionner 22 770,00 €HT de gestion du patrimoine pour l'immeuble du 36 rue des Dominicaines.**

#### -Relogements temporaires

- Pour le 19 Nationale pas de relogement temporaire pour le moment.

- Pour le 36 Dominicaines :
  - o En attente de trouver des logements pour les 13 résidents de l'immeuble chez des bailleurs sociaux, il est nécessaire de provisionner la somme de **120 000 € HT** correspondant à location de chambres pour 13 personnes sur un an.
  - o Garde meubles pour un montant de 100 € par mois soit **1 200 € HT**.

#### - Relogements définitifs

- En l'attente de trouver des logements sociaux pour les résidents du 36 rue des Dominicaines, il n'est pas prévu de provision pour un relogement définitif.

#### c. En ce qui concerne les travaux

##### Travaux préparatoires à cessions - Démolitions, mise en état des sols

- Pour **l'immeuble du 19 rue Nationale**, un diagnostic amiante, plomb et état parasitaire avant travaux d'un montant de 1 970,00 € HT est prévu. Suite à ce diagnostic, des travaux de désamiantage sont prévus courant 2020 pour un montant de 8 454,50 € HT. Suite à ces travaux, la mise en sécurité complète de l'immeuble pourra s'engager.
- Pour **l'immeuble du 36 rue des Dominicaines**, une opération de désamiantage est programmée pour un montant de 6 352,00 € HT. En vue de la réhabilitation complète de l'immeuble, il est possible de provisionner une somme de 5 000,00 € HT de travaux préparatoires complémentaires pour l'année 2020.

⇒ **TOTAL travaux préparatoires : 21 776,00 € HT**

##### Travaux de réhabilitation

- Pour **l'immeuble du 19 rue Nationale**, avant sa vente des travaux de réhabilitation sont prévus pour l'année 2019 pour un montant estimé à 320 000 € HT.

Sont compris dans ce chiffrage la reprise du plancher bas du logement du R+1 pour un montant de 51 868 € HT (marché alloué à Compagnons du Barroux), la reprise de la couverture selon un montant estimé par une MOE à 82 839,50 € HT. Ces travaux importants se dérouleront en 2020. La réhabilitation des logements du R+1, du R+3 et du R+4 est également projetée pour un montant estimé par nos services à 170 000 € HT environ. La première moitié de ses travaux de rénovation des logements se déroulera en 2020, la deuxième partie se déroulera en 2021. Les autres postes restants sont la consignation du réseau électrique.

Ce chiffrage estimatif ne tient pas compte des interventions à mener sur les parties communes ni le ravalement de façade.

- Pour **l'immeuble du 36 rue des Dominicaines**, AREP estime les travaux de réhabilitation complète à 304 000 €. Cependant cette estimation paraît faible au regard des travaux envisagés. Aussi, il est estimé un montant de travaux de 460 000 € HT sur la base de nos expériences pour ce type d'immeuble.

**Ces travaux sont prévus pour un démarrage en 2021 pour la première moitié des travaux et pour un achèvement en 2022.**

⇒ **TOTAL travaux de réhabilitation : 780 000,00 € HT.**

##### Honoraires techniques

- Pour **l'immeuble du 19 rue Nationale**, il est estimé un montant d'honoraires techniques de **25 000,00 € HT**, incluant la maîtrise d'œuvre partielle pour la rénovation de la toiture et des façades, la maîtrise d'œuvre de réfection du plancher du R+1, l'AMO amiante, le CSPS et le contrôleur technique. Les travaux étant réalisés en 2020, les honoraires techniques seront facturés cette même année.

- Pour l'immeuble du 36 rue des Dominicaines, la maîtrise d'œuvre est estimée à 55 000 €,00 HT auquel il est possible de rajouter environ 5 000,00 € HT pour le CSPS et le contrôleur technique et une somme de 5 645,00 € HT est nécessaire pour la production du rapport amiante avant travaux.  
**Les honoraires techniques pour cet immeuble sont évalués à 65 645,00 € HT.** 25 645,00 HT peuvent être provisionnés pour l'année 2020, 20 000,00 € HT pour l'année 2021 et 20 000,00€ HT pour l'année 2022.
- ⇒ **TOTAL travaux honoraires techniques : 90 645,00 € HT.**

#### Divers et imprévus

- Au regard des travaux de réhabilitation importants à réaliser sur les deux immeubles, il est convenu d'estimer environ 15% d'aléas pour les travaux ainsi que pour les honoraires techniques. Le montant des aléas serait ainsi de 117 000,00 € HT pour la partie travaux et 13 596,75 € pour la partie honoraires techniques soit **un total d'aléas de 130 596,75 € HT.**  
Au regard de la répartition des travaux et des honoraires techniques, les aléas peuvent se répartir comme suit : 30 096,75 € HT en 2020, 50 250,00 € HT en 2021 et 50 250,00 € HT en 2022.

#### d. Dépenses annexes

**Frais de consultation et d'appel d'offres :** des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer soit 5 000€ HT

#### e. Rémunérations :

##### Rémunération de base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 est de 191 755€. Il reste à percevoir 2 083€ jusqu'en 2025.

**Rémunération sur atteinte sur objectifs :** Cette rémunération est applicable dans le cadre de la cession des immeubles à réhabiliter et de la vente de charges foncières. Sont concernés : la cession des 36, rue des Dominicaines et du 19 rue Nationale, à réhabiliter pour un montant de 19 890€ en 2020.

**Rémunération sur dépenses travaux :** Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux et honoraires techniques.

**Rémunération de liquidation :** Correspond à 0,5% de la demie-somme des dépenses et des recettes HT de l'opération.

## 2) LES DEPENSES DU POLE CMA-PROVIDENCE

### a. En ce qui concerne les études

Une AMO est à prévoir pour mettre sur pied le CCTP du dialogue compétitif et assister la SOLEAM dans le suivi de cette procédure complexe.

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

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2   | Versement de fonds |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------------|
| 42 rue du Baignoir            | 801 C 230          | SCI SABRINA               | 242 000          | 273          | 886          | 31/12/2021         |
| 29 rue Nationale              | 801 C 256          | Consorts LAMATA           | 120 000          | 56           | 2 142        | 31/12/2021         |
| Achat coque brute CMA         |                    |                           | 1 644 667        | 1 034        | 1 590        | 31/12/2023         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | <b>2 006 667</b> | <b>1 363</b> | <b>1 472</b> |                    |

Parcelles C230, C256 : après des tentatives à l'amiable infructueuses, il s'avère nécessaire d'acquérir ce foncier par voie d'expropriation. Le Conseil Métropolitain a approuvé le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de la prise d'un arrêté de DUP. Le calendrier sommaire prévisionnel est donc le suivant :

- Saisine de la Préfecture par la Métropole sur la base du dossier d'enquête préalable remanié : avril 2019
- Enquête publique : initialement prévu en mars 2020, l'enquête publique sera repoussée en octobre 2020.
- Arrêté de DUP notifié par la préfecture : T1 2021
- Ordonnance d'expropriation : T2 2021
- Finalisation de la maîtrise foncière : T4 2021

Les contacts seront néanmoins **repris** avec les propriétaires pour tenter à nouveau une négociation à l'amiable.

### **-Acquisitions de locaux**

| Désignation                        | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 42 rue du baignoir                 | 801 C 230          | SCI SABRINA               | 258 500        | 539        | 436        | 31/12/2021         |
| 5 Fare -local Hamman - détachement | 801 C 59           | PALAMOUDIAN               | 80 000         | 80         | 1 000      | 31/12/2021         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>  |                    |                           | <b>338 500</b> | <b>619</b> | <b>547</b> |                    |

Planning de maîtrise foncière prévisionnel identique

**-Acquisitions de parcelles**

| Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 29,31 rue Nationale                  | 801 C 257          | VDM                       | 300 000        | 387        | 775        | 18/12/2014         |
| Angle rue Fare et Nationale          | 801 C 266          | VDM                       | 102 000        | 127        | 803        | 31/05/2018         |
| Triangle Angle rue Fare et Nationale | 801 C 267          | METROPOLE AMP             | 400            | 4          | 100        | 31/12/2020         |
| 27 rue Nationale                     | 801 C 244          | SCI SABRINA               | 60 300         | 67         | 900        | 31/12/2021         |
| <b>Total 1d-Acq parcelles</b>        |                    |                           | <b>462 700</b> | <b>585</b> | <b>791</b> |                    |

Il est prévu d'acquérir les parcelles 801 C 267 à la Métropole et C 266 à la Ville au courant de l'année 2020.

**-Évictions commerciales**

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface  | Prix au M2    | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|----------|---------------|--------------------|
| 5 Fare - détachement                   | 801 C 59           | PALAMOUDIAN               | 40 000         | 1        | 0             | 31/12/2022         |
| 42 rue du Baignoir                     | 801 C 230          | SCI SABRINA               | 130 000        | 1        | 0             | 31/12/2022         |
| 29 rue Nationale                       | 801 C 256          | CHALGOUM                  | 60 000         | 1        | 0             | 31/12/2022         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b> |                    |                           | <b>230 000</b> | <b>3</b> | <b>76 667</b> |                    |

**-Dépenses liées aux acquisitions** : calculées sur la base de 8% des acquisitions HT.

**-Relogement définitif** : 3 960€ TTC pour le relogement de Mme BENDIA en 2021.

**c. En ce qui concerne les travaux**
**➤ Travaux Préparatoires pour 285K€ TTC**

- Démolitions sur l'îlot des bains : parcelles C59, C230, C256 → programmées en 2022, suivant avancement de la maîtrise foncière.
  - o Selon études de faisabilité d'AREP :
    - Curage complet pour bâtiments conservés : 12 800 €
    - Déconstruction : 275 000€
- Fouilles archéologiques sur l'îlot des bains → prévues en 2022/2023

**➤ Travaux de construction d'équipements publics : CMA pour 1,1M€TTC**

- Achat de la coque brute du CMA : T4-2023
- Aménagement de l'équipement public par la SOLEAM : T1-T3 2024
  - o Pour mémoire, il est prévu dans ce budget la rénovation d'une partie des bâtiments conservés en cœur d'îlot pour des impératifs patrimoniaux : 344 500 € (source : étude de faisabilité d'AREP)

L'équipement public sera rétrocédé à la Ville en état de fonctionnement début 2025

**➤ Honoraires techniques :360K€ TTC**

Ce poste intègre :

- la rémunération des 3 participants au dialogue compétitif avec un rendu de niveau ESQ-APS (14% des coûts de MOE)
- un forfait de rémunération du MOE estimé à 10% sur la base d'une enveloppe prévisionnelle du bâtiment estimée à 5,6 M€ HT (source étude de faisabilité AREP, mars 2017) dont 2,19 M€ pour CMA (source, estimation du coût prévisionnel des travaux, Alpha i & Co, décembre 2016) est estimée à 235 200 € HT)

➤ **Divers et imprévus : 73K€ TTC**

#### **d. Dépenses annexes**

**Frais de consultation et d'appel d'offres** : des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer **pour 4,5K€TTC**

**Actions de communication et de concertation pour 3K€TTC**

#### **e. Rémunérations :**

**Rémunération de base annuelle :**

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 est de 497 975€. Il reste à percevoir 299 354€ jusqu'en 2025.

**Rémunération sur atteinte sur objectifs** : Cette rémunération est applicable dans le cadre de la cession des immeubles à réhabiliter et de la vente de charges foncières. Sont concernés : la vente de charges foncières pour construction de logements (libres) et de locaux de commerce et d'activités (programme mixte CMA-logements) soit 62K€TTC

**Rémunération sur dépenses travaux** : Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux et honoraires techniques.

**Rémunération de liquidation** : Correspond à 0,5% de la demie-somme des dépenses et des recettes HT de l'opération.

### 3) LES DEPENSES DU POLE PLACE DE LA PROVIDENCE

#### a. En ce qui concerne les études

- **Programme technique et fonctionnel de la Place de la Providence.** Ce programme sera élaboré en exploitant les données issues de la concertation et les résultats des essais d'espace public temporaire.
- **Dispositif de concertation avec essais in-situ** (utilisation temporaire, mobilier modulable etc.)

Les provisions s'élèvent à **35K€TTC en 2021.**

#### b. En ce qui concerne les travaux

- **Travaux préparatoires à cessions - Démolitions, mise en état des sols pour 218 K€TTC**

Fouilles archéologiques préventives Place de la Providence sur zones restant à acquérir, ciblées en fonction de l'AVP : T1 2022

Ce calendrier est fonction de la stratégie de traitement de ce sujet directement lié à la problématique de la fermeture du parking et de l'arrêt de la délégation de service public du Parking.

- Fouilles archéologiques Place de la Providence : T2 2022 jusqu'au T2 2023

Ce calendrier dépend de l'ampleur des travaux à réaliser, encore inconnue.

- **Travaux espaces publics pour un montant de 2,3M€TTC**

- Aménagement de la Place de la Providence : T3 2023 jusqu'à T2 2024 sous réserve d'une reprise de ce projet en 2022.

- **Honoraires techniques pour un montant de 310K€TTC**

Maîtrise d'œuvre pour la Place de la Providence : une consultation de maîtrise d'œuvre sera organisée sur la base du programme technique et fonctionnel. Le type de consultation reste encore à définir : procédure formalisée ou concours. La maîtrise d'œuvre ne pourra cependant pas être lancée avant la période de concertation. Le calendrier reste donc à préciser mais il est visé une attribution du marché de maîtrise d'œuvre en début d'année 2022 (sous réserve d'une relance du projet début 2021).

- **Divers et imprévus :**

Pas provisionnés à ce stade d'avancement du projet

#### c. Dépenses annexes

**Frais de consultation et d'appel d'offres :** des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer pour 4,5K€TTC en 2022

**Actions de communication et de concertation :** si la décision de relancer le projet d'aménagement de la place est validée début 2020, il est prévu de mettre en œuvre des actions de concertation in situ (ateliers) et de communication dans la foulée pour 108K€ TTC en 2022 et 2023.

#### d. Rémunérations :

**Rémunération de base annuelle :**

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 est de 24 345€. Il reste à percevoir 8 939€ jusqu'en 2025.

**Rémunération sur dépenses travaux :** Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux et honoraires techniques.

**Rémunération de liquidation :** Correspond à 0,5% de la demie-somme des dépenses et des recettes HT de l'opération.

#### 4) LES RECETTES DU POLE NATIONALE-PROVIDENCE

##### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

**Cession de surfaces à réhabiliter :** cession de l'immeuble du 19 rue Nationale à réhabiliter (850€ HT/m<sup>2</sup>). Prévues en 2020 à un bailleur social désigné par la Métropole.

| Désignation                                  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------|------------|------------|--------------------|
| 19 rue nationale                             | 801 C 26           |                           | 280 500,00        | 330        | 850        | 31/12/2020         |
| <b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b> |                    |                           | <b>280 500,00</b> | <b>330</b> |            |                    |
| 36 dominicaines                              |                    |                           | 666 000,00        | 333        | 2 000,00   | 31/12/2020         |
| <b>Total 6b-Cess logements restructurés</b>  |                    |                           | <b>666 000,00</b> | <b>333</b> |            |                    |

**Cessions de surfaces restructurées - 6b :** Cession de l'immeuble du 36 rue des Dominicaines sur le poste logements restructurés pour un montant de 2400€HT/m<sup>2</sup> soit un total de 799 200 €uros HT soit à un bailleur social, soit en bien de retour Métropole en fin de concession.

##### b. Les recettes annexes :

5 807€ sont prévus d'être encaissés en 2020 sur le loyer du local en rdc du 36 Dominicaines

##### c. Participations :

**Participation VDM à l'équilibre du bilan :** La Concession Grand Centre-Ville ayant été transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la Ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1er janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant, a en charge la participation complémentaire à l'équilibre. 11 737€ ont été affectés sur cette opération.

**Participation Métropole à l'équilibre du bilan :** La participation à l'équilibre de l'opération a été reprise par la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle s'élève à la somme de 205 111€ prévue d'être versée en 2021.

**Participation en nature :** Il s'agit de l'apport par la Ville du 36 rue des Dominicaines pour un montant de 100K €HT.

#### 5) LES RECETTES DU POLE CMA-ILOT DES BAINS

##### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

**Cession de charges foncières de logements neufs libres :** Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble mixant équipement périscolaire et logements dans les étages, un dialogue compétitif sera organisé pour retenir un opérateur.

En 2022, il est prévu la cession de la charge foncière pour réaliser le CMA (poste comptable cession de surface pour activités /commerces) et de la charge foncière pour réaliser des logements neufs libres.

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|--------------|------------|--------------------|
| ilots des bains  |                    |                           | 466 500        | 1 555        | 300        | 31/12/2022         |
| <b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>                |                    |                           | <b>466 500</b> | <b>1 555</b> |            |                    |
| Centre Municipal d'animation-ilots des bains             |                    |                           | 155 100        | 1 034        | 150        | 31/12/2022         |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>155 100</b> | <b>1 034</b> |            |                    |

**Cession à la Ville :** Cette cession comprend le prix de la coque brute augmentée des travaux et honoraires (dont 8% de rémunération Soleam) soit un prix HT de 3 360 462 € HT.

Suivant décomposition ci-dessous :

ACQ 1 644 667€ (**achat coque brute**) +TVX PREPA 238 304 + DIVERS 61 265 + TVX 987 000€ + HON 300 043€ + REM 126 929 €+ Dépenses annexes 2 254€

| Désignation                               | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|------------------|----------|------------|--------------------|
| CMA                                       |                    |                           | 3 360 462        | 0        | 0          | 31/12/2025         |
| <b>Total 7-Cess logements neufs libre</b> |                    |                           | <b>3 360 462</b> | <b>0</b> |            |                    |

#### b. Participations :

**Participation Métropole à l'équilibre du bilan :** La participation à l'équilibre de l'opération a été reprise par la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle s'élève à la somme de 1 327 398€ déjà versée.

**Participation en nature :** Il s'agit de l'apport par la Ville au bénéfice du projet de la parcelle C257 de l'îlot des bains pour un montant de 300K €HT.

#### 6) LES RECETTES DU POLE PLACE PROVIDENCE

#### a. Participations :

**Participation aux équipements publics Métropole :** cette participation est calculée sur le total du coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), travaux d'aménagement, honoraires techniques, actions de communication et de concertation, assistance informatique pour cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération sur dépenses. Elle s'élève à la somme de 3 350 610€TTC non encore appelée.

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

### I - LES DÉPENSES

#### Études préalables :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1-Budget Etudes Pole Nationale              | -22 613                        | -40 927                            | 18 314                 |
| B : 60251/200-Etudes Cma Providence         | -59 272                        | -59 272                            |                        |
| B : 60252/200-Etudes Place de la Providence | -59 792                        | -59 792                            |                        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                  | <b>-141 677</b>                | <b>-159 991</b>                    | <b>18 314</b>          |

**Études préalables-Architecte/Urbaniste :** Il est prévu de réaliser des études de faisabilité pour le 36 rue des Dominicaines et pour le 19 rue Nationale en vue de leur réhabilitation ainsi que des études complémentaires comme des relevés de géomètres.

**Centre municipal d'animation :** Le budget n'évolue pas.

Cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur le CMA (Programmation, Étude de faisabilité, note patrimoniale etc.) plus du prévisionnel en ce qui concerne des prestations de géomètre, ou d'AMO Développement Durable.

**Place de la Providence :** Le budget n'évolue pas.

Cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur la Place de la Providence (Programmation, Étude de faisabilité, Étude de circulation, relevé de la place et de ses abords, note patrimoniale etc.) ainsi qu'une provision pour des prestations de géomètre.

#### Foncier

#### POLE NATIONALE :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6025/100-Acquisitions Immeubles               | -250 000                       | -250 000                           |                        |
| B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -50 000                        |                                    | -50 000                |
| B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -28 577                        | -25 296                            | -3 281                 |
| B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -89 408                        | -147 849                           | 58 441                 |
| B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -21 000                        | -155 837                           | 134 837                |
| B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -33 000                        | -1 669                             | -31 331                |
| 1-Budget Foncier                                  | -471 985                       | -580 651                           | 108 666                |

**Acquisition d'immeubles :** Aucune nouvelle acquisition identifiée sur ce pôle

**Indemnités d'évictions :** éviction réalisée sans versement de fonds

**Dépenses liées aux acquisitions :** Aucune nouvelle dépense liées aux acquisitions

**Gestion du patrimoine :** L'augmentation du budget découle de la sécurisation de l'immeuble du 36 rue des Dominicaines et des travaux de sécurisation engagés au 19 rue Nationale.

**Relogements temporaires :** L'augmentation du budget découle de la sécurisation de l'immeuble du 36 rue des dominicaines et de la nécessité de reloger les treize résidents de l'immeuble.

### L'îlot des Bains et le CMA

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 60251/100-Acquisitions Immeubles               | -2 006 667                     | -2 006 667                         |                        |
| B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -338 500                       | -338 500                           |                        |
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles            | -462 300                       | -462 700                           | 400                    |
| B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -230 000                       | -230 000                           |                        |
| B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -201 774                       | -201 374                           | -400                   |
| B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -3 300                         | -3 300                             |                        |
| 1-Budget Foncier                                   | -3 242 541                     | -3 242 541                         |                        |

**Acquisitions immeubles :** RAS

**Acquisition locaux diffus :** RAS

**Acquisition de parcelles :** L'acquisition d'une parcelle à la Métropole est prévue.

**Dépenses liées aux acquisitions :** Le montant a été ajusté.

### Travaux

#### NATIONALE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    |                                | -22 557                            | 22 557                 |
| 2-Travaux Réhabilitation                   |                                | -780 000                           | 780 000                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -4 050                         | -121 885                           | 117 835                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -1 852                         | -129 672                           | 127 820                |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-5 902</b>                  | <b>-1 054 114</b>                  | <b>1 048 212</b>       |

**Travaux préparatoires :** budget correspondant aux diagnostics et aux travaux de dépollution sur les immeubles du 19 rue nationale et du 36 rue des dominicaines.

**Travaux de réhabilitation :** budget correspondant à la réhabilitation des immeubles du 19 rue nationale et du 36 rue des dominicaines.

**Honoraires techniques :** budget correspondant aux maîtrises d'œuvre pour la réhabilitation des immeubles du 19 rue nationale et du 36 rue des dominicaines.

**Divers et imprévus :** Réactualisation du budget en prenant en compte 15% d'aléas pour les travaux et pour les honoraires techniques.

**CMA**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -238 304                       | -238 304                           |                        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -987 000                       | -987 000                           |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -300 043                       | -300 043                           |                        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -61 265                        | -61 265                            |                        |

|                             |                   |                   |  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-1 586 612</b> | <b>-1 586 612</b> |  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|

**Travaux préparatoires** : RAS

**Travaux de construction d'équipement public** : Budget correspondant au coût d'aménagement de la coque brute.

**Honoraires techniques** : Budget correspondant aux honoraires techniques liés au choix d'un opérateur pour l'achat du foncier et la construction de l'immeuble ainsi que ceux liés à l'aménagement de la coque brute.

**Divers et imprévus** : 5% du coût des travaux liés à la construction du CMA ont été provisionnés et réactualisés

**PLACE DE LA PROVIDENCE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -182 070                       | -182 070                           |                        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -1 971 250                     | -1 971 250                         |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -258 398                       | -258 398                           |                        |

|                             |                   |                   |  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-2 411 718</b> | <b>-2 411 718</b> |  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|

Projet en attente de décision. Aucune évolution du budget de ce fait.

**Travaux préparatoires** : Pour mémoire, provision pour les fouilles archéologiques à 90€/m<sup>2</sup> x 2023m<sup>2</sup>.+ la démolition du parking et de ses annexes.

**Divers et imprévus** : 5% du coût des travaux (hors cession-démolition et mise en état des sols).

**Honoraires techniques** : Pour mémoire, 12% du montant des travaux

## Dépenses annexes

### NATIONALE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -15 280                        | -15 280                            |                        |
| B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -8 516                         | -8 516                             |                        |
| B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -6 341                         | -11 479                            | 5 138                  |
| B : 6025/A211-TVA non Récupérable                             | -7 834                         | -22 466                            | 14 632                 |
| 3-Budget Depenses Annexes                                     | -37 971                        | -57 741                            | 19 770                 |

**Frais de consultation et d'appel d'offres** : des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer.

### CMA

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma         | -12 400                        | -12 400                            |                        |
| B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 200                         | -3 200                             |                        |
| B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -3 750                         | -3 750                             |                        |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -19 350                        | -19 350                            |                        |

Aucune évolution du budget concernant ces postes

### PLACE DE LA PROVIDENCE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence         | -90 000                        | -90 000                            |                        |
| B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 200                         | -3 200                             |                        |
| B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place       | -3 750                         | -3 750                             |                        |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -96 950                        | -96 950                            |                        |

Aucune évolution du budget concernant ces postes.

## La rémunération du concédant

### NATIONALE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire            | -191 755                       | -260 016                           | 68 261                 |
| B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux   | -472                           | -84 329                            | 83 857                 |
| B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs | -19 890                        | -19 890                            |                        |
| B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation         | -2 910                         | -6 856                             | 3 946                  |
| 4-Budget Rémunération                             | -215 027                       | -371 091                           | 156 064                |

**Rémunération forfaitaire :** RAS

**Rémunération sur dépense travaux :** l'augmentation est dû à l'augmentation du budget de travaux.

**Rémunération de liquidation :** Découle de l'évolution budgétaire du pôle.

### CMA

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire                           | -497 975                       | -420 093                           | -77 882                |
| B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence) | -126 929                       | -126 929                           |                        |
| B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                | -62 120                        | -62 120                            |                        |
| B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation                        | -14 661                        | -14 661                            |                        |
| 4-Budget Rémunération   | -701 685                       | -623 803                           | -77 882                |

**Rémunération forfaitaire :** RAS

**Rémunération sur dépenses travaux :** RAS

**Rémunération sur liquidation :** RAS

### PLACE DE LA PROVIDENCE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                          | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -24 356                        | -25 304                            | 948                    |
| B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence) | -192 937                       | -192 937                           |                        |
| B : 60252/A340-Rémunération de Liquidation                          | -6 421                         | -6 421                             |                        |
| 4-Budget Rémunération   | -223 714                       | -224 662                           | 948                    |

**Rémunération forfaitaire :** RAS

**Rémunération de liquidation :** RAS

**II - LES RECETTES**
**Cession**
**NATIONALE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter | 563 550                        | 280 500                            | -283 050               |
| A : 6025/150-Cessions Logements Restructurés    |                                | 666 000                            | 666 000                |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 563 550                        | 946 500                            | 382 950                |

Les recettes de cessions évoluent du fait du changement de destination de l'immeuble du 36 rue des dominicaines qui passe d'immeuble à réhabiliter à immeuble restructuré (cession après travaux de réhabilitation complète). Le montant des recettes de ce poste augmente du fait de l'augmentation importante des travaux de réhabilitation rendus nécessaires de par l'état de l'immeuble du 36 rue des Dominicaines.

**CMA**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 466 500                        | 466 500                            |                        |
| A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 155 100                        | 155 100                            |                        |
| A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille     | 3 360 462                      | 3 360 462                          |                        |
| 1-Ventes Charges Foncières                                     | 3 982 062                      | 3 982 062                          |                        |

Détail du prix Vente du CMA aménagé à la Ville de Marseille :

ACQ 1 644 667€ (achat coque brute) +TVX PREPA 238 304 + DIVERS 61 265 + TVX 987 000€ + HON 300 043€ + REM 126 929 €+ Dépenses annexes 2 254€

**Participation du concédant**
**NATIONALE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 11 737                         | 11 737                             |                        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 3 840                          | 956 645                            | 952 805                |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 100 000                        | 100 000                            |                        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>115 577</b>                 | <b>1 068 382</b>                   | <b>952 805</b>         |

**Participation à l'équilibre Métropole** : Les évolutions budgétaires engendrent une participation de la Métropole à hauteur de 908 574 € suivant les hypothèses de prix retenues.

## CMA

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 1 327 398                      | 1 249 516                          | -77 882                |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 300 000                        | 300 000                            |                        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>1 627 398</b>               | <b>1 549 516</b>                   | <b>-77 882</b>         |

Aucune évolution de la participation à l'équilibre pour ce secteur.

Pour mémoire, ce montant correspond à la quote-part des dépenses de production de la partie logements de l'immeuble mixte CMA/ logements

## PLACE DE LA PROVIDENCE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 60252/441-Place Providence             | 2 792 175                      | 2 793 123                          | 948                    |

Pour mémoire, cette participation comprend le coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), des travaux d'aménagement de la place de la Providence, les honoraires techniques pour la Place de la Providence, les actions de communication et de concertation, 50% de l'assistance informatique pour la cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, et la rémunération sur dépenses travaux Place de la Providence.

## Produits divers

### NATIONALE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A : 6025/510-Produits de Gestion Locative  | 84 899                         | 100 000                            | 15 101                 |
| A : 6025/520-Produits Divers               | 8                              | 180                                | 172                    |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 84 907                         | 100 180                            | 15 273                 |

**Produits de gestion locative** : L'augmentation est due à la poursuite des occupations commerciales et donc à l'augmentation de la durée pendant laquelle ont été perçus les loyers du 36 rue des Dominicaines et ceux du 19 rue Nationale.

**Produits divers** : remboursement notaire sur frais acquisition 19 Nationale

## VI. ANNEXES

### BILAN PREVISIONNEL POLE NATIONALE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -40 927           | -7 800          | -48 727           |
| 1-Budget Foncier                            | -580 651          | -23 210         | -603 861          |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -22 557           | -4 511          | -27 068           |
| 2-Travaux Réhabilitation                    | -780 000          | -156 000        | -936 000          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -121 885          | -23 945         | -145 830          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -129 672          | -25 683         | -155 355          |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -57 741           | 15 823          | -41 918           |
| 4-Budget Rémunération                       | -371 091          |                 | -371 091          |
| 5-Budget Frais Financiers                   | -19 615           |                 | -19 615           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-2 124 139</b> | <b>-225 326</b> | <b>-2 349 465</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 946 500           | 129 300         | 1 075 800         |
| Ar30-Subventions                            | 9 076             |                 | 9 076             |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 11 737            |                 | 11 737            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 956 645           |                 | 956 645           |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 100 000           |                 | 100 000           |
| Ar50-Produits de Gestion                    | 100 180           |                 | 100 180           |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>2 124 138</b>  | <b>129 300</b>  | <b>2 253 438</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>1</b>          | <b>-1</b>       | <b>96 026</b>     |

### BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE CMA PROVIDENCE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT                | TVA             | TTC               |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -59 272           | -11 822         | -71 094           |
| 1-Budget Foncier                            | -3 242 541        | -441 109        | -3 683 650        |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -238 304          | -47 660         | -285 964          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -987 000          | -197 400        | -1 184 400        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -300 043          | -60 009         | -360 052          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -61 265           | -12 253         | -73 518           |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -19 350           | -4 140          | -23 490           |
| 4-Budget Rémunération                       | -623 803          |                 | -623 803          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-5 531 578</b> | <b>-774 393</b> | <b>-6 305 971</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 3 982 062         | 796 413         | 4 778 475         |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 1 249 516         |                 | 1 249 516         |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 300 000           |                 | 300 000           |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>5 531 578</b>  | <b>796 413</b>  | <b>6 327 991</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       |                   |                 | <b>-22 019</b>    |

## BILAN PREVISIONNEL FICHE OUVRAGE PLACE PROVIDENCE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT                | TVA             | TTC               |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                               | -59 792           | -11 892         | -71 684           |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -182 070          | -36 414         | -218 484          |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -1 971 250        | -394 250        | -2 365 500        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -258 398          | -51 680         | -310 078          |
| 3-Budget Depenses Annexes                     | -96 950           | -19 390         | -116 340          |
| 4-Budget Rémunération                         | -224 662          |                 | -224 662          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-2 793 122</b> | <b>-513 626</b> | <b>-3 306 748</b> |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 2 793 123         | 558 625         | 3 351 748         |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>2 793 123</b>  | <b>558 625</b>  | <b>3 351 748</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                         | <b>-1</b>         | <b>1</b>        | <b>-44 999</b>    |

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT               | TVA        | TTC         |
|--------------------------------------|------------------|------------|-------------|
|                                      | Budget actualisé |            |             |
| <b>Total recettes</b>                | 10 448 839       | 1 484 338  | 11 933 177  |
| <b>Total dépenses</b>                | -10 448 839      | -1 513 345 | -11 962 184 |
| <b>Total TVA</b>                     |                  |            | 29 008      |

## ECHEANCIER DE TRESORERIE POLE NATIONALE

|   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                  |                |               |                  |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 1-Budget Foncier  | -471 985        | -580 651          | -23 210         | -603 861          | -367 935        | -235 926        |                  |                |               | 108 666          |
| 2-Travaux Préparatoires                                       |                 | -22 557           | -4 511          | -27 068           |                 | -27 067         |                  |                | -1            | 22 557           |
| 2-Travaux Réhabilitation                                      |                 | -780 000          | -156 000        | -936 000          |                 | -216 874        | -719 126         |                |               | 780 000          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                               | -4 050          | -121 885          | -23 945         | -145 830          | -2 268          | -92 787         | -25 501          | -25 275        |               | 1 117 835        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                  | -1 852          | -129 672          | -25 683         | -155 355          | -6 725          | -34 046         | -57 292          | -57 292        |               | 127 820          |
| B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -15 280         | -15 280           | -2 957          | -18 237           | -18 237         |                 |                  |                |               |                  |
| B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -8 516          | -8 516            | -1 702          | -10 218           | -10 218         |                 |                  |                |               |                  |
| B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -6 341          | -11 479           | -1 984          | -13 463           | -7 604          | -5 859          |                  |                |               | 5 138            |
| B : 6025/A211-TVA non Récupérable                             | -7 834          | -22 466           | 22 466          |                   |                 |                 |                  |                |               | 14 632           |
| 3-Budget Depenses Annexes                                     | -37 971         | -57 741           | 15 823          | -41 918           | -36 059         | -5 859          |                  |                |               | 19 770           |
| B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -191 755        | -260 016          |                 | -260 016          | -189 672        | -69 214         | -379             | -364           | -387          | 68 261           |
| B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux               | -472            | -84 329           |                 | -84 329           | -616            | -25 877         | -57 836          |                |               | 83 857           |
| B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs             | -19 890         | -19 890           |                 | -19 890           |                 | -9 900          |                  | -9 900         |               |                  |
| B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation                     | -2 910          | -6 856            |                 | -6 856            |                 |                 |                  |                | -6 856        | 3 946            |
| 4-Budget Rémunération   | -215 027        | -371 091          |                 | -371 091          | -190 288        | -104 991        | -58 215          | -10 354        | -7 243        | 156 064          |
| 5-Budget Frais Financiers                                     | -19 615         | -19 615           |                 | -19 615           | -19 615         |                 |                  |                |               |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                    | <b>-773 113</b> | <b>-2 124 139</b> | <b>-225 326</b> | <b>-2 349 465</b> | <b>-635 840</b> | <b>-753 327</b> | <b>-860 134</b>  | <b>-92 921</b> | <b>-7 243</b> | <b>1 351 026</b> |
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 563 550         | 280 500           | 26 100          | 306 600           |                 | 306 600         |                  |                |               | -283 050         |
| A : 6025/150-Cessions Logements Restructurés                  |                 | 666 000           | 103 200         | 769 200           |                 |                 |                  | 769 200        |               | 666 000          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 563 550         | 946 500           | 129 300         | 1 075 800         |                 | 306 600         |                  | 769 200        |               | 382 950          |
| Ar30-Subventions  | 9 076           | 9 076             |                 | 9 076             | 9 076           |                 |                  |                |               |                  |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                         | 11 737          | 11 737            |                 | 11 737            | 11 737          |                 |                  |                |               |                  |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole                   | 3 840           | 956 645           |                 | 956 645           |                 |                 |                  | 956 645        |               | 952 805          |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                             | 100 000         | 100 000           |                 | 100 000           | 100 000         |                 |                  |                |               |                  |
| Ar50-Produits de Gestion                                      | 84 907          | 100 180           |                 | 100 180           | 83 863          | 16 314          |                  |                | 3             | 15 273           |
| <b>Sous-total recettes</b>                                    | <b>773 110</b>  | <b>2 124 138</b>  | <b>129 300</b>  | <b>2 253 438</b>  | <b>204 676</b>  | <b>322 914</b>  | <b>1 725 845</b> | <b>38 412</b>  | <b>3</b>      | <b>1 351 028</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>3</b>        | <b>1</b>          | <b>-1</b>       | <b>96 026</b>     | <b>6 402</b>    | <b>38 412</b>   | <b>38 412</b>    | <b>12 800</b>  |               |                  |
| <b>Tresorerie brute</b>                                       |                 |                   |                 |                   | -431 164        | -855 175        | -1 676 897       | -5 561         | -1            |                  |

**ÉCHEANCIER DE TRESORERIE CMA PROVIDENCE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | HT                |                   | TVA             | TTC               | A fin 2019<br>Cumul | 2020<br>Prév.  | 2021<br>Prév.   | 2022<br>Prév.   | 2023<br>Prév.     | 2024<br>Prév.     | 2025<br>Prév.    | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |                   |                     |                |                 |                 |                   |                   |                  |                        |
| 1-Budget Etudes  | -59 272           | -59 272           | -11 822         | -71 094           | -59 654             | -11 441        |                 |                 |                   |                   |                  | 1                      |
| B : 60251/100-Acquisitions Immeubles                                   | -2 006 667        | -2 006 667        | -401 334        | -2 408 001        |                     |                | -362 000        |                 | -2 046 001        |                   |                  |                        |
| B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -338 500          | -338 500          |                 | -338 500          |                     |                |                 |                 |                   |                   |                  |                        |
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles                                | -462 300          | -462 700          |                 | -462 700          | -402 000            |                | -60 700         |                 |                   |                   |                  | 400                    |
| B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -230 000          | -230 000          |                 | -230 000          |                     |                | -230 000        |                 |                   |                   |                  |                        |
| B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -201 774          | -201 374          | -39 115         | -240 489          | -10 044             | -161           | -72 839         |                 | -157 445          |                   |                  | -400                   |
| B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -3 300            | -3 300            | -660            | -3 960            |                     |                | -3 960          |                 |                   |                   |                  |                        |
| 1-Budget Foncier   | -3 242 541        | -3 242 541        | -441 109        | -3 683 650        | -412 044            | -161           | -837 999        | -230 000        | -2 203 446        |                   |                  |                        |
| 2-Travaux Préparatoires  | -238 304          | -238 304          | -47 660         | -285 964          | -16 375             |                |                 | -157 262        | -112 330          |                   |                  | 3                      |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                            | -987 000          | -987 000          | -197 400        | -1 184 400        |                     |                |                 |                 |                   | -789 600          | -394 800         |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -300 043          | -300 043          | -60 009         | -360 052          | -4 260              |                |                 |                 | -203 312          | -152 484          |                  | 4                      |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -61 265           | -61 265           | -12 253         | -73 518           |                     |                |                 |                 | -73 518           |                   |                  |                        |
| B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma         | -12 400           | -12 400           | -2 750          | -15 150           | -12 024             | -347           |                 |                 |                   | -2 779            |                  |                        |
| B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 200            | -3 200            | -640            | -3 840            |                     |                |                 |                 |                   | -3 840            |                  |                        |
| B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -3 750            | -3 750            | -750            | -4 500            |                     |                |                 |                 | -4 500            |                   |                  |                        |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -19 350           | -19 350           | -4 140          | -23 490           | -12 024             | -347           |                 |                 | -4 500            | -6 619            |                  |                        |
| B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire                                | 497 975           | 420 093           |                 | 420 093           | -198 621            | -2 431         | -55 018         | -14 500         | -147 570          | -1 953            |                  | -77 882                |
| B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)      | -126 929          | -126 929          |                 | -126 929          | -1 375              |                |                 |                 | -3 851            | -19 022           | -66 194          | -36 487                |
| B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -62 120           | -62 120           |                 | -62 120           |                     |                |                 | -62 120         |                   |                   |                  |                        |
| B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation                             | -14 661           | -14 661           |                 | -14 661           |                     |                |                 |                 |                   |                   | -14 661          |                        |
| 4-Budget Rémunération  | -701 685          | -623 803          |                 | -623 803          | -199 996            | -2 431         | -55 018         | -80 471         | -166 592          | -68 147           | -51 148          | -77 882                |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-5 609 460</b> | <b>-5 531 578</b> | <b>-774 393</b> | <b>-6 305 971</b> | <b>-704 353</b>     | <b>-14 380</b> | <b>-893 017</b> | <b>-467 733</b> | <b>-2 763 698</b> | <b>-1 016 850</b> | <b>-445 940</b>  | <b>-77 882</b>         |
| A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres         | 466 500           | 466 500           | 93 300          | 559 800           |                     |                |                 | 559 800         |                   |                   |                  |                        |
| A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces            | 155 100           | 155 100           | 31 020          | 186 120           |                     |                |                 | 186 120         |                   |                   |                  |                        |
| A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille             | 3 360 462         | 3 360 462         | 672 093         | 4 032 555         |                     |                |                 |                 |                   |                   | 4 032 555        |                        |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 3 982 062         | 3 982 062         | 796 413         | 4 778 475         |                     |                |                 | 745 920         |                   |                   | 4 032 555        |                        |
| Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole                            | 1 327 398         | 1 249 516         |                 | 1 249 516         | 1 249 516           |                |                 |                 |                   |                   |                  | -77 882                |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                                      | 300 000           | 300 000           |                 | 300 000           | 300 000             |                |                 |                 |                   |                   |                  |                        |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>5 609 460</b>  | <b>5 531 578</b>  | <b>796 413</b>  | <b>6 327 991</b>  | <b>1 549 516</b>    |                |                 | <b>745 920</b>  |                   |                   | <b>4 032 555</b> | <b>-77 882</b>         |
| <b>Sous-total TVA</b>  |                   |                   |                 | <b>-22 019</b>    |                     |                |                 |                 |                   |                   | <b>-22 019</b>   |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>  |                   |                   |                 |                   | 845 163             | 830 783        | -62 234         | 215 953         | -2 547 745        | -3 564 595        |                  | 1                      |

**ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PLACE PROVIDENCE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT                |                   | TVA             | TTC               | A fin 2019<br>Cumul | 2020<br>Prév. | 2021<br>Prév.  | 2022<br>Prév.    | 2023<br>Prév.     | 2024<br>Prév.     | 2025<br>Prév.   | Ecart HT<br>sur budget |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
|   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |                   |                     |               |                |                  |                   |                   |                 |                        |
| 1-Budget Etudes                               | -59 792           | -59 792           | -11 892         | -71 684           | -35 912             |               | -35 772        |                  |                   |                   |                 |                        |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -182 070          | -182 070          | -36 414         | -218 484          |                     |               |                | -145 656         | -72 828           |                   |                 |                        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -1 971 250        | -1 971 250        | -394 250        | -2 365 500        |                     |               |                |                  | -689 941          | -1 182 756        | -492 803        |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -258 398          | -258 398          | -51 680         | -310 078          |                     |               |                |                  | -94 743           | -103 356          | -103 356        | -8 623                 |
| 3-Budget Dépenses Annexes                     | -96 950           | -96 950           | -19 390         | -116 340          |                     |               |                |                  | -62 340           | -54 000           |                 |                        |
| 4-Budget Rémunération                         | -223 714          | -224 662          |                 | -224 662          | -15 417             |               | -29 849        | -64 083          | -82 459           | -32 854           |                 |                        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-2 792 174</b> | <b>-2 793 122</b> | <b>-513 626</b> | <b>-3 306 748</b> | <b>-51 329</b>      |               | <b>-65 621</b> | <b>-366 822</b>  | <b>-1 002 584</b> | <b>-1 318 966</b> | <b>-501 426</b> |                        |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole | 2 792 175         | 2 793 123         | 558 625         | 3 351 748         |                     |               |                | 3 351 748        |                   |                   |                 |                        |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>2 792 175</b>  | <b>2 793 123</b>  | <b>558 625</b>  | <b>3 351 748</b>  |                     |               |                | <b>3 351 748</b> |                   |                   |                 |                        |
| <b>Sous-total TVA</b>                         | <b>-1</b>         | <b>-1</b>         | <b>1</b>        | <b>-44 999</b>    |                     |               |                |                  |                   |                   | <b>-44 999</b>  |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>                       |                   |                   |                 |                   | -51 329             | -51 329       | -116 950       | 2 867 976        | 1 865 392         | 546 426           |                 | 1                      |

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT           |                  | TVA        | TTC         | A fin 2019<br>Cumul | 2020<br>Prév. | 2021<br>Prév. | 2022<br>Prév. | 2023<br>Prév. | 2024<br>Prév. | 2025<br>Prév. |   |
|--------------------------------------|--------------|------------------|------------|-------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|
|                                      | Budget préc. | Budget actualisé |            |             |                     |               |               |               |               |               |               |   |
| <b>Total recettes</b>                | 9 174 745    | 10 448 839       | 1 484 338  | 11 933 177  | 1 754 192           | 322 914       | -1 818 772    | 5 823 513     | 3             | 1 351 028     | 4 032 555     |   |
| <b>Total dépenses</b>                | -9 174 747   | -10 448 839      | -1 513 345 | -11 962 184 | -1 391 522          | -767 707      | 6 402         | -927 476      | -3 773 525    | -984 790      | -947 366      |   |
| <b>Total TVA</b>                     | 2            |                  | 35         | 29 008      |                     | 6 402         | 38 412        | 38 412        | 12 800        |               | -67 018       |   |
| <b>Trésorerie globale</b>            |              |                  |            |             | 362 670             | -75 721       | -1 856 081    | 3 078 368     | -682 354      | -3 018 170    |               | 1 |

TABLEAU DES ECARTS POLE NATIONALE -TTC

| Désignation lignes budgétaires                                | TTC au 31/12/18 | TTC au 31/12/19   | ECART            |
|---|-----------------|-------------------|------------------|
| En Euros  | Budget préc.    | Budget actualisé  |                  |
| 1-Budget Etudes   | -24 450         | -48 727           | 24 277           |
| B : 6025/100-Acquisitions Immeubles                           | -250 000        | -250 000          |                  |
| B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales             | -50 000         |                   | -50 000          |
| B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                  | -31 112         | -28 875           | -2 237           |
| B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                    | -99 858         | -165 137          | 65 279           |
| B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires                  | -24 798         | -158 022          | 133 224          |
| B : 6025/Gestion/180-Relogements Définitifs                   | -39 600         | -1 827            | -37 773          |
| 1-Budget Foncier  | -495 368        | -603 861          | 108 493          |
| 2-Travaux Préparatoires                                       |                 | -27 068           | 27 068           |
| 2-Travaux Réhabilitation                                      |                 | -936 000          | 936 000          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                               | -4 374          | -145 830          | 141 456          |
| 2b-Budget Divers et Imprévis                                  | -2 203          | -155 355          | 153 152          |
| B : 6025/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -18 237         | -18 237           |                  |
| B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -10 218         | -10 218           |                  |
| B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -7 465          | -13 463           | 5 998            |
| B : 6025/A211-TVA non Récupérable                             | -4 861          |                   | -4 861           |
| 3-Budget Depenses Annexes                                     | -40 781         | -41 918           | 1 137            |
| B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -191 755        | -260 016          | 68 261           |
| B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux               | -472            | -84 329           | 83 857           |
| B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs             | -19 890         | -19 890           |                  |
| B : 6025/A340-Rémunération de Liquidation                     | -2 910          | -6 856            | 3 946            |
| 4-Budget Rémunération   | -215 027        | -371 091          | 156 064          |
| 5-Budget Frais Financiers                                     | -19 615         | -19 615           |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                    | <b>-801 818</b> | <b>-2 349 465</b> | <b>1 547 647</b> |
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 676 260         | 306 600           | -369 660         |
| A : 6025/150-Cessions Logements Restructurés                  |                 | 769 200           | 769 200          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 676 260         | 1 075 800         | 399 540          |
| Ar30-Subventions  | 9 076           | 9 076             |                  |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                         | 11 737          | 11 737            |                  |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                   | 3 840           | 956 645           | 952 805          |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                             | 100 000         | 100 000           |                  |
| Ar50-Produits de Gestion                                      | 84 907          | 100 180           | 15 273           |
| <b>Sous-total recettes</b>                                    | <b>885 820</b>  | <b>2 253 438</b>  | <b>1 367 618</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-84 002</b>  | <b>96 026</b>     | <b>-180 028</b>  |

TABLEAU DES ECARTS POLE CMA -TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | TTC au 31/12/18<br>Budget préc. | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -71 094                         | -71 094                             |                |
| B : 60251/100-Acquisitions Immeubles                                   | -2 408 001                      | <b>-2 408 001</b>                   |                |
| B : 60251/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -338 500                        | <b>-338 500</b>                     |                |
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles                                | -462 300                        | <b>-462 700</b>                     | <b>400</b>     |
| B : 60251/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -230 000                        | <b>-230 000</b>                     |                |
| B : 60251/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -240 969                        | <b>-240 489</b>                     | <b>-480</b>    |
| B : 60251/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -3 960                          | <b>-3 960</b>                       |                |
| 1-Budget Foncier   | -3 683 730                      | -3 683 650                          | -80            |
| 2-Travaux Préparatoires  | -285 964                        | -285 964                            |                |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                            | -1 184 400                      | -1 184 400                          |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -360 052                        | -360 052                            |                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -73 518                         | -73 518                             |                |
| B : 60251/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma         | -15 150                         | <b>-15 150</b>                      |                |
| B : 60251/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -3 840                          | <b>-3 840</b>                       |                |
| B : 60251/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -4 500                          | <b>-4 500</b>                       |                |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -23 490                         | -23 490                             |                |
| B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -497 975                        | <b>-420 093</b>                     | <b>-77 882</b> |
| B : 60251/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)      | -126 929                        | <b>-126 929</b>                     |                |
| B : 60251/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -62 120                         | <b>-62 120</b>                      |                |
| B : 60251/A340-Rémunération de Liquidation                             | -14 661                         | <b>-14 661</b>                      |                |
| 4-Budget Rémunération  | -701 685                        | -623 803                            | -77 882        |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-6 383 933</b>               | <b>-6 305 971</b>                   | <b>-77 962</b> |
| A : 60251/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres         | 559 800                         | <b>559 800</b>                      |                |
| A : 60251/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces            | 186 120                         | <b>186 120</b>                      |                |
| A : 60251/161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille             | 4 032 555                       | <b>4 032 555</b>                    |                |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 4 778 475                       | 4 778 475                           |                |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                            | 1 327 398                       | 1 249 516                           | <b>-77 882</b> |
| Ar42-Participations en Nature Vdm                                      | 300 000                         | 300 000                             |                |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>6 405 873</b>                | <b>6 327 991</b>                    | <b>-77 882</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-21 939</b>                  | <b>-22 019</b>                      | <b>80</b>      |

TABLEAU DES ECARTS POLE PLACE PROVIDENCE -TTC

| Désignation lignes budgétaires  | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | ECART        |
|---|-------------------|-------------------|--------------|
| En Euros  | Budget préc.      | Budget actualisé  |              |
| 1-Budget Etudes   | -71 684           | -71 684           |              |
| 2-Travaux Préparatoires   | -218 484          | -218 484          |              |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                                  | -2 365 500        | -2 365 500        |              |
| 2a-Budget Honoraires Techniques   | -310 078          | -310 078          |              |
| B : 60252/A111-Actions de Communication Place de la Providence              | -108 000          | <b>-108 000</b>   |              |
| B : 60252/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé      | -3 840            | <b>-3 840</b>     |              |
| B : 60252/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Providence | -4 500            | <b>-4 500</b>     |              |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -116 340          | -116 340          |              |
| B : 60252/A300-Rémunération Forfaitaire                                     | -24 356           | <b>-25 304</b>    | <b>948</b>   |
| B : 60252/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)         | -192 937          | <b>-192 937</b>   |              |
| B : 60252/A340-Rémunération de Liquidation                                  | -6 421            | <b>-6 421</b>     |              |
| 4-Budget Rémunération   | -223 714          | -224 662          | <b>948</b>   |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-3 305 800</b> | <b>-3 306 748</b> | <b>948</b>   |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                               | 3 350 610         | 3 351 748         | 1 138        |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>3 350 610</b>  | <b>3 351 748</b>  | <b>1 138</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-44 809</b>    | <b>-44 999</b>    | <b>190</b>   |

ECART ANNEE 2019 POLE NATIONALE-TTC

| Désignation lignes budgétaires                            | PREV            | REEL           | ECART           | Variation    |
|---|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| En Euros  | 2019            | 2019           |                 | %            |
| 1-Budget Etudes   | -15 184         | -3 684         | -11 500         | -76%         |
| B : 6025/140-Indemnités d' Evictions Commerciales         | -50 000         |                | -50 000         | -100%        |
| B : 6025/150-Dépenses Liées aux Acquisitions              | -1 572          | <b>2 157</b>   | -3 729          | -237%        |
| B : 6025/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                | -52 847         | -25 474        | -27 373         | -52%         |
| B : 6025/Gestion/170-Relogements Temporaires              | -3 544          | -18 065        | <b>14 521</b>   | <b>410%</b>  |
| 1-Budget Foncier  | -107 963        | -41 382        | -66 581         | -62%         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                           | -4 374          | -2 268         | -2 106          | -48%         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                              | -387            | -4 908         | <b>4 521</b>    | <b>1168%</b> |
| B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres |                 | -138           | <b>138</b>      |              |
| 3-Budget Depenses Annexes                                 |                 | -138           | <b>138</b>      |              |
| B : 6025/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -12 274         | -16 110        | <b>3 836</b>    | <b>31%</b>   |
| B : 6025/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux           | -356            | -500           | <b>144</b>      | <b>40%</b>   |
| B : 6025/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs         | -4 995          |                | -4 995          | -100%        |
| 4-Budget Rémunération                                     | -17 625         | -16 610        | -1 016          | -6%          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                | <b>-145 533</b> | <b>-68 990</b> | <b>-76 544</b>  | <b>-53%</b>  |
| A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter           | 450 690         |                | -450 690        | -100%        |
| 1-Ventes Charges Foncières                                | 450 690         |                | -450 690        | -100%        |
| A : 6025/510-Produits de Gestion Locative                 | 25 595          | 24 379         | <b>-1 216</b>   | <b>-5%</b>   |
| A : 6025/520-Produits Divers                              |                 | 172            | 172             |              |
| Ar50-Produits de Gestion                                  | 25 595          | 24 551         | <b>-1 044</b>   | <b>-4%</b>   |
| <b>Sous-total recettes</b>                                | <b>476 285</b>  | <b>24 551</b>  | <b>-451 734</b> | <b>-95%</b>  |

ECART ANNÉE 2019 POLE CMA-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019   | REEL<br>2019 | ECART          | Variation<br>% |
|--|----------------|--------------|----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes                            | -11 441        |              | -11 441        | -100%          |
| B : 60251/130-Acquisitions de Parcelles    | -60 300        |              | -60 300        | -100%          |
| 1-Budget Foncier                           | -60 300        |              | -60 300        | -100%          |
| B : 60251/A300-Rémunération Forfaitaire    | -7 746         |              | -7 746         | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                      | -7 746         |              | -7 746         | -100%          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                 | <b>-79 487</b> |              | <b>-79 487</b> | <b>-100%</b>   |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>   | <b>-609</b>    |              | <b>-609</b>    | <b>-100%</b>   |



## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

### OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Flammarion

## COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2019



|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE.....</b>   | <b>236</b> |
| a.          | <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>                       | 238        |
| b.          | <i>L'avancement des travaux :</i>   | 239        |
| c.          | <i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>                             | 240        |
| d.          | <i>L'avancement des subventions</i>   | 240        |
| e.          | <i>L'avancement des participations du concédant</i>                                   | 240        |
| <b>II.</b>  | <b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE .....</b>        | <b>241</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES.....</b>  | <b>241</b> |
| a.          | <i>Les acquisitions foncières.....</i>  | <i>241</i> |
| c.          | <i>Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>   | <i>242</i> |
| d.          | <i>Le budget « Dépenses annexes».....</i>   | <i>242</i> |
| e.          | <i>La rémunération du « Concessionnaire».....</i>                                     | <i>242</i> |
| 2)          | <b>LES RECETTES.....</b>  | <b>243</b> |
| a.          | <i>Subventions.....</i>   | <i>243</i> |
| <b>III.</b> | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES.....</b>                           | <b>244</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES du pole flammarion.....</b>   | <b>244</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>                             | <i>244</i> |
| b.          | <i>En ce qui concerne les études.....</i>   | <i>244</i> |
| c.          | <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>  | <i>245</i> |
| d.          | <i>En ce qui concerne le budget Dépenses annexes:.....</i>                            | <i>246</i> |
| e.          | <i>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :.....</i>                       | <i>247</i> |
| 2)          | <b>LES DEPENSES du pole espaces publics.....</b>                                      | <b>247</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>                             | <i>247</i> |
| b.          | <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>  | <i>248</i> |
| c.          | <i>En ce qui concerne les dépenses annexes :.....</i>                                 | <i>250</i> |
| d.          | <i>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :.....</i>                       | <i>250</i> |
| 3)          | <b>LES DEPENSES du pole EQUIPEMENTS : ECOLE FLAMMARION et EQUIPEMENT DE PROXIMITÉ</b> | <b>250</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les études.....</i>   | <i>250</i> |
| b.          | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>                             | <i>250</i> |
| c.          | <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>  | <i>251</i> |
| d.          | <i>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :.....</i>                       | <i>252</i> |
| 4)          | <b>LES RECETTES du pole flammarion.....</b>   | <b>253</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>                    | <i>253</i> |
| b.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de Participations :.....</i>                     | <i>254</i> |
| c.          | <i>Subventions.....</i>   | <i>254</i> |
| 5)          | <b>LES RECETTES du pole espace public.....</b>  | <b>254</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de Participations :.....</i>                     | <i>254</i> |
| 6)          | <b>LES RECETTES du pole EQUIPEMENTS : ecole flammarion.....</b>                       | <b>254</b> |
| a.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de Participations :.....</i>                     | <i>254</i> |
| <b>IV.</b>  | <b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET</b>            |            |
|             | <b>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL .....</b>                               | <b>255</b> |
| <b>V.</b>   | <b>ANNEXES.....</b>   | <b>258</b> |
|             | Bilan prévisionnel POLE FLAMMARION.....   | 258        |
|             | Bilan prévisionnel ESPACE PUBLIC FLAMMARION.....                                      | 259        |
|             | Bilan prévisionnel ECOLE FLAMMARION.....  | 259        |
|             | Echéancier de trésorerie prévisionnelle POLE FLAMMARION.....                          | 260        |
|             | Echéancier de trésorerie prévisionnelle ECOLE FLAMMARION.....                         | 260        |
|             | Echéancier de trésorerie prévisionnelle ESP PUBLIC FLAMMARION.....                    | 260        |
|             | TABLEAU DES ECARTS TTC- FLAMMARION.....   | 261        |

|   |     |
|---|-----|
| TABLEAU DES ECARTS TTC- ESPACES PUBLICS.....  | 262 |
| TABLEAU DES ECARTS TTC- ECOLE FLAMMARION..... | 262 |
| Ecart Année 2019 FLAMMARION-TTC.....          | 263 |
| Ecart Année 2019 ECOLE FLAMMARION-TTC .....   | 264 |

## I. LE CONTEXTE

L'aménagement de l'îlot Flammarion, situé dans le 4ème arrondissement de Marseille s'inscrit dans l'Opération Grand Centre-Ville.

Cet ancien secteur industriel de près de 6 hectares, occupe en effet une position stratégique en limite de l'hyper centre.

Il présente un fort potentiel de mutation urbaine en raison de son occupation actuelle (bâti hétéroclite composé essentiellement d'entrepôts, hangars à caractère industriel et artisanal en cœur d'îlot, logements en frange) et de sa situation proche des infrastructures de transport (Gare St Charles, à l'interface des quartiers Longchamp, Chutes-Lavie et de la Belle de Mai).

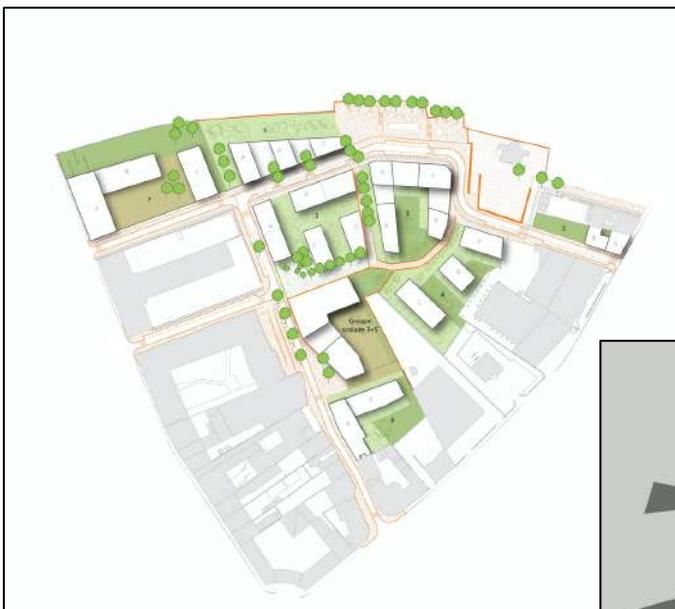
En revanche le cœur d'îlot n'est pas irrigué, son enclavement nécessite l'aménagement d'un schéma viaire intégrant une voie de desserte circulée et des liaisons douces.

L'outil d'aménagement retenu pour cet îlot est la procédure de ZAC. Le programme d'aménagement prévoit la réalisation de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par Délibération du Conseil de la Métropole le 13 décembre 2018. Le programme prévisionnel indicatif des constructions est de : 284 logements, 810 m2 d'activités, une crèche de 60 berceaux (nombre à confirmer – réunion prévue initialement le 19/03/2020, annulée du fait du contexte d'urgence sanitaire), un groupe scolaire complet et un équipement de proximité.

Le dossier de réalisation de la ZAC est actuellement en cours de montage et prévoit une seconde étape de concertation. Pour la maîtrise complète de la ZAC une DUP doit être déposée courant 2020.

L'outil retenu dans le cadre de la révision du PLUi pour traduire la forme urbaine issue des études de programmation est l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de composition qui permet la mise en œuvre d'une programmation urbaine mixte prenant en compte l'environnement urbain, paysager et écologique du site.



*Schémas issus de l'OAP – intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*





Plan de masse établi par AREP

## I. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

#### • POLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires                    | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -9 611 794       | -3 662 695 | 38%        |
| B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles            | -43 512          |            |            |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -480 752         |            |            |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -852 654         | -275 328   | 32%        |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -884 578         | -229 610   | 26%        |
| 1-Budget Foncier                                  | -11 873 290      | -4 167 633 | 35%        |

- Acquisitions réalisées à l'amiable : 30 rue Bénédit (EPF) et 135 bd Camille Flammarion (ex Fiat) au 1<sup>er</sup> trimestre 2018,
- L'acquisition prévue à l'amiable pour le 28b Bénédit (Syndicat des Pharmaciens) et le transfert des locaux au 39 Pressensé n'ont pas pu aboutir ; ces biens feront donc l'objet d'une acquisition sous procédure de DUP.
- Acquisitions sous procédure : montage du dossier de DUP en 2020, avec pour objectif une enquête publique et un arrêté préfectoral début 2021, permettant de finaliser la maîtrise foncière complète (après DUP phase administrative et judiciaire) en 2022/2023 sur les terrains concernés sis 28b Bénédit : Syndicat des Pharmaciens et Davimmo/Socadimmo.

Le Plui ayant été approuvé début 2020, avec l'OAP de la ZAC Flammarion, et dans l'attente de la validation de la ville sur les éléments programmatiques en cours, il est prévu que le dossier de réalisation de la ZAC soit finalisé à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2020 ; une deuxième phase de concertation obligatoire sera à organiser.

#### • ECOLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires                              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion      | -1 864 960       |            |            |
| B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles                     | -177 600         |            |            |
| B : 60261/140-Indemnités d' Evictions Commerciales          | -272 467         |            |            |
| B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion | -147 064         |            |            |
| 1-Budget Foncier  | -2 462 091       |            |            |

- Acquisitions à réaliser à l'amiable : 91 bd Camille Flammarion en 2021 (libération des locaux de la Ville),
- Acquisitions sous procédure : 97 bd Camille Flammarion (parcelle Etat) en 2022,

#### • ESPACE PUBLIC FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires                                   | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60262/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion      | -4 936 843       | -2 386 530 | 48%        |
| B : 60262/140-Indemnités d' Evictions Commerciales               | -490 781         |            |            |
| B : 60262/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion | -299 170         | -54 340    | 18%        |
| 1-Budget Foncier   | -5 726 794       | -2 440 870 | 43%        |

- Décalage de l'approbation du PLUi et OAP + dépôt de la DUP lié à la validation des éléments programmatiques par la ville en cours + finalisation du dossier de réalisation de la ZAC.

#### b. L'avancement des travaux :

##### • POLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -1 983 284                          | -56 910             | 3%              |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -238 176                            | -6 624              | 3%              |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -111 146                            |                     |                 |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-2 332 606</b>                   | <b>-63 534</b>      | <b>3%</b>       |

- Opération en cours de montage (procédure de ZAC) - Finalisation du dossier de réalisation 2<sup>ème</sup> semestre 2020 / Montage de la DUP en 2020 pour délivrance de l'arrêté courant 2021
- Travaux programmés de manière prévisionnelle à partir de 2021 (démolition).

##### • ECOLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -185 520                            |                     |                 |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -6 480 280                          |                     |                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -518 266                            |                     |                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                |                                     |                     |                 |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-7 184 066</b>                   |                     |                 |

##### • ESPACE PUBLIC FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -961 200                            |                     |                 |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -4 559 101                          |                     |                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -662 436                            |                     |                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -284 021                            |                     |                 |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-6 466 758</b>                   |                     |                 |

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

| Désignation lignes budgétaires                                | TTC au 31/12/19   | A fin 2019 | %          |
|---|-------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget Actualisé  | Cumul      | Avancement |
| A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | <b>8 582 913</b>  |            |            |
| A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | <b>1 022 853</b>  |            |            |
| A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | <b>558 000</b>    |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | <b>10 163 766</b> |            |            |

- Les cessions s'échelonnent de 2022 à 2025, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de voirie et réseaux

### d. L'avancement des subventions

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6026/311-Agence de l'Eau   | <b>463 666</b>   | 139 100    | 30%        |
| Ar30-Subventions               | <b>463 666</b>   | 139 100    | 30%        |

- Attribution d'une subvention de l'Agence de l'Eau relative à la gestion des eaux pluviales sur l'îlot. Cette subvention a été prolongée jusqu'au 6/02/2020. Une demande de prolongation a été adressée le 29/01/2020.
- Participation aux équipements Ville de Marseille:

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19   | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|-------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget Actualisé  | Cumul      | Avancement |
| A : 60261/430-Ecole Flammarion | <b>10 990 925</b> |            |            |

- Participation aux équipements à vocation municipale : prise en charge par la Ville du coût des équipements relevant de sa compétence (foncier d'assiette, travaux et honoraires techniques, rémunération du concessionnaire)

### e. L'avancement des participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires                        | TTC au 31/12/19   | A fin 2019       | %          |
|---|-------------------|------------------|------------|
| En Euros  | Budget Actualisé  | Cumul            | Avancement |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole           | <b>6 896 502</b>  | 6 896 502        | 100%       |
| A : 60262/441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics) | <b>15 394 239</b> |                  |            |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>                    | <b>22 290 741</b> | <b>6 896 502</b> | <b>31%</b> |

- Participation à l'équilibre : permet de prendre en compte les autres dépenses du bilan
- Participation aux équipements : financement des infrastructures réalisées (budget Investissement de la Métropole AMP)

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

### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 244 423 €TTC à comparer à 144 835 €TTC payées (FLAMMARION Hors équipements).

Le montant des dépenses prévues était de 0 € à comparer à 0 € payées (FLAMMARION ECOLE).

Le montant des dépenses prévues était de 0 € à comparer à 0 € payées (ESPACE PUBLIC).

#### a. Les acquisitions foncières

##### • FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus      | -796 392     |              | -796 392 | -100%          |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions |              | 557          | -557     |                |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -27 286      | -81 486      | 54 200   | 199%           |
| 1-Budget Foncier                             | -823 678     | -80 929      | -742 749 | -90%           |

L'écart 2019 sur les acquisitions foncières s'explique par :

- Prévisionnel 2019 : il s'agit d'un échéancier prévisionnel prévu pour l'acquisition initiale du 28bis Bénédict qui n'a pas eu lieu car abandon de la possibilité de relocalisation du syndicat des pharmaciens.
- Le montant important des taxes foncières des 135 Camille Flammarion et 30 Bénédict (environ 62K€/an)

##### • ECOLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles    | -17 760      |              | -17 760 | -100%          |

L'écart 2019 sur les acquisitions foncières s'explique par :

- Erreur de report

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

##### • FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 6026/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -117 810     | -9 420       | -108 390 | -92%           |

Évènements 2019

- Relevé géomètre 135 Camille Flammarion.

La diminution du budget étude s'explique par le report des études géotechniques liées à l'avancement des acquisitions.

- **ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60261/200-Etudes Groupe Scolaire Flammarion | -24 000      |              | -24 000 | -100%          |
| 1-Budget Etudes                                 | -24 000      |              | -24 000 | -100%          |

La diminution du budget étude du groupe scolaire s'explique par le report des études dans le cadre du montage du dossier de réalisation de la ZAC ; l'étude de pré-programme lancé en 2019 est en cours actuellement et dans l'attente de validation des scénarios par les services de la Ville et de la Métropole.

- c. Les dossiers en phase « Travaux »

- **FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019    | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -55 144         | -24 877        | -30 267        | -55%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -25 560         | -6 300         | -19 260        | -75%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -29 016         |                | -29 016        | -100%          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-109 720</b> | <b>-31 177</b> | <b>-78 543</b> | <b>-72%</b>    |

Évènements 2019 :

- Réalisation des diagnostics règlementaires et dépose fluides au 30 Bénédict et 135 bd Camille Flammarion.
- Diagnostic sécurité au 30 Bénédict.

La diminution du budget travaux et notamment des travaux préparatoires et honoraires techniques afférents s'explique par :

- Le coût réel des diagnostics règlementaires et dépose des fluides au 135 bd Camille Flammarion et 30 Bénédict -le nombre moindre de prélèvements sur matériaux nécessaire aux investigations.

- d. Le budget « Dépenses annexes»

- **FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -24 000      |              | -24 000 | -100%          |
| B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -16 064      |              | -16 064 | -100%          |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -26 928      | -296         | -26 632 | -99%           |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -66 992      | -296         | -66 696 | -100%          |

La baisse du budget Dépenses annexes est liée :

- Au report en 2020 des actions de communication/concertation dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et de l'entrée en vigueur du PLUi et de l'OAP.

- e. La rémunération du « Concessionnaire»

- **FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                       | -118 901     | -20 935      | -97 966  | -82%           |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion) | -7 322       | -2 078       | -5 244   | -72%           |
| 4-Budget Rémunération  | -126 223     | -23 013      | -103 210 | -82%           |

La baisse du budget de rémunération s'explique par :

- Le coût moindre des travaux préparatoires et honoraires techniques,
- La baisse de l'ensemble des dépenses et recettes (hors travaux et cessions)

- **ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire    | -4 509       |              | -4 509 | -100%          |

La baisse du budget de rémunération s'explique par :

- Le report des études,
- La baisse de l'ensemble des dépenses et recettes (hors travaux et cessions)

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 92 733 €TTC à comparer à 0 €TTC reçues, cette opération étant en phase de montage administratif et juridique.

### a. Subventions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| A : 6026/311-Agence de l'Eau               | 92 733       |              | -92 733 | -100%          |

- Une demande de prolongation de la subvention auprès de l'Agence de l'Eau a été sollicitée (subvention jusqu'au 6/02/2020).

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

Sont prévus, pour les années à venir :

#### 1) LES DEPENSES DU POLE FLAMMARION

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

Clef de répartition inchangée des acquisitions de locaux diffus : 17 496m<sup>2</sup> (hors espace public) sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m<sup>2</sup>

Périmètre ZAC = 28 896 m<sup>2</sup>

Emprise hors espace public = 17 496 m<sup>2</sup> (environ 60%)

Emprise espaces publics + VRD = 11 400 m<sup>2</sup> (environ 40%)

##### ➤ Acquisitions locaux diffus :

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur            | Montant HT       | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|--------------------------------------|------------------|---------------|------------|--------------------|
| 30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est           | 817 E 4            | EPF                                  | 1 225 204        | 1 519         | 807        | 31/03/2017         |
| 135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est   | 817 E 62           | FIAT - M. ARCOSTANZO                 | 2 312 335        | 2 644         | 875        | 19/12/2017         |
| 135 bd Camille Flammarion                          | 817 E 49           | M. ARCOSTANZO                        | 85 978           | 34            | 908        | 28/09/2018         |
| 91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud  | 817 E 14-15        | VDM                                  | 2 852 219        | 2 110         | 1 300      | 31/12/2021         |
| 28Bis rue Bénédict -3ème secteur partie Est        | 817 E 6            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES | 674 955          | 1 023         | 660        | 31/12/2022         |
| 28Bis rue Bénédict -4ème secteur partie Nord Ouest | 817 E 6            | DAVIMMO ET SOCADIMMO                 | 2 421 927        | 3 027         | 800        | 31/12/2023         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>                  |                    |                                      | <b>9 572 617</b> | <b>10 357</b> |            |                    |

##### ➤ Acquisitions de parcelles :

| Désignation                                     | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT    | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA  |
|---|--------------------|---------------------------|---------------|------------|------------|--------------------|----------|
| 143 Bd camille flammarion-5ème secteur Nord Est | 817 E 7-51-52      | COPRO                     | 43 512        | 320        | 136        | 31/12/2023         | 00/00/00 |
| <b>Total 1d-Acq parcelles</b>                   |                    |                           | <b>43 512</b> | <b>320</b> |            |                    |          |

##### ➤ Evictions commerciales :

| Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur          | Montant HT     | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|------------------------------------|----------------|---------|------------|--------------------|
| 28Bis rue Bénédict -3ème secteur Partie Est | 817 E 6            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS | 480 751        | 1       | 0          | 31/12/2022         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b>      |                    |                                    | <b>480 751</b> |         |            |                    |

##### ➤ Dépenses liées aux acquisitions : frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant.

##### ➤ Gestion du patrimoine : frais afférents aux acquisitions et aux biens déjà acquis par la Soleam. Ce poste est calculé sur la base de 80€HT/m<sup>2</sup> au lieu de 30€HT/m<sup>2</sup> au vu des montants de taxes foncières réglés en 2019 (62K€ pour 5 000m<sup>2</sup>) soit 584K€HT sur 6 ans

##### ➤ Frais de relogement : pas de relogements nécessaires.

##### b. En ce qui concerne les études

##### ➤ En 2020 :

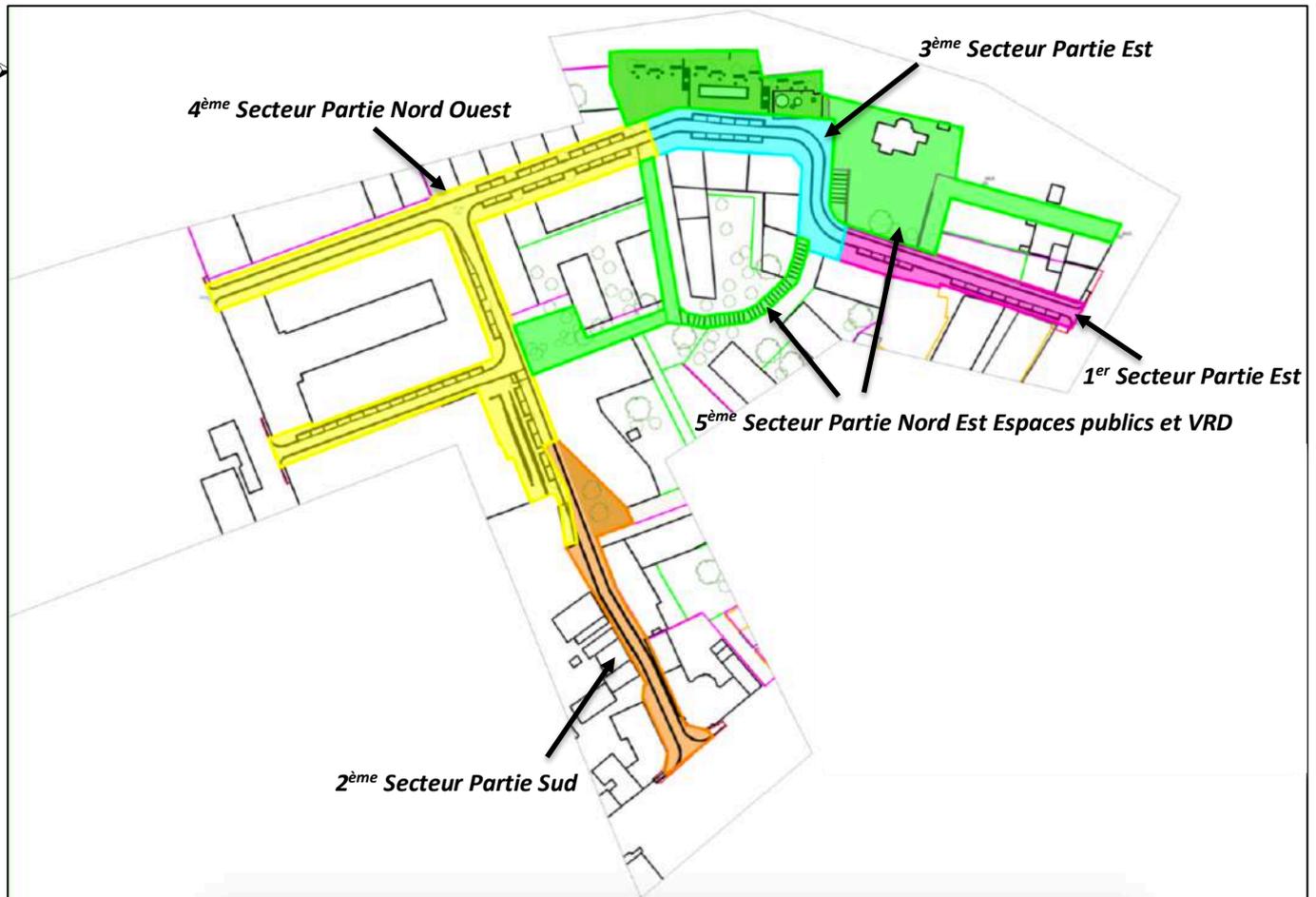
- Finalisation du dossier de réalisation de la ZAC/études de programmation (Marché AREP/Menighetti) : **72 K€HT**
- Levés de géomètre (marché transversal OGCV) : partie sud des locaux de la Régie (91 bd Camille Flammarion) : **15 K€HT**
- Notice patrimoniale : partie sud des locaux de la Régie (91 bd Camille Flammarion) : **5 K€HT**

➤ **En 2023 :**

- Levés de géomètre (marché transversal OGCV) au 28 bis rue Bénédict (Davimmo et Soccadimmo): **15K€HT**

c. [En ce qui concerne les travaux](#)

*Découpage des travaux d'aménagement par secteur (phasage prévisionnel)*



- **Travaux préparatoires à cession et démolition :** calculés sur la base de 140€HT/m<sup>2</sup> pour 10 827m<sup>2</sup> acquis soit 1 779K€HT

*Au vu des montants déjà réglés et de la connaissance du coût des investigations préalables aux démolitions du 135 bd Camille Flammarion + 30 rue Bénédict ; 140 €HT/m<sup>2</sup> concerne uniquement le coût réel de la démolition.*

**1<sup>er</sup> secteur partie Est**

- **En 2020/2021 : 455K€HT**

Au 135 bd Camille Flammarion : **40 K€HT**

- Diagnostics règlementaires complémentaires : **25 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux : **5K€HT**
- Divers : **10 K€HT**
- Démolition en 2021 : 4 465m<sup>2</sup>\*140€/m<sup>2</sup>=625K€HT réparti 60% soit **375K€HT**

## 2<sup>ème</sup> secteur partie Sud

- **En 2021/2022 : 60K€HT**

Au 91 bd Camille Flammarion (Régie VDM-partie Sud) : **30K€HT** (70% en 2021 et 30% en 2022)

- Diagnostics règlementaires complémentaires : **10K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal) : **5K€HT**
- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV) : **10K€HT**
- Divers : **5 K€HT**
- Démolition en 2022 : 140€/m2

## 3<sup>ème</sup> secteur partie Est

- **En 2022/2023 : 232K€HT**

Au 28b rue Bénédit (Syndicat des pharmaciens) : **45 K€HT**

- Diagnostics règlementaires complémentaires : **20 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal à l'OGCV) : **5K€HT**
- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV) : **10K€HT**
- Divers : **10 K€HT**
- Démolition en 2023 :  $1\ 689\ m^2 * 140\ €/m^2 = 236\ K€HT$  réparti 60% soit **142K€HT**

- **En 2023 : 211K€HT**

- 30 rue Bénédit (ex. EPF) :  $2\ 508\ m^2 * 140\ €/m^2 = 351\ K€HT$  réparti 60% soit **211K€HT**

## 4<sup>ème</sup> secteur partie Nord Ouest

- **En 2023/2024 : 696K€HT+125K€HT**

Au 28b rue Bénédit (Davimmo et Socadimmo) : **100 K€HT**

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement) : **35K€HT**
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina) : **25K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection) : **10K€HT**
- Divers : **30K€HT**
- Démolition en 2024 :  $5\ 777\ m^2 * 140\ €/m^2 = 808\ K€HT$  réparti 60% soit **496K€HT**

- **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux soit 214K€HT
- **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux et honoraires inclus soit 100K€HT

### d. [En ce qui concerne le budget Dépenses annexes:](#)

- **Actions de communication :**
  - **En 2020 :**
    - 2<sup>ème</sup> partie de la concertation liée au dossier de réalisation de la ZAC : 24K€HT (Exposition publique)
  - **De 2021 à 2024** : 15K€HT/an
- **Assistance informatique** : estimée à 10K€HT

➤ **Frais de consultations** : estimés à 65K€HT

e. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :

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

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 pour cette opération est de 2 615 431 €.

Il reste à percevoir 644 681 € jusqu'en 2025.

- **La rémunération sur atteinte d'objectif** est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux d'activités et 20€ par m2 pour les cessions de charges foncières libre ou social. Ces montants ont été approchés suivant échéancier ci-dessous ; ils seront précisés au fur et à mesure de l'avancement de l'opération sur la base des m2 autorisés après délivrance des autorisations de construire:  
 En 2022 : 3 971m2\*20€=79 420€  
 En 2023 : 3 225m2\*20€=64 500€  
 En 2024 : 4 287m2\*20€=85 740€  
 En 2024 : 780m2\*30€=23 400€  
 En 2025 : 6 936m2\*20€=138 720€  
 En 2025 : 810m2\*30€=24 400€  
 Soit au total :416 180€

**2) LES DEPENSES DU POLE ESPACES PUBLICS**

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'espace public : 11 400m2 sur l'emprise totale du périmètre de la ZAC soit 28 896m2 ;

Périmètre ZAC = 28 896 m2

Emprise hors espace public = 17 496 m2 (environ 60%)

**Emprise espaces publics + VRD = 11 400 m2 (environ 40%)**

➤ **Acquisitions locaux diffus :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur            | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|--------------------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 30 rue Bénédit -3ème secteur partie Est                | 817 E 4            | EPF                                  | 798 316          | 989          | 0          | 31/03/2017         |
| 135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est       | 817 E 62           | FIAT - M. ARCOSTANZO                 | 1 506 665        | 1 723        | 875        | 19/12/2017         |
| 135 bd Camille Flammarion                              | 817 E 49           | M. ARCOSTANZO                        | 56 022           | 64           | 870        | 28/09/2018         |
| 28Bis rue Bénédit -3ème secteur partie Est             | 817 E 4            | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES | 439 785          | 666          | 660        | 31/12/2022         |
| 28Bis rue Bénédit -4ème secteur partie Nord Ouest      | 817 E 4            | DAVIMMO ET SOCADIMMO                 | 1 578 073        | 1 973        | 800        | 31/12/2023         |
| 143 Bd camille flammarion-5ème secteur Partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE                          | 532 455          | 307          | 1 737      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>                      |                    |                                      | <b>4 911 316</b> | <b>5 722</b> |            |                    |

➤ **Evictions commerciales :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur          | Montant HT     | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|------------------------------------|----------------|----------|------------|--------------------|
| 28Bis rue Bénédict -3ème secteur partie Est            |                    | SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERS | 313 247        | 0        | 0          | 31/12/2022         |
| 143 Bd camille flammarion-5ème secteur Partie Nord Est |                    | AUTOCARISTE                        | 177 532        | 0        | 0          | 31/12/2023         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b>                 |                    |                                    | <b>490 779</b> | <b>0</b> |            |                    |

➤ **Dépenses liées aux acquisitions :** frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant soit environ 204K€HT.

➤ **Gestion du patrimoine :** ce poste est affecté en totalité sur le Pôle Flammarion.

b. [En ce qui concerne les travaux](#)

➤ **Travaux préparatoires à cession et démolition:** calculés sur la base de 140€HT/m2 pour 5 722 m2 acquis soit 801K€ HT.

**1<sup>er</sup> secteur partie Est**

➤ **En 2021 :**

- 135 bd Camille Flammarion :4 465m2\*140€/m2=625K€HT réparti 40% soit 250K€HT

**3<sup>ème</sup> secteur partie Sud**

➤ **En 2023 :**

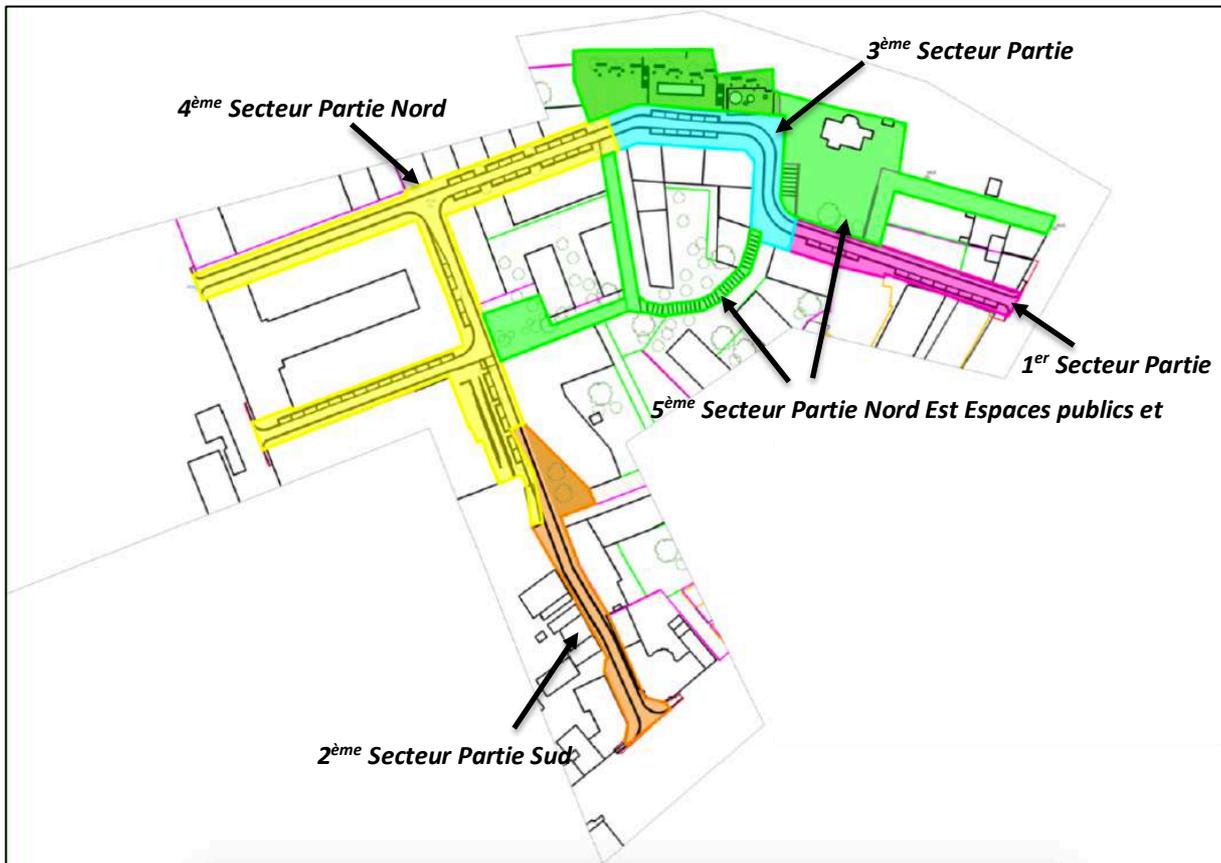
- 28bis rue Bénédict (Syndicat des Pharmaciens) : 1 689 m2\*140€/m2=236K€HT réparti 40% soit 91K€HT
- 30 rue Bénédict (ex. EPF) :2 508m2\*140€/m2=351K€HT réparti 40% soit 140K€HT

**4<sup>ème</sup> secteur partie Sud**

➤ **En 2024 :**

- 28bis rue Bénédict (SCI Davimmo et Socadimmo) : 5 777m2\*140€/m2=808K€HT réparti 40% soit 320K€HT

➤ Travaux de VRD et espaces publics :



Coût total des travaux : 3 799 251 €HT pour 12 809 m<sup>2</sup> soit près de 300 € /m<sup>2</sup>

*Estimations au stade du dossier de réalisation de la ZAC en cours de finalisation et des études de programmation*

5 sous -secteurs :

|   |               |
|---|---------------|
| Phase 1 – 1 <sup>er</sup> secteur partie Est : 880 m <sup>2</sup>           | 481 712 €HT   |
| Phase 2 – 2 <sup>ème</sup> secteur partie Sud : 1 320 m <sup>2</sup>        | 333 092 €HT   |
| Phase 3 – 3 <sup>ème</sup> secteur partie Est : 1 360 m <sup>2</sup>        | 328 313 €HT   |
| Phase 4 – 4 <sup>ème</sup> secteur partie Nord Ouest : 4 211 m <sup>2</sup> | 1 477 991 €HT |
| Phase 5 – 5 <sup>ème</sup> secteur partie Nord Est : 5 038 m <sup>2</sup>   | 1 178 143€HT  |

Ce poste est ventilé comme suit :

- 1er secteur partie Est : 481 712 € HT : 60% en 2021= 289K€ HT/40% en 2022 soit 193K€HT
- 2<sup>ème</sup> secteur partie Sud : 333 092 €HT : 40% en 2022=133K€HT et 60 %en 2023= 200K€ht
- 3<sup>ème</sup> secteur partie Partie Est : 328 313 €HT : 40% en 2023= 131K€HT et 60% en 2024=197K€HT
- 4<sup>ème</sup> secteur partie Nord Ouest : 1 477 991 €HT : 40% en 2024=591K€HT et 60% en 2025=886K€HT
- 5<sup>ème</sup> secteur partie Nord Est : 1 178 143€HT : 20% en 2024=235K€HT et 80% en 2025=943K€HT
- Honoraires techniques : 12% du montant estimé des travaux soit 552K€HT
- Divers et imprévus : 5% du montant de travaux honoraires inclus soit 257K€ HT

c. En ce qui concerne les dépenses annexes :

- **Frais de consultations et AO** : 1% du montant des travaux soit 43K€HT

d. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :

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

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 pour cette opération est de 1 267 083€.

Il reste à percevoir 220 079 € jusqu'en 2025.

**3) LES DÉPENSES DU POLE EQUIPEMENTS : ECOLE FLAMMARION ET EQUIPEMENT DE PROXIMITÉ**

a. En ce qui concerne les études

École

- En 2020 :
  - Étude programmatique complémentaire : **10 K€HT** sont provisionnés en 2020 pour une étude complémentaire de programmation en fonction des validations des scénarios par la Direction des Affaires scolaires de la Ville.
- En 2021/2022
  - Levés de géomètre : **20 K€HT en 2021**
  - Notice patrimoniale : **5 K€HT en 2021**

Étude géotechnique pour les futurs équipements groupe scolaire au 91 bd Camille Flammarion : **15 K€** (50% en 2021 et 50% en 2022)

Équipement de proximité

- **En 2023 :**  
 Au 143 bd Camille Flammarion (Équipement de proximité)
  - Notice patrimoniale : **5 K€HT**
  - Relevés de géomètre équipement de proximité (Marché transversal à l'OGCV) : soit environ **10K€HT**

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

➤ **Acquisitions locaux diffus :**

Clef de répartition des acquisitions de locaux diffus pour l'équipement public (école) : emprise du futur équipement 1 544 m2 sur l'emprise totale acquise qui représente 5 747m2. *L'étude de programmation de l'équipement scolaire étant en cours et n'ayant pu obtenir la validation du scénario d'aménagement, maintien de ces chiffres.*

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 91 Bd Camille Flammarion -2ème secteur partie Sud      | 817 E 14-15        | VDM                       | 1 047 781  | 890     | 1 300      | 31/12/2021         |
| 143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE               | 817 178    | 470     | 1 737      | 31/12/2023         |

➤ **Acquisitions parcelles :**

| Désignation                                       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 97 Bd camille flammarion -2ème secteur partie Sud | 817 E 156-12       | ETAT                      | 177 600        | 153        | 1 161      | 31/12/2022         |
| <b>Total 1d-Acq parcelles</b>                     |                    |                           | <b>177 600</b> | <b>153</b> |            |                    |

 ➤ **Evictions commerciales :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|---------|------------|--------------------|
| 143 Bd camille flammarion-5ème secteur partie Nord Est | 817 E 6            | AUTOCARISTE               | 272 466        | 1       | 0          | 31/12/2023         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b>                 |                    |                           | <b>272 466</b> |         |            |                    |

- 
- Dépenses liées aux acquisitions :**
- frais de notaire afférents aux acquisitions, correspondant à 8% du montant soit environ 98K€HT.

 c. En ce qui concerne les travaux

 ➤ **Travaux préparatoires à cession-démolition :**
École
**30K€HT** (70% en 2022 et 30% en 2023)

- Diagnostics règlementaires complémentaires : **10 K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal) : **5K€HT**
- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV) : **10K€HT**
- Divers : **5 K€HT**
- Démolition en 2022 : calculés sur la base de 140€HT/m2 pour 890m2 acquis **en 2021 =124,6K€HT**

Équipement de proximité
**Au 143 boulevard Camille Flammarion (Autocariste) : 320 m2 bâti – 40 K€HT**

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement) : **15K€HT**
- Diagnostics règlementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina) : **10K€HT**
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection) : **5K€HT**
- Divers : **10 K€HT**
- Démolition en 2024 : 320m2\*140€/m2 =**45K€HT**

 ➤ **Travaux d'équipements publics :**
École
**Groupe scolaire :** calculés sur la base d'une emprise du futur équipement de 1 544 m2

**2 660 €HT /m2 avec une surface de plancher de 2 024 m2 soit un coût total de 5 390 000 €HT**
**(6 468 000 € TTC)** sur l'emprise totale acquise qui représente 5 747m2.

*L'étude de programmation de l'équipement scolaire en cours propose deux scénarios d'aménagement en R+1 et R+2 qui n'ont pu à ce jour obtenir de validation auprès des services de la Ville.*

- En 2023/2024 :
  - Livraison d'un Groupe scolaire de 8 classes (5 classes de primaire et 3 classes maternelles)

Équipement de proximité

**Au 143 bd Camille Flammarion : 2 220 €HT /m2 avec une surface de plancher de 352 m2 soit un coût total de 780 000 €HT (936 000 € TTC)**

- En 2025 (fin de concession) :

*L'étude de programmation de l'équipement de proximité en cours propose deux scénarios d'aménagement qui n'ont pu à ce jour obtenir de validation auprès des services de la Ville :*

- *Le jardin Flammarion : équipement de quartier à destination de ses habitants autour de l'agriculture urbaine*
- *Le pavillon du Canal : équipement de découverte de l'univers aquatique, des ressources actuelles et de la biodiversité en lien avec le Pavillon de partage des eaux des Chutes-Lavies*

- **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux préparatoires et 8% du montant des travaux
- **Divers et imprévus** : 3% du montant de travaux honoraires inclus
- **Frais de consultations** : prévus entre 2021 et 2023

d. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur :

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

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2025 pour cette opération est de 173 121€.

La totalité reste à percevoir jusqu'en 2025.

4) LES RECETTES DU POLE FLAMMARION



a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- Cession logements neuf libre :

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface          | Prix au M2    | Versement de fonds |            |
|--|--------------------|---------------------------|------------|------------------|---------------|--------------------|------------|
| 135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est  | 817 E 62-49        |                           | 75%        | 1 786 800        | 2 978         | 600                | 31/12/2022 |
| 91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-2ème secteur partie Sud | 817 E 14-15        | VDM                       |            | 1 451 400        | 2 419         | 600                | 31/12/2023 |
| 28Bis rue Bénédict lot 3-3ème secteur partie Est             | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF     |            | 1 929 000        | 3 215         | 600                | 31/12/2024 |
| 28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOCADIMMO   |            | 3 121 200        | 5 202         | 600                | 28/12/2025 |
| <b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>                    |                    |                           |            | <b>8 288 400</b> | <b>13 814</b> |                    |            |

- Cession logements neuf social :

| Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface          | Prix au M2   | Versement de fonds |            |
|---|--------------------|---------------------------|------------|------------------|--------------|--------------------|------------|
| 135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur partie Est   | 817 E 62-49        |                           | 25%        | 218 460          | 993          | 220                | 31/12/2022 |
| 91 et 97 Bd camille flammarion lot 6b-2ème secteur partie Sud | 817 E 14-15        | VDM                       |            | 177 320          | 806          | 220                | 31/12/2023 |
| 28Bis rue Bénédict lot 3-3ème secteur partie Est              | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF     |            | 235 840          | 1 072        | 220                | 31/12/2024 |
| 28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-4ème secteur partie Nord Ouest  | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOCADIMMO   |            | 381 480          | 1 734        | 220                | 31/12/2025 |
|   |                    |                           |            | <b>1 013 100</b> | <b>4 605</b> |                    |            |

- Cession de surfaces pour activité ou commerce :

| Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|----------------|--------------|------------|--------------------|
| 28Bis rue Bénédict lot 3 crèche 60 berceaux-3ème secteur partie Est | 817 E 6            | ex syndicat et ex EPF     | 234 000        | 780          | 300        | 31/12/2024         |
| 28Bis rue Bénédict lot 1-4ème secteur partie Nord Ouest             | 817 E 6            | ex DAVIMMO ET SOCADIMMO   | 324 000        | 810          | 400        | 31/12/2025         |
| <b>Total Cess de surface pour activités/commerces</b>               |                    |                           | <b>558 000</b> | <b>1 590</b> |            |                    |

b. En ce qui concerne les prévisions de Participations :

- Participation à l'équilibre : La Métropole en tant que concédant a la charge de la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre du sous-bilan du pôle Flammarion soit à fin 2025 un montant de 6 896 502 € déjà versé.

c. Subventions

Une subvention globale de 463 666 € a été accordée par l'Agence de l'Eau pour la gestion des eaux pluviales du projet. Une demande de prorogation a été sollicitée. Une nouvelle demande pourra alors être déposée au regard du décalage des travaux par rapport au planning initial, l'Agence de l'Eau ne pouvant maintenir au-delà du 6/02/2021.

**5) LES RECETTES DU POLE ESPACE PUBLIC**

a. En ce qui concerne les prévisions de Participations :

Participation aux équipements publics de la Métropole AMP : cette participation permet de compenser toutes les dépenses pour les travaux d'aménagement des VRD et espaces publics et s'élève à la somme de 12 442 379€ HT.

FONCIER : 5 659 074 € HT

TVX : 5 388 965 € HT

AUTRES : 1 780 493 € HT

**6) LES RECETTES DU POLE EQUIPEMENTS : ECOLE FLAMMARION**

a. En ce qui concerne les prévisions de Participations :

Participation aux équipements publics Ville de Marseille : Cette participation permet de compenser toutes les dépenses inhérentes à la création des équipements publics de compétence municipale :

- Le groupe scolaire complet de 8 classes (3 classes de maternelle/5 classes de primaire),

Le montant de cette participation représente la totalité des études, des coûts d'acquisitions, du coût des travaux, des frais de consultation et d'appels d'offres, des honoraires techniques et de la rémunération aménageur correspondante soit au total 9 159 104€ TTC

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

##### I - LES DÉPENSES

###### 1-1 Etudes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART         |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 1-Budget Etudes Flammarion                 | -274 457                       | -275 000                           | 543           |
| 1-Budget Etudes Ecole                      | -20 000                        | -65 000                            | 45 000        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                 | <b>-294 457</b>                | <b>-340 000</b>                    | <b>45 543</b> |

L'augmentation du budget d'études est liée aux études de programmation complémentaires menées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier d'enquête préalable à la DUP.

###### 1-2 Budget Foncier

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -10 392 865                    | -9 572 617                         | -820 248       |
| B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles            | -43 512                        | -43 512                            |                |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -753 219                       | -480 752                           | -272 467       |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -794 678                       | -723 539                           | -71 139        |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -304 816                       | -775 206                           | 470 390        |
| 1-Budget Foncier                                  | -12 289 090                    | -11 595 626                        | -693 464       |
| 1-Budget Foncier Ecole                            | -1 323 412                     | -2 437 581                         | 1 114 169      |
| 1-Budget Foncier Esp public                       | -5 659 074                     | -5 659 074                         |                |
| <b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>                       | <b>-19 271 576</b>             | <b>-19 692 281</b>                 | <b>420 705</b> |

- La variation du budget foncier est liée au changement d'affectation du foncier (éviction commerciale) du 143 boulevard Camille Flammarion (Autocariste) du pôle Flammarion sur la fiche ouvrage Equipements (école Flammarion et équipement de proximité).
- L'augmentation du budget gestion du patrimoine est quant à elle liée à une approche plus fine des coûts de mise en sécurité des biens déjà acquis et aux montants des taxes foncières.

###### 1-3 Budget Travaux

- **POLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT       |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -1 511 093                     | -1 654 000                         | 142 907        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -181 331                       | -198 480                           | 17 149         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -105 777                       | -92 624                            | -13 153        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-1 798 201</b>              | <b>-1 945 104</b>                  | <b>146 903</b> |

- L'augmentation du budget travaux s'explique par :
  - Une meilleure approche des coûts pour les travaux préparatoires (investigations pollution/diagnostics règlementaires/investigations complémentaires réseaux/désamiantage) eu égard aux investigations réalisées sur les biens déjà acquis (135 bd Flammarion et 30 rue Bénédict).

- **ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | Ecart HT        |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
|   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -124 600          | -154 600          | 30 000          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -5 526 000        | -5 400 233        | -125 767        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -457 032          | -431 889          | -25 143         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -169 518          |                   | -169 518        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-6 277 150</b> | <b>-5 986 722</b> | <b>-290 428</b> |

- La diminution du budget travaux s'explique par la suppression de l'équipement de proximité.

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | Ecart HT       |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -792 046          | -801 000          | 8 954          |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -3 510 622        | -3 799 251        | 288 629        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -516 320          | -552 030          | 35 710         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -237 187          | -236 684          | -503           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-5 056 175</b> | <b>-5 388 965</b> | <b>332 790</b> |

L'augmentation du budget travaux est liée à une approche plus fine des coûts de travaux dans le cadre des études en cours pour le dossier de réalisation de la ZAC et dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la DUP.

#### 1-4 Budget Dépenses Annexes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | HT au 31/12/18  | HT au 31/12/19   | Ecart HT       |
|---|-----------------|------------------|----------------|
|   | Budget préc.    | Budget actualisé |                |
| B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -100 000        | -84 000          | -16 000        |
| B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -60 000         | -10 000          | -50 000        |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -65 000         | -65 000          |                |
| 3-Budget Dépenses Annexes   | -225 000        | -159 000         | -66 000        |
| 3-Budget Dépenses Annexes Ecole                                       | -8 000          | -8 000           |                |
| 3-Budget Dépenses Annexes Esp Public                                  | -40 269         | -43 513          | 3 244          |
| <b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>                                  | <b>-273 269</b> | <b>-210 513</b>  | <b>-62 756</b> |

- La diminution du budget dépenses annexes s'explique par :
  - Un réajustement des actions de communication et de concertation restant à conduire dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

#### 1-5 Budget Rémunération

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT       |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -2 727 225                     | -2 615 431                         | -111 794       |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)          | -143 856                       | -155 608                           | 11 752         |
| B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -422 230                       | -416 180                           | -6 050         |
| B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation                             | -61 420                        | -59 590                            | -1 830         |
| 4-Budget Rémunération   | -3 354 731                     | -3 246 809                         | -107 922       |
| B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire                               | -108 343                       | -173 121                           | 64 778         |
| B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flammarion)      | -502 172                       | -478 938                           | -23 234        |
| B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation                            | -21 247                        | -24 743                            | 3 496          |
| 4-Budget Rémunération   | -631 762                       | -676 802                           | 45 040         |
| B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire                               | -1 244 427                     | -1 267 083                         | 22 656         |
| B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Flammarion) | -404 494                       | -431 117                           | 26 623         |
| B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation                            | -37 940                        | -38 780                            | 840            |
| 4-Budget Rémunération   | -1 686 861                     | -1 736 980                         | 50 119         |
| <b>TOTAL BUDGET REMUNERATION</b>                                      | <b>-5 673 354</b>              | <b>-5 660 591</b>                  | <b>-12 763</b> |

- Variations liées aux évolutions du budget Travaux
- Ajustement de la rémunération de liquidation en fonction de la variation des dépenses et des recettes

La rémunération forfaitaire prévue pour l'ensemble de l'opération (pôle Flammarion, Espaces publics et équipements communaux) est de 4 055 635 €.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

## II - LES RECETTES

### 2-1 Cessions

- POLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 8 639 400                      | 8 288 400                          | -351 000 |
| A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | 877 580                        | 1 013 100                          | 135 520  |
| A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 464 400                        | 558 000                            | 93 600   |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 9 981 380                      | 9 859 500                          | -121 880 |

La légère baisse du budget des cessions de charges foncières et notamment des charges foncières neufs libres est liée aux modifications apportées au plan masse dans le cadre de l'approbation de la révision du Plui et plus spécifiquement de l'élaboration de l'OAP nécessitant d'adapter la forme des îlots en respect des règles de prospects et de gabarit des immeubles. Ainsi le nombre total de logements produits est prévisionnellement de 284 au lieu de 301.

### 2-2 Subventions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 6026/311-Agence de l'Eau               | 463 666                        | 463 666                            |          |
| Ar30-Subventions                           | 463 666                        | 463 666                            |          |

RAS

## 2-3 Participations aux équipements VDM

- **ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 60261/430-Ecole Flammarion             | 8 260 324                      | 9 159 104                          | 898 780  |

L'augmentation est liée à l'affectation du 143 bd Camille Flammarion (Autocariste) dans le pôle Équipements.

## 2-4 Participations

- **POLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 7 496 433                      | 6 896 502                          | -599 931 |

- **ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 60262/441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics) | 12 442 379                     | 12 828 533                         | 386 154  |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole         | 12 442 379                     | 12 828 533                         | 386 154  |

Ajustement à la baisse du montant de la participation à l'équilibre sur le pôle Flammarion du fait d'une baisse des dépenses

Evolution de la participation aux équipements liée à la variation à la hausse des dépenses

## V. ANNEXES

### BILAN PREVISIONNEL POLE FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | TVA             | TTC au 31/12/19    |
|---|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 1-Budget Etudes                             | -275 000                           | -54 770         | -329 770           |
| 1-Budget Foncier                            | -11 595 626                        | -277 664        | -11 873 290        |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -1 654 000                         | -329 284        | -1 983 284         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -198 480                           | -39 696         | -238 176           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -92 624                            | -18 522         | -111 146           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                   | -159 000                           | -31 708         | -190 708           |
| 4-Budget Rémunération                       | -3 246 809                         |                 | -3 246 809         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-17 221 539</b>                 | <b>-751 644</b> | <b>-17 973 183</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 9 859 500                          | 304 266         | 10 163 766         |
| Ar30-Subventions                            | 463 666                            |                 | 463 666            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 6 896 502                          |                 | 6 896 502          |
| Ar50-Produits de Gestion                    | 1 872                              | 313             | 2 185              |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>17 221 540</b>                  | <b>304 579</b>  | <b>17 526 119</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>-1</b>                          | <b>1</b>        | <b>447 066</b>     |

**BILAN PREVISIONNEL ESPACE PUBLIC FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/19     | TVA               | TTC au 31/12/19    |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
|   | Budget actualisé   |                   |                    |
| 1-Budget Foncier                              | -5 659 074         | -67 720           | -5 726 794         |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -801 000           | -160 200          | -961 200           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -3 799 251         | -759 850          | -4 559 101         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -552 030           | -110 406          | -662 436           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                  | -236 684           | -47 337           | -284 021           |
| 3-Budget Depenses Annexes                     | -43 513            | -8 702            | -52 215            |
| 4-Budget Rémunération                         | -1 736 980         |                   | -1 736 980         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-12 828 532</b> | <b>-1 154 215</b> | <b>-13 982 747</b> |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 12 828 533         | 2 565 706         | 15 394 239         |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>12 828 533</b>  | <b>2 565 706</b>  | <b>15 394 239</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                         |                    |                   | <b>-1 411 491</b>  |

**BILAN PREVISIONNEL ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/19    | TVA               | TTC au 31/12/19    |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
|   | Budget actualisé  |                   |                    |
| 1-Budget Etudes                                 | -50 000           | -10 000           | -60 000            |
| 1-Budget Foncier                                | -2 437 581        | -24 510           | -2 462 091         |
| 2-Travaux Préparatoires                         | -154 600          | -30 920           | -185 520           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics     | -5 400 233        | -1 080 047        | -6 480 280         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                 | -431 889          | -86 377           | -518 266           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                    |                   |                   |                    |
| 3-Budget Depenses Annexes                       | -8 000            | -1 600            | -9 600             |
| 4-Budget Rémunération                           | -676 802          |                   | -676 802           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                      | <b>-9 159 105</b> | <b>-1 233 454</b> | <b>-10 392 559</b> |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 9 159 104         | 1 831 821         | 10 990 925         |
| <b>Sous-total recettes</b>                      | <b>9 159 104</b>  | <b>1 831 821</b>  | <b>10 990 925</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                           | <b>1</b>          | <b>-1</b>         | <b>-598 366</b>    |

### ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle Pole Flammarion

| 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              | 2023              | 2024              | 2025              | Ecart HT   |                  |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|------------------|
| En Euros  | Budget préc.       | Budget actualisé   | Cumul               | Prév.              | Prév.             | Prév.           | Prév.             | Prév.             | Prév.             | 31-déc            | sur Budget |                  |
| 1-Budget Etudes   | -274 457           | -275 000           | -54 770             | -329 770           | -219 020          | -110 751        |                   |                   |                   |                   | 1          | 543              |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus                         | -10 392 865        | -9 572 617         | -39 178             | -9 611 795         | -3 662 695        |                 | -2 852 219        | -674 955          | -2 421 927        |                   | 1          | -820 248         |
| B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles                          | -43 512            | -43 512            |                     | -43 512            |                   |                 |                   |                   |                   |                   |            |                  |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales               | -753 219           | -480 752           |                     | -480 752           |                   |                 |                   | -480 752          |                   |                   |            | -272 467         |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                    | -794 678           | -723 539           | -129 115            | -854 654           | -275 328          | -168            |                   | -292 564          | -284 593          |                   | -1         | -71 139          |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                      | -304 816           | -775 206           | -109 372            | -884 578           | -229 610          | -111 486        | -114 096          | -135 861          | -157 626          | -135 897          | -2         | 470 390          |
| 1-Budget Foncier  | -12 289 090        | -11 595 626        | -277 665            | -11 873 291        | -4 167 633        | -111 654        | -2 966 315        | -1 584 132        | -2 907 658        | -135 897          | -2         | -693 464         |
| 2-Travaux Préparatoires   | -1 511 093         | -1 654 000         | -329 284            | -1 983 284         | -56 910           | -45 586         | -663 708          | -289 612          | -405 870          | -521 599          | 1          | 142 907          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                 | -1 811 331         | -1 984 480         | -39 696             | -2 388 176         | -6 624            |                 | -79 418           | -34 492           | -48 315           | -69 327           |            | -17 149          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                    | -105 777           | -92 624            | -18 522             | -111 146           |                   | 350             | -4 616            | -55 392           | -50 776           |                   | -12        | 13 153           |
| B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation       | -100 000           | -84 000            | -16 799             | -100 799           | -5 556            | -28 800         | -18 000           | -18 000           | -18 000           | -12 444           | 1          | -16 000          |
| B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie P | -60 000            | -10 000            | -2 000              | -12 000            | -1 704            | -1 700          | -2 868            | -2 868            | -2 868            |                   | 8          | -50 000          |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres       | -65 000            | -65 000            | -12 909             | -77 909            | -878              |                 | -34 973           | -42 058           |                   |                   |            |                  |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                       | -225 000           | -159 000           | -31 708             | -190 708           | -8 138            | -30 500         | -55 841           | -62 926           | -20 868           | -12 444           | 9          | -66 000          |
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                          | -2 727 225         | -2 615 431         | -2 615 431          | -1 970 750         | -95 149           | -206 287        | -103 535          | -195 883          | -43 827           |                   |            | -111 794         |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion     | -143 856           | -155 608           | -155 608            | -155 608           | -4 236            | -3 100          | -50 107           | -25 047           | -33 493           | -39 626           | 1          | 11 752           |
| B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs               | -422 230           | -416 180           | -416 180            | -416 180           |                   |                 |                   | -79 420           | -64 500           | -109 140          |            | -163 120         |
| B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation                       | -61 240            | -59 590            | -59 590             | -59 590            |                   |                 |                   |                   |                   | -59 590           |            | -1 830           |
| 4-Budget Rémunération   | -3 354 731         | -3 246 809         | -3 246 809          | -1 974 986         | -98 249           | -256 394        | -208 002          | -293 876          | -192 593          | -222 709          |            | -107 922         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                      | <b>-17 941 479</b> | <b>-17 221 539</b> | <b>-751 645</b>     | <b>-17 973 184</b> | <b>-6 433 311</b> | <b>-397 090</b> | <b>-4 026 292</b> | <b>-3 727 363</b> | <b>-3 931 860</b> | <b>-2 272 712</b> |            | <b>-719 940</b>  |
| A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres   | 8 639 400          | 8 288 400          | 294 513             | 8 582 913          |                   |                 | 1 786 800         | 1 451 400         | 2 083 659         | 3 261 054         |            | -351 000         |
| A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social   | 877 580            | 1 013 100          | 9 753               | 1 022 853          |                   |                 |                   | 218 460           | 187 073           | 235 840           |            | 135 520          |
| A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces      | 464 400            | 558 000            |                     | 558 000            |                   |                 |                   |                   | 234 000           | 324 000           |            | 93 600           |
| 1-Ventes Charges Foncières                                      | 9 981 380          | 9 859 500          | 304 266             | 10 163 766         |                   |                 |                   | 2 005 260         | 1 638 473         | 2 553 499         |            | -121 880         |
| A : 6026/311-Agence de l'Eau                                    | 463 666            | 463 666            |                     | 463 666            | 139 100           | 208 650         | 115 917           |                   |                   |                   |            | -1               |
| Ar30-Subventions  | 463 666            | 463 666            |                     | 463 666            | 139 100           | 208 650         | 115 917           |                   |                   |                   |            | -1               |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                     | 7 496 433          | 6 896 502          | 6 896 502           | 6 896 502          |                   |                 |                   |                   |                   |                   |            | -599 931         |
| Ar50-Produits de Gestion  |                    | 1 872              | 313                 | 2 185              | 4                 | 2 169           |                   |                   |                   |                   |            | 12               |
| <b>Sous-total recettes</b>                                      | <b>17 941 479</b>  | <b>17 221 540</b>  | <b>304 579</b>      | <b>17 526 119</b>  | <b>7 035 606</b>  | <b>210 819</b>  | <b>115 917</b>    | <b>2 005 260</b>  | <b>1 638 473</b>  | <b>2 553 499</b>  |            | <b>3 966 545</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   |                    |                    | <b>1</b>            | <b>447 066</b>     |                   |                 |                   |                   |                   | <b>447 066</b>    |            |                  |
| <b>Trésorerie brute</b>   |                    |                    |                     |                    | 602 295           | 416 024         | -3 494 351        | -3 723 647        | -5 812 537        | -4 190 898        |            | 1                |

### ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle Ecole Flammarion

| 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            | 2023              | 2024              | 2025              | Ecart HT         |                |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| En Euros   | Budget préc.      | Budget actualisé  | Cumul               | Prév.              | Prév.          | Prév.             | Prév.           | Prév.             | Prév.             | 31-déc            | sur Budget       |                |
| 1-Budget Etudes  | -20 000           | -50 000           | -10 000             | -60 000            |                |                   | -12 000         | -30 000           | -18 000           |                   |                  | 30 000         |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion      | -1 047 781        | -1 864 960        |                     | -1 864 960         |                |                   | -1 047 781      |                   | -817 179          |                   |                  | 817 179        |
| B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles                     | -177 600          | -177 600          |                     | -177 600           |                |                   |                 | -177 600          |                   |                   |                  |                |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales          |                   | -272 467          |                     | -272 467           |                |                   |                 | -272 467          |                   |                   |                  | 272 467        |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion | -98 031           | -122 554          | -24 510             | -147 064           |                |                   | -75 441         | -12 787           | -58 836           |                   |                  | 24 523         |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Gs Flammarion   |                   |                   |                     |                    |                |                   |                 |                   |                   |                   |                  |                |
| 1-Budget Foncier   | -1 323 412        | -2 437 581        | -24 510             | -2 462 091         |                |                   | -1 123 222      | -190 387          | -1 148 482        |                   |                  | 1 114 169      |
| 2-Travaux Préparatoires                                    | -124 600          | -154 600          | -30 920             | -185 520           |                |                   | -150 720        | -34 800           |                   |                   |                  | 30 000         |
| 2-Tvx de Construction d'Equipements Publics                | -5 526 000        | -5 400 233        | -1 080 047          | -6 480 280         |                |                   | -540 024        | -3 240 144        | -3 240 144        | -2 700 112        |                  | -125 767       |
| B : 6026/140-Hn sur Tvx Prepa Gs Flammarion                | -14 952           | -18 552           | -3 710              | -22 262            |                |                   | -22 262         |                   |                   |                   |                  | 3 600          |
| B : 6026/140-Hn Gs Flammarion                              | -442 080          | -413 337          | -82 667             | -496 004           |                |                   |                 | -39 159           | -156 636          | -156 636          | -143 573         | -28 743        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -457 032          | -431 889          | -86 377             | -518 266           |                |                   | -22 262         | -39 159           | -156 636          | -156 636          | -143 573         | -25 143        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -169 518          |                   |                     |                    |                |                   |                 |                   |                   |                   |                  | -169 518       |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                  | -8 000            | -8 000            | -1 600              | -9 600             |                |                   | -2 800          | -4 800            | -2 000            |                   |                  |                |
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                     | -108 343          | -173 121          | -173 121            | -173 121           |                |                   | -2 475          | -77 541           | -13 708           | -19 397           |                  | 64 778         |
| B : 6026/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flamme | -502 172          | -478 938          |                     | -478 938           |                |                   | -8 432          | -15 295           | -58 528           | -221 005          | -175 678         | -23 234        |
| B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation                  | -21 247           | -24 743           | -24 743             | -24 743            |                |                   |                 |                   |                   |                   |                  | 3 496          |
| 4-Budget Rémunération                                      | -631 762          | -676 802          | -676 802            | -676 802           |                |                   | -2 475          | -85 973           | -29 003           | -137 925          | -221 005         | -200 421       |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-8 260 324</b> | <b>-9 159 105</b> | <b>-1 233 454</b>   | <b>-10 392 559</b> | <b>-14 475</b> | <b>-1 264 257</b> | <b>-432 069</b> | <b>-2 019 867</b> | <b>-3 617 785</b> | <b>-3 044 106</b> |                  | <b>898 781</b> |
| Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm            | 8 260 324         | 9 159 104         | 1 831 821           | 10 990 925         |                |                   |                 |                   |                   | 8 243 190         | 2 747 735        | 898 780        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>8 260 324</b>  | <b>9 159 104</b>  | <b>1 831 821</b>    | <b>10 990 925</b>  |                |                   |                 |                   |                   | <b>8 243 190</b>  | <b>2 747 735</b> | <b>898 780</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      |                   |                   | <b>1</b>            | <b>-598 366</b>    |                |                   |                 | <b>-173 718</b>   | <b>-231 624</b>   | <b>-193 020</b>   |                  | <b>-4</b>      |
| <b>Trésorerie brute</b>                                    |                   |                   |                     |                    | -14 475        | -1 278 732        | -1 884 519      | -4 136 010        | 296 375           |                   |                  |                |

### ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle Esp Public Flammarion

| 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              | 2023              | 2024              | 2025              | Ecart HT   |                |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|----------------|
| En Euros  | Budget préc.       | Budget actualisé   | Cumul               | Prév.              | Prév.             | Prév.           | Prév.             | Prév.             | Prév.             | 31-déc            | sur Budget |                |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion      | -4 911 316         | -4 911 316         | -25 527             | -4 936 843         | -2 386 530        |                 |                   | -439 785          | -2 110 528        |                   |            |                |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales               | -490 781           | -490 781           |                     | -490 781           |                   |                 |                   | -313 248          | -177 533          |                   |            |                |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Esp Pub Flammarion | -256 977           | -256 977           | -42 193             | -299 170           | -54 340           |                 |                   | -27 170           | -21 660           |                   |            |                |
| 1-Budget Foncier  | -5 659 074         | -5 659 074         | -67 720             | -5 726 794         | -2 440 870        |                 |                   | -780 203          | -2 505 721        |                   |            | 8 954          |
| 2-Travaux Préparatoires   | -792 046           | -801 000           | -160 200            | -961 200           |                   |                 | -300 000          |                   | -282 000          | -379 200          |            | 8 954          |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espces Publics Ext.                       | -3 510 622         | -3 799 251         | -759 850            | -4 559 101         |                   |                 | -346 832          | -391 106          | -397 416          | -1 228 576        | -2 195 171 | 288 629        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                 | -516 320           | -552 030           | -110 406            | -666 436           |                   |                 | -33 122           | -157 329          | -209 772          | -209 772          | -52 441    | 35 710         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                    | -237 187           | -236 684           | -47 337             | -284 021           |                   |                 | -71 001           | -94 668           | -94 668           | -23 667           | -17        | -503           |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres       | -40 269            | -43 513            | -8 702              | -52 215            |                   |                 |                   | -52 215           |                   |                   |            | 3 244          |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                       | -40 269            | -43 513            | -8 702              | -52 215            |                   |                 |                   | -52 215           |                   |                   |            | 3 244          |
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                          | -1 244 427         | -1 267 083         | -1 267 083          | -1 267 083         | -1 047 004        |                 |                   | -3 427            | -49 186           | -167 466          |            | 22 656         |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Fla    | -404 494           | -431 117           | -431 117            | -431 117           |                   |                 | -50 287           | -43 263           | -65 892           | -122 411          | -149 264   | 26 623         |
| B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation                       | -37 940            | -38 780            | -38 780             | -38 780            |                   |                 |                   |                   |                   |                   | -38 780    | 840            |
| 4-Budget Rémunération   | -1 686 861         | -1 736 980         | -1 736 980          | -1 736 980         | -1 047 004        |                 |                   | -53 714           | -92 449           | -233 358          | -122 411   | -188 044       |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                      | <b>-12 442 379</b> | <b>-12 828 532</b> | <b>-1 154 215</b>   | <b>-13 982 747</b> | <b>-3 487 874</b> | <b>-856 884</b> | <b>-1 515 755</b> | <b>-3 722 935</b> | <b>-1 963 626</b> | <b>-2 435 673</b> |            | <b>386 153</b> |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole                   | 12 442 379         | 12 828 533         | 2 565 706           | 15 394 239         |                   |                 |                   | 7 868 162         | 4 105 128         | 3 420 949         |            | 386 154        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                      | <b>12 442 379</b>  | <b>12 828 533</b>  | <b>2 565 706</b>    | <b>15 394 239</b>  |                   |                 |                   | <b>7 868 162</b>  | <b>4 105 128</b>  | <b>3 420 949</b>  |            | <b>386 154</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   |                    |                    |                     | <b>-1 411 491</b>  |                   |                 |                   | <b>-423 450</b>   | <b>-564 600</b>   | <b>-423 450</b>   |            | <b>9</b>       |
| <b>Trésorerie brute</b>   |                    |                    |                     |                    | -3 487 874        | -3 487 874      | -4 344 758        | 1 584 199         | 1 401 792         | 2 435 665         |            |                |

## TABLEAU DES ECARTS TTC- FLAMMARION

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | TTC au 31/12/18    | TTC au 31/12/19    | ECART             |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
|   | Budget préc.       | Budget actualisé   |                   |
| 1-Budget Etudes Flammarion                                    | -327 409           | -329 770           | 2 361             |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus                       | -10 432 042        | -9 611 795         | -820 247          |
| B : 6026/130-Acquisitions de Parcelles                        | -43 512            | -43 512            |                   |
| B : 6026/140-Indemnités d' Evictions Commerciales             | -753 219           | -480 752           | -272 467          |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                  | -929 622           | -852 654           | -76 968           |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                    | -336 349           | -884 578           | 548 229           |
| 1-Budget Foncier Flammarion                                   | -12 494 744        | -11 873 291        | -621 453          |
| 2-Travaux Préparatoires                                       | -1 809 438         | -1 983 284         | 173 846           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                               | -217 597           | -238 176           | 20 579            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                  | -126 932           | -111 146           | -15 786           |
| B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -120 000           | -100 799           | -19 201           |
| B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -72 000            | -12 000            | -60 000           |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -78 000            | -77 909            | -91               |
| 3-Budget Depenses Annexes Flammarion                          | -270 000           | -190 708           | -79 292           |
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -2 727 225         | -2 615 431         | -111 794          |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)  | -143 856           | -155 608           | 11 752            |
| B : 6026/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs             | -422 230           | -416 180           | -6 050            |
| B : 6026/A340-Rémunération de Liquidation                     | -61 420            | -59 590            | -1 830            |
| 4-Budget Rémunération Flammarion                              | -3 354 731         | -3 246 809         | -107 922          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                    | <b>-18 600 851</b> | <b>-17 973 184</b> | <b>-627 667</b>   |
| A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 10 367 280         | 8 582 913          | -1 784 367        |
| A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social | 925 847            | 1 022 853          | 97 006            |
| A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 557 280            | 558 000            | 720               |
| 1-Ventes Charges Foncières                                    | 11 850 407         | 10 163 766         | -1 686 641        |
| Ar30-Subventions  | 463 666            | 463 666            |                   |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                   | 7 496 433          | 6 896 502          | -599 931          |
| A : 6026/520-Produits Divers                                  |                    | 2 185              | 2 185             |
| Ar50-Produits de Gestion                                      |                    | 2 185              | 2 185             |
| <b>Sous-total recettes</b>                                    | <b>19 810 506</b>  | <b>17 526 119</b>  | <b>-2 284 387</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-1 209 655</b>  | <b>447 066</b>     | <b>-1 656 721</b> |

**TABLEAU DES ECARTS TTC- ESPACES PUBLICS**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | TTC au 31/12/18    | TTC au 31/12/19    | ECART          |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
|   | Budget préc.       | Budget actualisé   |                |
| 1-Budget Foncier Esp public   | -5 726 794         | -5 726 794         |                |
| 2-Travaux Préparatoires   | -950 455           | -961 200           | 10 745         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                            | -4 212 746         | -4 559 101         | 346 355        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -619 584           | -662 436           | 42 852         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -284 624           | -309 137           | 24 513         |
| B : 60262/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres            | -48 323            | -52 215            | 3 892          |
| 3-Budget Depenses Annexes Esp Public                                  | -48 323            | -52 215            | 3 892          |
| B : 60262/A300-Rémunération Forfaitaire                               | -1 244 427         | -1 244 427         |                |
| B : 60262/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Esp Pub Flammarion) | -404 494           | -432 792           | 28 298         |
| B : 60262/A340-Rémunération de Liquidation                            | -37 940            | -38 833            | 893            |
| 4-Budget Rémunération   | -1 686 861         | -1 716 052         | 29 191         |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-13 529 387</b> | <b>-13 986 935</b> | <b>457 548</b> |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                         | 14 930 855         | 15 394 239         | 463 384        |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>14 930 855</b>  | <b>15 394 239</b>  | <b>463 384</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-1 401 467</b>  | <b>-1 407 305</b>  | <b>5 838</b>   |

**TABLEAU DES ECARTS TTC- ECOLE FLAMMARION**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                               | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19    | ECART            |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé   |                  |
| 1-Budget Etudes Ecole  | -24 000           | -60 000            | 36 000           |
| B : 60261/120-Acquisitions Locaux Diffus Gs Flammarion                   | -1 047 781        | -1 864 960         | 817 179          |
| B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles                                  | -177 600          | -177 600           |                  |
| B : 60261/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Gs Flammarion              | -117 637          | -272 467           | 154 830          |
| B : 60261/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                       |                   | -147 064           | 147 064          |
| B : 60261/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Gs Flammarion                |                   |                    |                  |
| 1-Budget Foncier Ecole   | -1 343 018        | -2 462 091         | 1 119 073        |
| 2-Travaux Préparatoires  | -149 520          | -185 520           | 36 000           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                              | -6 631 200        | -6 480 280         | -150 920         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -548 438          | -518 266           | -30 172          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -203 422          |                    | -203 422         |
| B : 60261/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Gs Flammarion | -9 600            | -9 600             |                  |
| 3-Budget Depenses Annexes Ecole  | -9 600            | -9 600             |                  |
| B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire                                  | -108 343          | -173 121           | 64 778           |
| B : 60261/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Gs Flammarion)         | -502 172          | -478 938           | -23 234          |
| B : 60261/A340-Rémunération de Liquidation                               | -21 247           | -24 743            | 3 496            |
| 4-Budget Rémunération Ecole  | -631 762          | -676 802           | 45 040           |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-9 540 960</b> | <b>-10 392 559</b> | <b>851 599</b>   |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                          | 9 912 389         | 10 990 925         | 1 078 536        |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>9 912 389</b>  | <b>10 990 925</b>  | <b>1 078 536</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-371 429</b>   | <b>-598 366</b>    | <b>226 937</b>   |

## ECART ANNEE 2019 FLAMMARION-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | PREV<br>2019      | REEL<br>2019    | ECART             | Variation<br>% |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| 1-Budget Etudes   | -117 810          | -9 420          | -108 390          | -92%           |
| B : 6026/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -796 392          |                 | -796 392          | -100%          |
| B : 6026/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          |                   | 557             | -557              |                |
| B : 6026/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -27 286           | -81 486         | 54 200            | 199%           |
| 1-Budget Foncier  | -823 678          | -80 929         | -742 749          | -90%           |
| 2-Travaux Préparatoires   | -55 144           | -24 877         | -30 267           | -55%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -25 560           | -6 300          | -19 260           | -75%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -29 016           |                 | -29 016           | -100%          |
| B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -24 000           |                 | -24 000           | -100%          |
| B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -16 064           |                 | -16 064           | -100%          |
| B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -26 928           | -296            | -26 632           | -99%           |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -66 992           | -296            | -66 696           | -100%          |
| B : 6026/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -118 901          | -20 935         | -97 966           | -82%           |
| B : 6026/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)          | -7 322            | -2 078          | -5 244            | -72%           |
| 4-Budget Rémunération   | -126 223          | -23 013         | -103 210          | -82%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-1 244 423</b> | <b>-144 835</b> | <b>-1 099 588</b> | <b>-88%</b>    |
| A : 6026/311-Agence de l'Eau  | 92 733            |                 | -92 733           | -100%          |
| Ar30-Subventions  | 92 733            |                 | -92 733           | -100%          |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>92 733</b>     |                 | <b>92 733</b>     | <b>100%</b>    |

ECART ANNEE 2019 ECOLE FLAMMARION-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019   | REEL<br>2019 | ECART          | Variation<br>% |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|
| B : 60261/200-Etudes Groupe Scolaire Flammarion | -24 000        |              | -24 000        | -100%          |
| 1-Budget Etudes                                 | -24 000        |              | -24 000        | -100%          |
| B : 60261/130-Acquisitions de Parcelles         | -17 760        |              | -17 760        | -100%          |
| 1-Budget Foncier                                | -17 760        |              | -17 760        | -100%          |
| B : 60261/A300-Rémunération Forfaitaire         | -4 509         |              | -4 509         | -100%          |
| 4-Budget Rémunération                           | -4 509         |              | -4 509         | -100%          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                      | <b>-46 269</b> |              | <b>-46 269</b> | <b>-100%</b>   |



## OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

### METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### Pôle Folies Bergères

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2019



|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE .....</b>  | <b>267</b> |
| <b>II.</b>  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET .....</b>  | <b>267</b> |
|             | <i>a. L'avancement des études:.....</i>   | <i>267</i> |
|             | <i>b. L'avancement des acquisitions foncières :.....</i>  | <i>268</i> |
|             | <i>c. L'avancement des travaux :.....</i>   | <i>269</i> |
|             | <i>d. L'avancement des commercialisations :.....</i>  | <i>269</i> |
|             | <i>e. L'avancement des participations du concédant :.....</i>   | <i>269</i> |
|             | <i>f. La participation aux équipements financés par la VDM :.....</i>   | <i>269</i> |
|             | <i>g. L'avancement des Produits de gestion :.....</i>   | <i>270</i> |
| <b>III.</b> | <b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE .....</b>  | <b>270</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES .....</b>   | <b>270</b> |
|             | <i>a. Les acquisitions foncières.....</i>   | <i>270</i> |
|             | <i>b. Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>   | <i>271</i> |
|             | <i>c. Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>  | <i>271</i> |
|             | <i>d. Le budget « Dépenses annexes».....</i>  | <i>273</i> |
|             | <i>e. La rémunération du « Concessionnaire».....</i>  | <i>273</i> |
| 2)          | <b>LES RECETTES .....</b>   | <b>274</b> |
|             | <i>a. Le poste divers.....</i>  | <i>274</i> |
|             | <i>b. Le poste Participations Ville de Marseille.....</i>   | <i>274</i> |
| <b>IV.</b>  | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES .....</b>  | <b>275</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES .....</b>   | <b>275</b> |
|             | <i>a. En ce qui concerne les études.....</i>  | <i>275</i> |
|             | <i>b. En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>  | <i>275</i> |
|             | <i>c. En ce qui concerne les travaux.....</i>   | <i>276</i> |
|             | <i>d. Rémunérations :.....</i>  | <i>277</i> |
|             | <i>e. Dépenses annexes :.....</i>   | <i>277</i> |
| 2)          | <b>LES RECETTES .....</b>   | <b>278</b> |
|             | <i>a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>   | <i>278</i> |
|             | <i>b. Locations et produits divers.....</i>   | <i>278</i> |
|             | <i>c. Participations Concédant.....</i>   | <i>279</i> |
|             | <i>d. Participations aux équipements publics VdM.....</i>   | <i>279</i> |
| <b>V.</b>   | <b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b> | <b>280</b> |
| 1)          | <b>LES DÉPENSES .....</b>   | <b>280</b> |
| 2)          | <b>LES RECETTES .....</b>   | <b>282</b> |
| <b>VI.</b>  | <b>ANNEXES.....</b>   | <b>284</b> |
|             | <b>BILAN PREVISIONNEL .....</b>   | <b>284</b> |
|             | <b>ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE .....</b>  | <b>285</b> |
|             | <b>TABLEAU DES ECARTS-TTC.....</b>  | <b>286</b> |
|             | <b>ECART ANNEE 2019-TTC .....</b>   | <b>287</b> |

## I. LE CONTEXTE

Le pôle Folies Bergères concerne un passage situé au cœur d'un groupe d'immeubles haussmanniens localisé entre la rue de la République, la rue Montbrion, la rue des Phocéens et la rue Jean-Marc Cathala dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Les Immeubles ont tous été réhabilités pour la partie logements, cependant les locaux commerciaux situés en rdc au cœur du passage, sur la rue de la République ou sur la rue des Phocéens nécessitent d'être réinvestis pour contribuer à la revitalisation du quartier.

Cet îlot remarquable par sa composition, sa qualité architecturale et son positionnement stratégique entre le quartier historique du Panier, le centre-Ville et Euroméditerranée en fait un site d'exception qu'il convient de requalifier pour lui permettre de jouer pleinement son rôle d'articulation urbaine.

La SOLEAM s'est rendue propriétaire du passage des Folies Bergères et a engagé des travaux de réhabilitation de ce passage qui se sont achevés en Juillet 2019 dont le programme était le suivant :

- le renforcement structurel de la voie
- la séparation des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- la sécurisation du passage
- la mise en valeur patrimoniale du passage

En parallèle, la SOLEAM s'est également rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage de l'ancien restaurant du Fiacre (situé au 2, 4 et 6 rue des Phocéens) dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique. Les études pour la réhabilitation de ces locaux sont en cours et un appel à manifestation d'intérêt afin de désigner des porteurs de projet en 2020.

D'autres locaux vacants très dégradés appartenant à un propriétaire privé sont à maîtriser pour finaliser la requalification de ce cœur d'îlot ainsi que des locaux diffus situés côté rue des Phocéens dans l'objectif d'engager une dynamique globale.

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des études:

Le poste Etudes a été scindé en deux : d'une part les dépenses qui concernent les études préalables nécessaires à la définition de la gestion et des orientations à suivre, d'autre part les études spécifiques à la rénovation du passage.

Le passage des Folies Bergère est grevé de diverses servitudes au profit des 22 immeubles de l'îlot. Chacun des immeubles déverse ses eaux usées et pluviales dans l'ovoïde se trouvant dans son tréfonds ; sa gestion et son entretien sont donc à la charge des copropriétaires de ces immeubles. Les recompositions foncières récentes en lots de volumes complexifient l'application de cette servitude.

L'acquisition des locaux de la SCI Carnot est compromise car la procédure d'abandon manifeste n'a pas abouti en raison de la mise en œuvre des travaux d'urgence par le propriétaire.

L'étude de la SCET/SEMAEST proposait un projet global de revitalisation artisanale et culturelle qui se base sur une surface commerciale d'environ 1000m<sup>2</sup> (SCI Carnot+Fiacre) et orientait une programmation complémentaire de boutiques artisanales, petite restauration avec locaux culturels.

Il a été réparti sur 10 opérations l'ensemble des études qui avaient été menées dans le cadre de l'OGCV : le montant est de 81 140€ TTC, soit 8 114€ au titre de ce pôle.

| Désignation lignes budgétaires                         | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste  | -154 687         | -120 534   | 78%        |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères | -30 809          | -28 709    | 93%        |
| 1-Budget Etudes  | -185 496         | -149 243   | 80%        |

La majeure partie des études préalables ont été réalisées :

- Diagnostic hydraulique sur la provenance des eaux de ruissellement dans le Fiacre > 6 990€ HT
- Relevés de géomètre > 9 366 €HT + 13 338 €HT
- Etude de faisabilité couverture du passage > 7 100€HT
- Etude patrimoniale du passage > 820 € HT
- Étude quantitative et qualitative des flux Piétons dans le passage > 17 392 € HT
- Diagnostic des Réseaux de l'îlot et de l'ovoïde du passage > 5 750€ HT
- Diagnostic structurel du passage > 1 750 € HT
- Etude géotechnique du passage > 15 566 € HT
- AMO revitalisation commerciale du passage > 14 940 €HT
- Assistance juridique pour recouvrer les fonds pour les travaux du passage > 12 500 € HT
- Etude de faisabilité des locaux du Fiacre > 5 500 € HT
- Etude de capacité des locaux du Fiacre > 6 500 € HT

#### b. L'avancement des acquisitions foncières :

| Désignation lignes budgétaires               | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros                                     | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus      | -513 450         | -454 000   | 88%        |
| B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles       | -1               | -1         | 100%       |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -43 360          | -37 600    | 87%        |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -223 609         | -112 701   | 50%        |
| 1-Budget Foncier                             | -780 420         | -604 302   | 77%        |

1150m2 d'acquis. Il reste 80m2 à acquérir.

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur            | Montant HT | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|
| 2 Phocéens - lot 7            | 808 D 95           | VDM (ex Tho Ka)                      | 69 000     | 73         | 945        | 30/08/2019         | 00/00/00   |
| Fiacre - 2/4/6 Phocéens       | 808 D 93-94-95     | VDM                                  | 385 000    | 400        | 962,5      | 30/09/2015         | 22/12/2015 |
| Passage Folies bergères       | 808 D 114          | anciennement ANF et à présent SOLEAM | 1          | 649        | 0          | 21/11/2016         | 21/11/2016 |
| <b>Total 1d-Acq parcelles</b> |                    |                                      | <b>1</b>   | <b>649</b> |            |                    |            |

### c. L'avancement des travaux :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 2-Travaux Préparatoires  | -708 823                            | -651 703            | 92%             |
| 2-Travaux Réhabilitation   | -1 065 600                          |                     |                 |
| B : 6027/360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm) | -157 584                            | -145 979            | 93%             |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                                | -157 584                            | -145 979            | 93%             |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                        | -114 252                            | -28 308             | 25%             |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                   | -14 398                             | -13 294             | 92%             |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                    | -34 992                             | -31 511             | 90%             |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -163 642                            | -73 113             | 45%             |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -76 545                             | -8 335              | 11%             |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>  | <b>-2 172 194</b>                   | <b>-879 130</b>     | <b>40%</b>      |

Les travaux du passage des Folies Bergères imputés dans les « Travaux Préparatoires » ont été livrés en Juillet 2019. Le coût réel des travaux s'élève à 586 384€HT réparti entre le poste VRD (455 419€) et Equipements publics (130 965€).

### d. L'avancement des commercialisations :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 995 980                             |                     |                 |

RAS

### e. L'avancement des participations du concédant :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 1 297 795                           | 1 297 795           | 100%            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 332 423                             |                     |                 |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 385 000                             | 385 000             | 100%            |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>2 015 218</b>                    | <b>1 682 795</b>    | <b>84%</b>      |

Participation à l'équilibre VdM : Correspond à la période où la VdM était concédant, avant transfert de la concession GCV à la Métropole.

Participation en nature : Acquisition du Local du Fiacre au concédant (ville de Marseille)

### f. La participation aux équipements financés par la VDM :

| Désignation lignes budgétaires           | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros                                 | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6027/430-Passage des Folies Bergères | 217 107          | 94 992     | 44%        |

Il s'agit de la participation pour les travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères (revêtements, lumière, mobilier urbain) incluant les études préalables, les honoraires techniques afférents et la rémunération société sur les dépenses travaux.

**g. L'avancement des Produits de gestion :**

| Désignation lignes budgétaires  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6027/510-Produits de Gestion Locative                               | 161 766          |            |            |
| A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros | 245 379          | 245 384    | 100%       |
| Ar50-Produits de Gestion  | 407 145          | 245 384    | 60%        |

Produits de gestion locative : pas de locaux loués à ce jour

Produits divers : règlement des appels de fonds des copropriétaires pour les travaux d'entretien de l'ovoïde et du passage des Folies Bergères. Il était prévu de récupérer 40% du montant des travaux engagés par SOLEAM et ceux-ci ont été récupérés. Pour les 60% restants, des procédures d'assignation judiciaire ont été lancées au fond.

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

**1) LES DEPENSES**

Le montant des dépenses prévues était de 1 510 791 €TTC à comparer à 602 548 €TTC payées, soit un écart de -908 243€.

**a. Les acquisitions foncières**

| Désignation lignes budgétaires               | PREV     | REEL    | ECART   | Variation |
|--|----------|---------|---------|-----------|
| En Euros                                     | 2019     | 2019    |         | %         |
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus      | -75 000  | -69 000 | -6 000  | -8%       |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -6 949   | -7 159  | 210     | 3%        |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -53 830  | -18 073 | -35 757 | -66%      |
| 1-Budget Foncier                             | -135 779 | -94 232 | -41 547 | -31%      |

Pour mémoire :

- L'acquisition du local « le Fiacre » a été réalisée en décembre 2015
- L'acquisition du passage des Folies Bergères a été réalisée en novembre 2016

Les variations du budget « Acquisitions foncières » correspondent :

- **Poste « Acquisition de Locaux Diffus » :**

Le montant de l'acquisition du local du 2 rue des Phocéens était estimé à 75 000€, or la SOLEAM va finalement acquérir ce local pour 69 000€, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (délibération du 25 juin 2018).

- **Poste « Dépenses Liées aux Acquisitions » :**

Les frais de notaire afférents à la vente du local du 2 rue des Phocéens ont bien été consommés, en revanche il a été nécessaire de réaliser un constat d'huissier pour attester d'une fuite d'eaux vannes dans le passage des Folies Bergères qui venait d'être livré.

- **Poste « Gestion du Patrimoine » :**

La mise en sécurité du local du 2 rue des Phocéens initialement prévu n'a pas encore réalisé car SOLEAM ne détient pas encore les clés.

Les frais de gestion du passage des Folies Bergères (gardiennage et nettoyage) sur une période transitoire (le temps de rétrocéder le passage aux copropriétés) n'ont pas encore été enclenchés car l'entreprise travaux du passage devait revoir ses prestations sur le portail permettant de fermer le passage. Nous attendons par ailleurs, un retour du syndic GESCAP et d'ATEMI et de NEONESS en ce qui concerne la mise en place d'un gardiennage collectif/collaboratif.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros             | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste  | -13 758      |              | -13 758 | -100%          |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères | -2 100       |              |         |                |
| 1-Budget Etudes  | -15 858      |              | -15 858 | -100%          |

Les variations du budget « Etudes » correspondent à diverses prestations engagées en 2014 et 2016 et qui n'ont toujours pas été achevées en 2019 soit :

- l'AMO de revitalisation commerciale du passage
- l'assistance juridique dans le cadre de la gestion future du passage et des procédures d'assignation des appels de fonds pour les travaux sur le collecteur central et le passage des Folies Bergères.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                | PREV<br>2019      | REEL<br>2019    | ECART           | Variation<br>% |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -15 385           | -5 652          | -9 733          | -63%           |
| B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -263 469          | -272 123        | 8 654           | 3%             |
| 2-Travaux Préparatoires   | -278 854          | -277 775        | -1 079          | 0%             |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -856 800          |                 | -856 800        | -100%          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                               |                   | -141 668        | 141 668         |                |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                       | -60 000           | -7 894          | -52 106         | -87%           |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                  | -5 295            | -2 816          | -2 479          | -47%           |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                   | -6 978            | -4 882          | -2 096          | -30%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques   | -72 273           | -15 592         | -56 681         | -78%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -31 566           | -1 140          | -30 426         | -96%           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>   | <b>-1 239 493</b> | <b>-436 175</b> | <b>-803 318</b> | <b>-65%</b>    |

En 2019, il a été réalisé :

- **Cession, Démolition, Mise en états des sols :**

L'étude géotechnique G2 pour la réhabilitation du Fiacre.

Les charges de copropriété correspondant à notre quote-part des travaux curage et d'entretien de l'ovoïde n'ont pas été appelées par la totalité des syndicats, ce qui explique les variations de ce budget.

- **Travaux préparatoires VRD passage Folies Bergères (pris en charge par les 22 copropriétaires) :**

Pour rappel : Marché notifié le 2 mai 2018 pour un montant de 526 867€ HT réparti entre le poste VRD (419 286,5€ HT) et Equipements publics (133 341€ HT).

Le coût réel des travaux s'élève finalement à **586 383,71€HT** réparti entre le poste VRD (455 419€) et Equipements publics (130 965€). Les travaux ont été livrés en Juillet 2019.

En effet, dans le cadre de l'avancement des travaux, des prestations complémentaires se sont avérées nécessaires pour le lot 1 (raccordements EU supplémentaires, curage du collecteur unitaire aval, dispositif anti-odeur, caniveau central EP maçonneries diverses, reprise descentes d'eau, fourniture et pose potelet amovible), et pour le lot 2 ( fourniture et pose de gaine et câbles dans galerie, d'un coffret ENEDIS, nettoyage corniche pour pose d'un câble) afin d'une part de résoudre les difficultés techniques soulevées par la réalité du chantier et d'autre part de prendre en compte les adaptations en vue d'optimiser l'exploitation future des ouvrages.

De plus, les travaux devant initialement être terminés en février 2019, ont été livrés en juillet 2019.

En effet, une prolongation de délai a été accordée afin de permettre la réalisation des travaux imprévus et de prestations complémentaires demandées à l'entreprise du lot 1.

- **Travaux Réhabilitation :**

Il était prévu en 2019 les travaux de réhabilitation du Fiacre et du lot 7 du 2 rue des Phocéens, en raison de contentieux avec un des copropriétaires du 4 rue Phocéens, les études et les travaux ont pris du retard.

- **Travaux de construction d'équipements publics (financés par VdM) :** travaux du passage relatif aux prestations Revêtements, Serrurerie, Éclairage.

Les travaux ont été livrés en Juillet 2019. La part prise en charge par la VdM, correspondant à ce poste représente un montant de 130 965€ et concerne le financement des travaux relatifs aux prestations de revêtement, serrurerie et éclairage.

A cela s'ajoutent les honoraires techniques d'un montant de 11 998€HT.

La quote part de la VDM n'a pas encore été appelée.

- **Honoraires Techniques Travaux de réhabilitation du Fiacre :**

Pour rappel : Marché notifié le 13 mars 2019 pour un montant de 62 400€ HT.

En raison de contentieux avec l'un des copropriétaires du 4 rue Phocéens rendant difficile les discussions pour l'acquisition de l'emprise des cages d'escaliers de la copropriété permettant de mieux valoriser le projet, les études ont été suspendues et ont pris du retard. En 2019, seule la phase ESQ a été facturée.

- **Honoraires Embellissement du Passage (pris en charge par VdM) :** part de la participation ville sur les missions de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'embellissement du passage qui sont réalisés.

La levée des réserves a pris du retard et a été réalisée en mars 2020. Les honoraires techniques relatifs aux travaux seront ainsi soldés en 2020.

- **Honoraires VRD Passage (pris en charge par Copros) :** mission de MOE pour la requalification du passage. Le CCPS et le CT sont également rémunérés à l'avancement des travaux pour le suivi du chantier.

La levée des réserves a pris du retard et sera réalisée en mars 2020. Les honoraires techniques relatifs aux travaux seront ainsi soldés en 2020.

- **Divers et Imprévus :**

Il était prévu le référé préventif des immeubles du 2, 4 et 6 rue des Phocéens en vue des travaux de réhabilitation du Fiacre or celui-ci n'a pas encore été réalisé.

#### d. Le budget « Dépenses annexes»

RAS

#### e. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -38 394      | -43 788      | 5 394   | 14%            |
| B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux                           | -80 914      | -18 809      | -62 105 | -77%           |
| B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères) | -353         | -9 544       | 9 191   | 2604%          |
| 4-Budget Rémunération   | -119 661     | -72 141      | -47 520 | -40%           |

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

- Etudes
- Foncier
- Autres dépenses
- Subventions
- Produits de gestion

La rémunération sur Dépense Travaux suit l'avancement des travaux de Réhabilitation des locaux acquis.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 298 947 €TTC à comparer à 184 375 €TTC reçues soit un écart de -114 572€.

### a. Le poste divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD<br>Par Copros | 203 955      | 89 383       | -114 572 | 56%            |

Les variations des recettes « Poste divers » correspondent au remboursement progressif pour les travaux de curage de l'ovoïde et de la réhabilitation du passage des Folies Bergères par les copropriétés. Certaines copropriétés n'ont encore rien réglé et une procédure est en cours afin de recouvrer les sommes.

### b. Le poste Participations Ville de Marseille

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 6027/430-Passage des Folies Bergères        | 94 992       | 94 992       |       |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 94 992       | 94 992       |       |                |

Le montant appelé correspond au montant réglé.

## 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 études

En 2020, il est prévu :

- de solder les marchés d'assistance juridique et d'AMO de revitalisation commerciale en raison de leur ancienneté et l'évolution des hypothèses d'étude.
- des relevés géomètres pour les biens acquis (cages d'escalier du 4 et 6 rue Phocéens et lot 7 du 2 rue des Phocéens) pour 2 000€ HT.

En 2020 et 2021, il est prévu :

- l'assistance d'un avocat afin de définir une structure de gestion du passage des Folies Bergères récemment réhabilité et la rédaction du règlement de copropriété qui en découle pour un montant estimé à 15 000€HT (30% en 2020 et 70% en 2021).

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

##### • **Acquisitions locaux diffus :**

En 2020, il est prévu :

- l'acquisition des cages d'escalier du 4 rue des Phocéens pour un montant de 3 600€ et du 6 rue des Phocéens pour un montant de 3 350€.

En 2023, il est prévu l'acquisition du lot 3, 4 rue des Phocéens après aboutissement de la procédure de mise aux enchères.

| Désignation                       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| Cage d'escalier du 6 Phocéens     |                    | Copropriété du 6 Phocéens | 3 350          | 19         | 0          | 31/12/2020         |
| Cage d'escalier du 4 Phocéens     | 808 D 94           | Copropriété du 4 Phocéens | 3 600          | 23         | 0          | 31/12/2020         |
| Local 4 rue des Phocéens-lot 3    | GDC D 94           | SCI THO KHA               | 52 500         | 35         | 1 500,00   | 31/12/2023         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b> |                    |                           | <b>513 450</b> | <b>550</b> |            |                    |

##### • **Dépenses liées aux acquisitions :**

Frais de notaire afférents aux acquisitions, calculées sur la base de 8% des montants à acquérir, soit :

- **2020** : 556€ HT
- **2023** : 4 200€ HT

##### • **Gestion du patrimoine :**

Charges de copropriétés des biens acquis :

- Fiacre et Appels de fonds Travaux pour 10 000€/an sur 4 ans
- Lot 7 du 2 Phocéens pour 1 500€/an sur 4 ans
- Lot 3 du 4 Phocéens pour 1 000€/an sur 2 an à partir de 2023

A cela s'ajoutent les travaux d'urgence et d'entretien/murages et neutralisation des biens acquis pour 10 000€.

Ainsi que les frais de gestion du passage des Folies Bergères (gardiennage et nettoyage) sur une période transitoire, le temps de rétrocéder le passage aux copropriétés :

Soit, gardiennage=200€/mois + Nettoyage=500€/mois = 700€/mois ; soit 8 400€HT/an sur 2020 et 2021.

- **Relogement temporaire**

Aucun relogement n'est prévu.

- **Relogement définitif**

Aucun relogement n'est prévu.

**c. En ce qui concerne les travaux**

- **Travaux préparatoires à cession :**

**En 2020**, il est prévu :

- Les charges de copropriété correspondant à notre quote-part des travaux curage et d'entretien de l'ovoïde
- Diagnostics géotechniques pour les travaux de réhabilitation du Fiacre= 7 000€ HT
- Diagnostics divers= 4 000€ HT

**En 2021**, il est prévu :

- Le raccordement ou déplacement de divers réseaux= 20 000€
- Provision=5 000€

- **Travaux VRD passage Folies Bergères (pris en charge par les 22 copropriétaires) :** travaux de VRD et de structure dans le passage des Folies Bergères à la charge des 22 immeubles entourant le passage .

Les travaux ont été livrés en Juillet 2019. Le coût réel des travaux s'élève à **586 383€HT** réparti entre le poste VRD (455 419€) et Equipements publics (130 965€).

**En 2020**, il est prévu le solde des marchés du lot 1 (14 000€HT) et du lot 2 (9 500€HT).

- **Travaux de construction d'équipements publics (financés par VdM) :** travaux du passage relatif aux prestations Revêtements, Serrurerie, Éclairage.

Les travaux ont été livrés en Juillet 2019. Le coût réel des travaux s'élève à **586 383€HT** réparti entre le poste VRD (455 419€) et Equipements publics (130 965€).

**En 2020**, il est prévu le solde des marchés du lot 1 (11 137,16€HT) et du lot 2 (8 280,50€HT).

- **Travaux de réhabilitation:**

Une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'architectes et d'ingénieurs conduit actuellement les études pour la réhabilitation des locaux du Fiacre. Le démarrage des travaux est prévu pour l'automne 2020 avec une livraison des locaux prévue au printemps 2021.

**En 2020/2021**, sont prévus les travaux de réhabilitation du Fiacre pour 800 000€HT (montant APS).

- 1/3 de l'avancement sur 2020 = 265 000€HT
- 2/3 de l'avancement sur 2021 = 535 000€HT

**En 2021**, sont prévus les travaux de réhabilitation du local du 2 rue des Phocéens, soit 73m<sup>2</sup> à 800€/m<sup>2</sup> = 60 000€.

**En 2023**, sont prévus les travaux de réhabilitation des locaux du 4 rue des Phocéens, soit 35m<sup>2</sup> à 800€/m<sup>2</sup> = 28 000€.

- **Honoraires techniques** : (Moe VRD passage et réhabilitation Fiacre)

**En 2020**, il est prévu :

- le solde du marché de la MOE des Travaux de VRD du Passage des Folies Bergères pour un montant de 1 533,39€HT.
- le paiement des phases APS/APD/PRO/DCE et 1/3 du DET du marché de Moe pour la Réhabilitation du Fiacre (pour rappel, marché notifié le 6 Mars 2019 pour un montant de 62 400 € HT) , soit 36 000€HT.
- 50% de la mission CT pour la Réhabilitation du Fiacre qui s'élève à 4 960€ HT.
- 50% de la mission CSPS pour la Réhabilitation du Fiacre estimé à 4 000€ HT.

**En 2020/2021**, il est prévu la mission de MOE pour les travaux de réhabilitation des locaux du 2 rue des Phocéens, soit 6 000€HT (10% de 60 000€).

**En 2023**, sont prévus les travaux de réhabilitation des locaux du 4 rue des Phocéens, soit 2 800€HT (10% de 28 000€).

- **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux et honoraires inclus (entre 2020-2022) et une provision de 15 000€ pour le référé préventif des 2, 4 et 6 rue des Phocéens en vue de la réhabilitation des locaux du Fiacre.

#### **d. Rémunérations :**

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

**La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m<sup>2</sup> de locaux vendus.**

Il est prévu de vendre en 2024, 508 m<sup>2</sup>, soit une rémunération attendue de 15 240€.

#### **e. Dépenses annexes :**

Actions de communications : 30 000€ HT provisionné en 2024 pour la commercialisation des locaux.

Appel d'offres : 12 000€ HT provisionné en 2020 et 2021 pour les appels à projet des locaux.

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Cession de surfaces pour activité ou commerce :**

En **2024**, il est prévu en fin de concession, la vente des locaux **réhabilités** au prix bilan de 1 800 €/m<sup>2</sup>.

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 2 Phocéens - Lot 7                                       | GDC D 95           |                           | 131 400        | 73         | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| Fiacre - 2/4/6 Phocéens                                  | GDC D 93,94,95     | SOLEAM                    | 720 000        | 400        | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| Local 4 Phocéens - lot 3                                 | GDC D 94           |                           | 63 000         | 35         | 1 800,00   | 31/12/2024         |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>914 400</b> | <b>508</b> |            |                    |

### b. Locations et produits divers

Une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'architectes et d'ingénieurs conduit actuellement les études pour la réhabilitation des locaux du Fiacre. Le démarrage des travaux est prévu pour l'automne 2020 avec une livraison des locaux prévue au printemps 2021.

En parallèle, un Appel à Manifestation d'Intérêt va être lancé afin de désigner des porteurs de projet qui désireraient y développer une ou des activités.

Les projets proposés devront s'inscrire à la fois dans les objectifs de redynamisation commerciale portés par la ville de Marseille et ceux de l'opération de requalification du passage des Folies Bergères.

Ils devront ainsi contribuer à :

- renforcer l'attractivité du centre-ville de Marseille par l'implantation d'activités artisanales et culturelles en Centre-Ville,
- promouvoir l'animation du passage des Folies Bergères et l'affirmer comme lieu de destination.

Il en sera de même pour le lot 7 du 2 rue Phocéens, que SOLEAM va acquérir courant 2020.

- **Produits de gestion locative :** Recettes locatives des locaux réhabilités

En **2021**, les locaux du Fiacre soit 400 m<sup>2</sup> loués à 50% à 90€/m<sup>2</sup>/an, soit 18 000€HT.

En **2021**, le lot 7 du 2 rue des Phocéens soit 73 m<sup>2</sup> loués à 50% à 90€/m<sup>2</sup>/an, soit 3 285€HT.

En **2022**, les locaux du Fiacre soit 400 m<sup>2</sup> loués en totalité à 110€/m<sup>2</sup>/an, soit 44 000€HT.

En **2022**, le lot 7 du 2 rue des Phocéens soit 73 m<sup>2</sup> loués en totalité à 110€/m<sup>2</sup>/an, soit 8 030€HT.

En **2023**, les locaux du Fiacre soit 400 m<sup>2</sup> loués en totalité à 130€/m<sup>2</sup>/an, soit 52 000€HT.

En **2023**, le lot 7 du 2 rue des Phocéens soit 73 m<sup>2</sup> loués en totalité à 130€/m<sup>2</sup>/an, soit 9 490€HT.

- **Produits divers :** Ce poste intègre la participation, aux travaux de VRD et à l'entretien du passage des Folies Bergères, des 22 immeubles concernés, hors quote-part de la SOLEAM.

On provisionne la somme à hauteur de 40% soit une prévision d'encaissement de 263K€.

A ce jour, sur les réseaux humides soit 60K€ HT, 35K€ HT non pas été recouverts.

A ce jour, sur les travaux de rénovation soit 537€ TTC, 165K€TTC ont été recouverts.

SCI CARNOT a été assigné au fond et un processus de négociation amiable avec l'ASL Impériale doit être mis en place.

### c. Participations Concédant

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

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, la Ville de Marseille participe à l'équilibre de l'opération jusqu'à fin 2015.

La Ville a versé en tant que concédant 1 297 795€.

- **Participation à l'équilibre AMP :**

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est prévu un versement par la Métropole en 2025 d'un montant de 332 423€.

### d. Participations aux équipements publics VdM

La Ville finance les travaux d'embellissement et de mise en lumière du passage des Folies Bergères (y compris honoraires techniques et imprévus) pour un montant de 180 923 €HT décomposé comme suit :

- Etudes pour 25 717 €HT
- Travaux pour 131 320 €HT
- Honoraires techniques pour 11 998 €HT
- Rémunération SOLEAM 8% pour 11 465 €HT
- Rémunération de liquidation 0,5% pour 422 €HT

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

### 1) LES DÉPENSES

#### Etudes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros             | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste  | -117 022                       | -129 022                           | 12 000 |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères | -25 717                        | -25 717                            |        |
| 1-Budget Etudes  | -142 739                       | -154 739                           | 12 000 |

Les variations du budget prévisionnel Etudes correspondent à :

- L'assistance d'un avocat afin de définir une structure de gestion du passage des Folies Bergères récemment réhabilité et la rédaction du règlement de copropriété qui en découle pour un montant estimé à 15 000€HT.

#### Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus      | -957 500                       | -513 450                           | -444 050 |
| B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles       | -1                             | -1                                 |          |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -75 295                        | -41 245                            | -34 050  |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -203 155                       | -201 333                           | -1 822   |
| B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires | -14 000                        |                                    | -14 000  |
| B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs  | -6 600                         |                                    | -6 600   |
| 1-Budget Foncier                             | -1 256 551                     | -756 029                           | -500 522 |

Les variations du budget prévisionnel « **Acquisitions Locaux Diffus** » et « **Dépenses Liées aux Acquisitions** » correspondent à l'abandon de l'acquisition des locaux du 8/10/12/14 rue Montbrion car après plusieurs relances auprès du propriétaire aucune négociation à l'amiable n'a abouti.

Les variations du budget prévisionnel « Gestion du patrimoine » correspondent à une connaissance plus précise des charges liées à nos locaux et AF liés aux travaux.

## Travaux

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart           |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -140 116                       | -144 826                           | 4 710           |
| B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -411 732                       | -444 418                           | 32 686          |
| 2-Travaux Préparatoires   | -551 848                       | -589 244                           | 37 396          |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -1 282 500                     | -888 000                           | -394 500        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                               | -133 343                       | -131 320                           | -2 023          |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                       | -158 155                       | -95 375                            | -62 780         |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                  | -13 153                        | -11 998                            | -1 155          |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                   | -27 831                        | -28 985                            | 1 154           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques   | -199 139                       | -136 358                           | -62 781         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -123 341                       | -63 800                            | -59 541         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>   | <b>-2 290 171</b>              | <b>-1 808 722</b>                  | <b>-481 449</b> |

Les variations du budget prévisionnel Travaux correspondent à :

- **Travaux préparatoires** : prise en compte des diagnostics préalables et raccordement divers pour la réhabilitation du local du Fiacre,
- **Travaux préparatoires, VRD** : une estimation du montant de travaux revu à la hausse suite à la connaissance du coût réel des travaux qui s'élève finalement à **575 738 €HT** réparti entre le poste VRD (444 418€) et Equipements publics (131 320€).  
En effet, dans le cadre de l'avancement des travaux, des prestations complémentaires se sont avérées nécessaires pour le lot 1 (raccordements EU supplémentaires, curage du collecteur unitaire aval, dispositif anti-odeur, caniveau central EP maçonneries diverses, reprise descentes d'eau, fourniture et pose potelet amovible), et pour le lot 2 ( fourniture et pose de gaine et câbles dans galerie, d'un coffret ENEIDS, nettoyage corniche pour ose câble) afin d'une part de résoudre les difficultés techniques soulevées par la réalité du chantier et d'autre part de prendre en compte les adaptations en vue d'optimiser l'exploitation future des ouvrages.
- **Travaux réhabilitation** : une estimation du montant de travaux revu à la baisse suite à l'abandon de l'acquisition des locaux du 8/10/12/14 rue Montbrion que nous ne réhabiliterons pas.
- **Honoraires techniques** : une estimation du montant des travaux HT revu à la baisse suite à l'abandon de l'acquisition des locaux du 8/10/12/14 rue Montbrion que nous ne réhabiliterons pas.
- **Divers et Imprévus** : une estimation du montant des Imprévus revu à la baisse suite à l'abandon de l'acquisition des locaux du 8/10/12/14 rue Montbrion que nous ne réhabiliterons pas.

## Les dépenses annexes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -56 933                        | -61 933                            | 5 000 |
| B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -8 516                         | -8 516                             |       |
| B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -21 247                        | -21 247                            |       |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -86 696                        | -91 696                            | 5 000 |

Le budget « **Actions de communications** » a été revu à la hausse pour une communication qui suit le rythme de la livraison des locaux réhabilités.

### Rémunérations société

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart    |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -516 230                       | -450 816                           | -65 414  |
| B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux                           | -171 494                       | -133 232                           | -38 262  |
| B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères) | -11 720                        | -11 465                            | -255     |
| B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                         | -34 020                        | -30 630                            | -3 390   |
| B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation                                 | -15 106                        | -10 164                            | -4 942   |
| 4-Budget Rémunération   | -748 570                       | -636 307                           | -112 263 |

➤ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 450 816 €.

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

- Sur dépenses : 8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes
- Sur Atteinte Objectifs : suit l'évolution des acquisitions

## 2) LES RECETTES

### Vente de charges foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 1 360 800                      | 914 400                            | -446 400 |

Les locaux du 8/10/12/14 rue Montbrion ne seront pas acquis et ne seront donc pas cédés à la fin de la concession.

### Subventions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 6027/310-Anru                          | 16 728                         | 16 728                             |       |

Une subvention d'un montant de 80 000€ a été octroyée pour les études sur ilots dégradés. Une QP de 21% a été affectée sur cette opération qui a permis de justifier de cette subvention.

### Participation du concédant

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 1 297 795                      | 1 297 795                          |                |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 394 601                        | 332 423                            | -62 178        |
| Ar42-Participations en Nature Vdm           | 385 000                        | 385 000                            |                |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>2 077 396</b>               | <b>2 015 218</b>                   | <b>-62 178</b> |

L'affectation de la subvention a permis de répartir différemment la participation de la Ville sur d'autres pôles.

### Participation aux équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | Ecart  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| A : 6027/430-Passage des Folies Bergères   | 183 932                        | 180 923                            | -3 009 |

La baisse de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la baisse du montant des travaux d'embellissement du passage.

### Produits de gestion

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| A : 6027/510-Produits de Gestion Locative                            | 605 520                        | 134 805                            | -470 715 |
| A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Cop | 299 963                        | 205 033                            | -94 930  |
| Ar50-Produits de Gestion   | 905 483                        | 339 838                            | -565 645 |

Le budget prévisionnel relatif aux Produits de gestion a été scindé en deux pour dissocier la location pure des locaux des recettes correspondant aux appels de fonds aux 22 copropriétés pour les travaux de VRD.

## VI. ANNEXES

### *Bilan prévisionnel*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                     |                   |
| 1-Budget Etudes                                 | -154 739          | -30 757             | -185 496          |
| 1-Budget Foncier                                | -756 029          | -24 391             | -780 420          |
| 2-Travaux Préparatoires                         | -589 244          | -119 579            | -708 823          |
| 2-Travaux Réhabilitation                        | -888 000          | -177 600            | -1 065 600        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics     | -131 320          | -26 264             | -157 584          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                 | -136 358          | -27 284             | -163 642          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                    | -63 800           | -12 745             | -76 545           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                       | -91 696           | -18 095             | -109 791          |
| 4-Budget Rémunération                           | -636 307          |                     | -636 307          |
| 5-Budget Frais Financiers                       | -19 615           |                     | -19 615           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                      | <b>-3 467 108</b> | <b>-436 715</b>     | <b>-3 903 823</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 914 400           | 81 580              | 995 980           |
| Ar30-Subventions                                | 16 728            |                     | 16 728            |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm           | 1 297 795         |                     | 1 297 795         |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole     | 332 423           |                     | 332 423           |
| Ar42-Participations en Nature Vdm               | 385 000           |                     | 385 000           |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 180 923           | 36 184              | 217 107           |
| Ar50-Produits de Gestion                        | 339 838           | 67 307              | 407 145           |
| <b>Sous-total recettes</b>                      | <b>3 467 107</b>  | <b>185 071</b>      | <b>3 652 178</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                           | <b>1</b>          | <b>-1</b>           | <b>251 645</b>    |

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

| 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              | 2023              | 2024              | 2025            | Ecart HT sur budget |                   |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| En Euros  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |                   | Cumul             | prév.           | prév.           | prév.             | prév.             | prév.             | prév.           |                     |                   |
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                     | -117 022          | -129 022          | -25 665         | -154 687          | -120 534          | -16 186         | -17 966         |                   |                   |                   |                 | -1                  | 12 000            |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères                    | -25 717           | -25 717           | -5 092          | -30 809           | -28 709           | -2 100          |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| 1-Budget Etudes   | -142 739          | -154 739          | -30 757         | -185 496          | -149 243          | -18 286         | -17 966         |                   |                   |                   |                 | -1                  | 12 000            |
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus                                   | -957 500          | -513 450          |                 | -513 450          | -454 000          | -6 950          |                 |                   | -52 500           |                   |                 |                     | -444 050          |
| B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles                                    | -1                | -1                |                 | -1                | -1                |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                              | -75 295           | -41 245           | -2 115          | -43 360           | -37 600           | -585            |                 |                   | -5 175            |                   |                 |                     | -34 050           |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                                | -203 155          | -201 333          | -22 276         | -223 609          | -112 701          | -38 025         | -16 411         | -21 974           | -21 974           | -12 527           |                 | 3                   | -1 822            |
| B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires                              | -14 000           |                   |                 |                   |                   |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -14 000           |
| B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs                               | -6 600            |                   |                 |                   |                   |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -6 600            |
| 1-Budget Foncier  | -1 256 551        | -756 029          | -24 391         | -780 420          | -604 302          | -45 560         | -16 411         | -21 974           | -79 649           | -12 527           |                 | 3                   | -500 522          |
| B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -140 116          | -144 826          | -28 495         | -173 321          | -129 566          | -14 476         | -29 278         |                   |                   |                   |                 | -1                  | 4 710             |
| B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -411 732          | -444 418          | -91 084         | -535 502          | -522 137          | -13 365         |                 |                   |                   |                   |                 |                     | 32 686            |
| 2-Travaux Préparatoires   | -551 848          | -589 244          | -119 579        | -708 823          | -651 703          | -27 841         | -29 278         |                   |                   |                   |                 | -1                  | 37 396            |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -1 282 500        | -888 000          | -177 600        | -1 065 600        |                   | -319 200        | -712 800        |                   | -33 600           |                   |                 |                     | -394 500          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                               | -133 343          | -131 320          | -26 264         | -157 584          | -145 979          | -11 605         |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -2 023            |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                       | -158 155          | -95 375           | -18 877         | -114 252          | -28 308           | -75 038         | -7 000          |                   | -3 906            |                   |                 |                     | -62 780           |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                  | -13 153           | -11 998           | -2 400          | -14 398           | -13 294           | -1 104          |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -1 155            |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                   | -27 831           | -28 985           | -6 007          | -34 992           | -31 511           | -3 482          |                 |                   |                   |                   |                 | 1                   | 1 154             |
| 2a-Budget Honoraires Techniques   | -199 139          | -136 358          | -27 284         | -163 642          | -73 113           | -79 624         | -7 000          |                   | -3 906            |                   |                 | 1                   | -62 781           |
| 2b-Budget Divers et Imprévis  | -123 341          | -63 800           | -12 745         | -76 545           | -8 335            |                 | -13 265         | -22 740           | -22 740           | -9 475            |                 | 10                  | -59 541           |
| B : 6027/A10-Actions de Communication et de Concertation                  | -56 933           | -61 933           | -12 288         | -74 221           | -38 221           | -192            |                 |                   | -35 808           |                   |                 |                     | 5 000             |
| B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé     | -8 516            | -8 516            | -1 702          | -10 218           | -10 218           |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                 | -21 247           | -21 247           | -4 105          | -25 352           | -10 953           | -8 971          | -5 429          |                   |                   |                   |                 | 1                   |                   |
| 3-Budget Dépenses Annexes   | -86 696           | -91 696           | -18 095         | -109 791          | -59 392           | -9 163          | -5 429          |                   | -35 808           |                   |                 | 1                   | 5 000             |
| B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -516 230          | -450 816          |                 | -450 816          | -410 444          | -13 726         | -4 437          | -5 412            | -12 736           | -4 061            |                 |                     | -65 414           |
| B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux                           | -171 494          | -133 232          |                 | -133 232          | -47 231           | -30 749         | -50 420         | -1 085            | -3 547            | -200              |                 |                     | -38 262           |
| B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères) | -11 720           | -11 465           |                 | -11 465           | -10 606           | -860            |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -255              |
| B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                         | -34 020           | -30 630           |                 | -30 630           |                   |                 |                 |                   |                   | -30 630           |                 |                     | -3 390            |
| B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation                                 | -15 106           | -10 164           |                 | -10 164           |                   |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -4 942            |
| 4-Budget Rémunération   | -748 570          | -636 307          |                 | -636 307          | -468 281          | -45 335         | -54 857         | -6 497            | -16 283           | -34 891           | -10 163         |                     | -112 263          |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615           | -19 615           |                 | -19 615           | -19 616           |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | 1                 |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-4 544 342</b> | <b>-3 467 108</b> | <b>-436 715</b> | <b>-3 903 823</b> | <b>-2 179 964</b> | <b>-556 614</b> | <b>-857 006</b> | <b>-51 211</b>    | <b>-191 986</b>   | <b>-56 893</b>    | <b>-10 149</b>  |                     | <b>-1 077 234</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 1 360 800         | 914 400           | 81 580          | 995 980           |                   |                 |                 |                   |                   | 995 980           |                 |                     | -446 400          |
| Ar30-Subventions  | 16 728            | 16 728            |                 | 16 728            | 16 728            |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                     | 1 297 795         | 1 297 795         |                 | 1 297 795         | 1 297 795         |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole                               | 394 601           | 332 423           |                 | 332 423           |                   |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     |                   |
| Ar42-Participations en Nature Vdm   | 385 000           | 385 000           |                 | 385 000           | 385 000           |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | 332 423           |
| Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm                           | 183 932           | 180 923           | 36 184          | 217 107           | 94 992            | 121 656         | 460             |                   |                   |                   |                 |                     | -1                |
| A : 6027/510-Produits de Gestion Locatwe                                  | 605 520           | 134 805           | 26 961          | 161 766           |                   |                 | 25 662          | 62 436            | 73 668            |                   |                 |                     | -470 715          |
| A : 6027/520-Produits Divers : Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros  | 299 963           | 205 033           | 40 346          | 245 379           | 245 384           | -3              |                 |                   |                   |                   |                 |                     | -94 930           |
| Ar50-Produits de Gestion  | 905 483           | 339 838           | 67 307          | 3 652 178         | 2 039 899         | 121 853         | 26 122          | 62 436            | 73 668            |                   |                 |                     | -565 645          |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>4 544 389</b>  | <b>3 467 107</b>  | <b>185 071</b>  | <b>3 652 178</b>  | <b>2 039 899</b>  | <b>121 853</b>  | <b>26 122</b>   | <b>62 436</b>     | <b>73 668</b>     |                   |                 | <b>995 980</b>      | <b>332 420</b>    |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>3</b>          | <b>1</b>          | <b>-1</b>       | <b>251 645</b>    |                   |                 |                 |                   |                   |                   |                 |                     | <b>251 645</b>    |
| <b>Trésorerie brute</b>   |                   |                   |                 |                   |                   | <b>-140 065</b> | <b>-575 026</b> | <b>-1 405 910</b> | <b>-1 394 685</b> | <b>-1 513 003</b> | <b>-322 271</b> |                     |                   |

Tableau des Ecarts-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | TTC au 31/12/18<br>Budget préc. | TTC au 31/12/19<br>Budget Actualisé | Ecart HT<br>sur budget |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                      | -140 287                        | -154 687                            | 14 400                 |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères                     | -30 809                         | -30 809                             |                        |
| 1-Budget Etudes  | -171 096                        | -185 496                            | 14 400                 |
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus                                    | -957 500                        | -513 450                            | -444 050               |
| B : 6027/130-Acquisitions de Parcelles                                     | -1                              | -1                                  |                        |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                               | -85 583                         | -43 360                             | -42 223                |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                                 | -227 661                        | -223 609                            | -4 052                 |
| B : 6027/Gestion/170-Relogements Temporaires                               | -16 800                         |                                     | -16 800                |
| B : 6027/Gestion/180-Relogements Définitifs                                | -7 920                          |                                     | -7 920                 |
| 1-Budget Foncier   | -1 295 465                      | -780 420                            | -515 045               |
| B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                     | -167 663                        | -173 321                            | 5 658                  |
| B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)  | -517 794                        | -535 502                            | 17 708                 |
| 2-Travaux Préparatoires  | -685 457                        | -708 823                            | 23 366                 |
| 2-Travaux Réhabilitation   | -1 539 000                      | -1 065 600                          | -473 400               |
| B : 6027/360-Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm) | -138 495                        | -157 584                            | 19 089                 |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                                | -138 495                        | -157 584                            | 19 089                 |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                        | -189 588                        | -114 252                            | -75 336                |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                   | -15 773                         | -14 398                             | -1 375                 |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                    | -33 607                         | -34 992                             | 1 385                  |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -238 968                        | -163 642                            | -75 326                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -148 001                        | -76 545                             | -71 456                |
| B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation                  | -68 221                         | -74 221                             | 6 000                  |
| B : 6027/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé      | -10 218                         | -10 218                             |                        |
| B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres                  | -25 352                         | -25 352                             |                        |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -103 791                        | -109 791                            | 6 000                  |
| B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire                                     | -516 230                        | -450 816                            | -65 414                |
| B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux                            | -171 494                        | -133 232                            | -38 262                |
| B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères)  | -11 720                         | -11 465                             | -255                   |
| B : 6027/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                          | -34 020                         | -30 630                             | -3 390                 |
| B : 6027/A340-Rémunération de Liquidation                                  | -15 106                         | -10 164                             | -4 942                 |
| 4-Budget Rémunération  | -748 570                        | -636 307                            | -112 263               |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615                         | -19 615                             |                        |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-5 088 458</b>               | <b>-3 903 823</b>                   | <b>-1 184 635</b>      |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 1 632 960                       | 995 980                             | -636 980               |
| Ar30-Subventions   | 16 728                          | 16 728                              |                        |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                      | 1 297 795                       | 1 297 795                           |                        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                                | 394 601                         | 332 423                             | -62 178                |
| Ar42-Participations en Nature Vdm  | 385 000                         | 385 000                             |                        |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                            | 220 719                         | 217 107                             | -3 612                 |
| A : 6027/510-Produits de Gestion Locative                                  | 726 624                         | 161 766                             | -564 858               |
| A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros    | 359 954                         | 245 379                             | -114 575               |
| Ar50-Produits de Gestion   | 1 086 578                       | 407 145                             | -679 433               |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>5 034 381</b>                | <b>3 652 178</b>                    | <b>-1 382 203</b>      |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>54 076</b>                   | <b>251 645</b>                      | <b>-197 569</b>        |

## Ecart Année 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                | PREV<br>2019      | REEL<br>2019    | ECART           | Variation<br>% |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| B : 6027/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                     | -13 758           |                 | -13 758         | -100%          |
| B : 6027/201-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères                    | -2 100            |                 |                 |                |
| 1-Budget Etudes   | -15 858           |                 | -15 858         | -100%          |
| B : 6027/120-Acquisitions Locaux Diffus                                   | -75 000           | -69 000         | -6 000          | -8%            |
| B : 6027/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                              | -6 949            | -7 159          | 210             | 3%             |
| B : 6027/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                                | -53 830           | -18 073         | -35 757         | -66%           |
| 1-Budget Foncier  | -135 779          | -94 232         | -41 547         | -31%           |
| B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols                    | -15 385           | -5 652          | -9 733          | -63%           |
| B : 6027/311-Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés) | -263 469          | -272 123        | 8 654           | 3%             |
| 2-Travaux Préparatoires   | -278 854          | -277 775        | -1 079          | 0%             |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -856 800          |                 | -856 800        | -100%          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                               |                   | -141 668        | 141 668         |                |
| B : 6027/400-Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères                       | -60 000           | -7 894          | -52 106         | -87%           |
| B : 6027/401-Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)                  | -5 295            | -2 816          | -2 479          | -47%           |
| B : 6027/402-Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)                   | -6 978            | -4 882          | -2 096          | -30%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques   | -72 273           | -15 592         | -56 681         | -78%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -31 566           | -1 140          | -30 426         | -96%           |
| B : 6027/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -38 394           | -43 788         | 5 394           | 14%            |
| B : 6027/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux                           | -80 914           | -18 809         | -62 105         | -77%           |
| B : 6027/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies Bergères) | -353              | -9 544          | 9 191           | 2604%          |
| 4-Budget Rémunération   | -119 661          | -72 141         | -47 520         | -40%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-1 510 791</b> | <b>-602 548</b> | <b>-908 243</b> | <b>-60%</b>    |
| A : 6027/430-Passage des Folies Bergères                                  | 94 992            | 94 992          |                 |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                           | 94 992            | 94 992          |                 |                |
| A : 6027/520-Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros   | 203 955           | 89 383          | -114 572        | 56%            |
| Ar50-Produits de Gestion  | 203 955           | 89 383          | -114 572        | 56%            |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>298 947</b>    | <b>184 375</b>  | <b>-114 572</b> | <b>38%</b>     |
| <b>Sous-total TVA</b>   |                   |                 |                 |                |



\* \*  
\*

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle Nadar-Pouillon

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2019



|   |            |
|---|------------|
| <b>I. <u>LE CONTEXTE</u></b> .....  | <b>290</b> |
| <b>II. <u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u></b> .....                                 | <b>290</b> |
| a. <i>L'avancement des études</i> .....   | 290        |
| b. <i>L'avancement des acquisitions foncières</i> .....                                   | 291        |
| c. <i>L'avancement des travaux</i> .....  | 292        |
| d. <i>L'avancement des commercialisations</i> .....                                       | 292        |
| e. <i>L'avancement des participations du concédant</i> .....                              | 293        |
| f. <i>L'avancement des participations aux équipements VDM</i> .....                       | 293        |
| <b>III. <u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES</u></b> .. | <b>293</b> |
| 1) <b>LES DEPENSES</b> .....  | 293        |
| a. <i>Les acquisitions foncières</i> .....  | 293        |
| b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....  | 294        |
| c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....   | 295        |
| d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i> ».....   | 295        |
| e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i> ».....                                     | 295        |
| 2) <b>LES RECETTES</b> .....  | 296        |
| a. <i>Les cessions</i> .....  | 296        |
| b. <i>Les participations aux équipements VDM</i> .....                                    | 296        |
| a. <i>Les Produits de gestion locative</i> .....  | 296        |
| <b>IV. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u></b> .....                   | <b>297</b> |
| 1) <b>LES DEPENSES</b> .....  | 297        |
| a. <i>En ce qui concerne les études</i> .....   | 297        |
| b. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....                             | 297        |
| c. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....  | 300        |
| d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> .....                                   | 301        |
| e. <i>En ce qui concerne les rémunérations</i> .....                                      | 302        |
| 2) <b>LES RECETTES</b> .....  | 302        |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....                    | 302        |
| b. <i>Subventions ANRU :</i> .....  | 303        |
| c. <i>Produits locatifs et divers :</i> .....   | 303        |
| d. <i>Participation aux équipements publics Ville de Marseille:</i> .....                 | 303        |
| e. <i>Participations :</i> .....  | 303        |
| <b>V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET</u></b>      |            |
| <b><u>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u></b> .....                          | <b>304</b> |
| 3) <b>LES DÉPENSES</b> .....  | 304        |
| 4) <b>LES RECETTES</b> .....  | 307        |
| <b>VI. <u>ANNEXES</u></b> .....   | <b>308</b> |
| <i>Bilan prévisionnel</i> .....   | <b>308</b> |
| <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....                                      | <b>309</b> |
| <i>Tableau des écarts-TTC</i> .....   | <b>310</b> |
| <i>Ecart Année 2019-TTC</i> .....   | <b>311</b> |

## I. LE CONTEXTE

Le pôle Nadar-Pouillon représente le cœur du quartier Belsunce et est bordé par 2 voies emblématiques que sont la Canebière et le cours Belsunce.

Ce pôle est articulé autour de l'îlot des Récollettes, entre les rues Thubaneau et du Tapis Vert, qui a fait l'objet dans les années 1990 d'un curetage des anciens hangars et constructions parasites qui l'encombraient, suivi d'un aménagement paysager : stabilisé et calade en pierre, plantations, fontaine.

Par la suite, les anciens Bains Douches, aux 25 et 27 rue Thubaneau, qui ont abrité la salle du Jeu de Paume (dans laquelle a été chantée en 1792 pour la 1<sup>ère</sup> fois le Chant de l'Armée du Rhin, devenue La Marseillaise), ont été transformés en Mémorial de la Marseillaise. Ce musée est aujourd'hui géré par le musée d'Histoire du Centre Bourse, récemment rénové, et est ouvert au public quelques jours par semaine, sur rendez-vous uniquement.

Le pôle comprend aussi l'immeuble en copropriété du 73/75 La Canebière, conçu par l'architecte Fernand Pouillon et son associé René Egger, au sein duquel la galerie commerciale en RDC et les locaux et bureaux de l'entresol et du 1<sup>er</sup> niveau appellent une requalification.

Diverses problématiques ont été identifiées sur ce pôle et il a été décidé de phaser les interventions afin de pouvoir engager des actions de manière immédiate.

Le phasage proposé est le suivant :

1. Rendre le cœur d'îlot accessible au public et traiter le volet habitat sur l'immeuble en copropriété 22 Tapis Vert, ancien couvent donnant sur le cœur d'îlot des Récollettes, auquel seront associés les immeubles 18 et 20 rue Tapis Vert, qui ont des problématiques similaires.
2. Actions à mener sur les immeubles 73/75 Canebière et 77 Canebière

Le CRAC à fin 2019 concerne uniquement les interventions prévues pour la phase 1

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des études

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
|   | Budget Actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -29 738          | -12 338    | 41%        |
| B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin                | -28 344          | -28 344    | 100%       |
| 1-Budget Etudes                                       | -58 082          | -40 682    | 70%        |

De nombreuses études préalables ont été réalisées sur ce pôle. En 2019, une mission d'étude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du jardin des Récollettes et le traitement de la maison de fond de cour 15, rue Thubaneau a été confiée au prestataire M+N.

## b. L'avancement des acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros        | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B : 6028/100-Acquisitions Immeubles               | -449 360                            |                     |                 |
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus        | -642 060                            | -153 300            | 24%             |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -655 700                            | -275 700            | 42%             |
| B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -586 288                            |                     |                 |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -227 939                            | -31 162             | 14%             |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -278 975                            | -60 457             | 22%             |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -42 000                             |                     |                 |
| B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -23 760                             |                     |                 |
| <b>1-Budget Foncier</b>                           | <b>-2 906 082</b>                   | <b>-520 619</b>     | <b>18%</b>      |

| Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                         | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|--------------------------------------|--------------------|---|----------------|------------|------------|--------------------|------------|
| 22 Tapis vert lot 18                 | 801 D 290          | GMBP Groupement des marchands de biens provencaux | 38 500         | 33         | 1 184      | 28/02/2017         | 05/04/2017 |
| 22 Tapis Vert lot 11                 | 801 D 290          | ANDURAND  | 39 000         | 33         | 1 183      | 30/11/2018         | 00/00/00   |
| 22 rue Tapis Vert lot 25/26/28       | 801 D 290          | Llorca  | 75 800         | 76         | 1 000      | 31/07/2019         | 19/02/2019 |
| <b>Total 1c-Acq logements diffus</b> |                    |   | <b>153 300</b> | <b>142</b> |            |                    |            |

| Désignation                              | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                     | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA    |
|--|--------------------|---|----------------|------------|------------|--------------------|------------|
| 38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1 | 801 D 281          | SCI PARTIMMO                                  | 65 000         | 40         | 1 625      | 30/04/2015         | 17/10/2018 |
| 22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17          | 801 D 290          | SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE-Copropriétaires | 150 700        | 188        | 728        | 30/09/2018         | 11/06/2015 |
| 35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11      | 801 D 128          | Consorts BRAY                                 | 60 000         | 83         | 723        | 26/02/2019         | 00/00/00   |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b>        |                    |   | <b>275 700</b> | <b>311</b> |            |                    |            |

**Acquisition de logements diffus** : En 2019, acquisition des lots 25, 26 et partie 28 de la copropriété 22, rue Tapis Vert.

**Acquisition de locaux diffus** : En 2019, préemption du local situé 35 rue Vincent Scotto et consignation du prix

Il reste à acquérir l'ensemble des logements et locaux du 18, 20 ainsi que des logements et locaux diffus restant au 22 rue Tapis Vert.

La **gestion du patrimoine** concerne essentiellement les travaux de mise en sécurité du local sis 38, rue des Recolettes ainsi que d'un logement de l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (évacuation encombrants, mise en sécurité des installations, verrous de sécurité, mise en peinture, etc).

Les frais de gestion du patrimoine correspondent également au règlement des charges relatives aux lots du 22, rue Tapis Vert.

### c. L'avancement des travaux

| Désignation lignes budgétaires                   | TTC au 31/12/19  | A fin 2019    | %          |
|--|------------------|---------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul         | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                          | -58 926          | -126          | 0%         |
| B : 6028/360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes | -48 000          |               |            |
| B : 6028/361-Tvx 15 Thubaneau                    | -120 000         |               |            |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics      | -168 000         |               |            |
| B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes | -8 880           | -2 880        | 32%        |
| B : 6028/403-Hn 15 Thubaneau                     | -18 420          |               |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                  | -27 300          | -2 880        | 11%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                     | -20 330          | -3 396        | 17%        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                      | <b>-274 556</b>  | <b>-6 402</b> | <b>2%</b>  |

Pas de travaux réalisés en 2019. Pour rappel, une mission d'étude de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du jardin des Récolettes et le traitement de la maison de fond de cour 15, rue Thubaneau a été confiée en 2019 au prestataire M+N.

La démolition de la maison de fond de cour 15 Thubaneau sera par ailleurs à présenter aux services de l'UDAP dans le cadre d'un projet de recomposition d'ensemble.

Le budget Divers et Imprévus correspond à :

- 38, rue des Récolettes : la réalisation d'un constat d'huissier pour l'entrée des lieux dans le cadre de la COP ;
- 22, rue Tapis vert : frais et honoraires d'avocat – dossier SOLEAM/ Vanhove.

### d. L'avancement des commercialisations

| Désignation lignes budgétaires                             | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 685 100          |            |            |
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 339 511          |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 1 024 611        |            |            |
| 2-Cessions Collectivités                                   | 65 000           |            |            |

RAS

Les premières acquisitions réalisées en particulier sur le 22 Tapis Vert ne permettent pas le remembrement complet préalable aux cessions. Dans cet objectif, il est prévu d'acquérir via une DUP logement social.

### e. L'avancement des participations du concédant

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 1 763 125                           | 1 763 125           | 100%            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 664 034                             |                     |                 |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>2 427 159</b>                    | <b>1 763 125</b>    | <b>73%</b>      |

Participation à l'équilibre Ville de Marseille : entièrement versée

### f. L'avancement des participations aux équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|---|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 6028/430-Ilot des Recolettes                | 210 924                             | 8 467               | 4%              |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 210 924                             | 8 467               | 4%              |

Participation aux équipements publics Ville de Marseille : montant calé sur la base du projet à fin 2018 ; susceptible d'évolution suivant étude de recomposition à lancer sur le jardin des Récollettes et le devenir de la maison de fond de cour du 15 Thubaneau.

## III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 447 712 €TTC à comparer à 214 351 €TTC payées, soit un écart de -233 361€.

#### a. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus   | -164 400     | -75 800      | -88 600  | -54%           |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus      | -177 000     | -60 000      | -117 000 | -66%           |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions | -25 394      | -18 461      | -6 933   | -27%           |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine   | -3 632       | -12 408      | 8 776    | 242%           |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires | -13 440      |              | -13 440  | -100%          |
| 1-Budget Foncier                             | -383 866     | -166 669     | -217 197 | -57%           |

Les principaux évènements en 2019 :

- Acquisitions logements diffus :

Pour mémoire, les acquisitions réalisées correspondent en 2019 à :

- Lot 25/26/28 du 22, rue Tapis vert : 75 800 euros (soit 8 200 euros de moins sur le montant provisionné).

La diminution du budget est liée au report d'acquisition du logement diffus suivant :

- Lot 21 du 22, rue Tapis vert. En effet, l'acquisition à l'amiable n'a pas aboutie. Cette dernière est reportée en 2020.

- Acquisitions locaux diffus :

Pour mémoire les acquisitions réalisées correspondent en 2019 à :

- Consignation du prix d'acquisition des lots 1,3,11 du 35, rue Vincent Scotto (soit 60 000 euros).

La diminution du budget est liée à la non acquisition des locaux suivants :

- Lot de volume 2 du 38/40 des Récollettes (soit 117 000 euros).

- Dépenses liées aux acquisitions :

La diminution du budget s'explique par le report de l'acquisition du lot 21 du 22, rue Tapis Vert ainsi que du lot de volume 2 du 38/40 des Récollettes.

- Gestion du patrimoine :

L'augmentation du budget gestion du patrimoine s'explique par :

- Lot 18 du 22, rue Tapis vert : appel de fonds pour l'année 2019 important (soit 3 079 euros),
- Lot 11 du 22, rue Tapis vert : location d'une porte anti-effraction avec alarme et constat d'huissier suite à un squatt,
- 22, rue Tapis Vert : travaux de mise en sécurité et de propreté complémentaires,
- 38, rue des Récollettes : travaux de mise en sécurité avant occupation temporaire via la COP (2 604 euros),

- Relogements temporaires :

Provision non réalisée : pas de relogements temporaires rendus nécessaires par les acquisitions réalisées en 2019.

## b. Les Dossiers en phase « Etudes »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros            | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste |              | -4 224       | 4 224 |                |

L'augmentation du budget « études » pour l'année 2019 s'explique par :

- Le lancement d'une mission d'étude pour l'aménagement du jardin des Récollettes confiée au prestataire M+N pour un montant total de 12 672 euros TTC.

Cette étude était organisée en trois phases à savoir : étude historique, étude de faisabilité et étude d'esquisse du scénario d'aménagement retenu.

Le montant réglé en 2019 correspondant à un acompte pour le paiement de la 1<sup>ère</sup> phase relative à « l'étude historique » ainsi qu'une partie de la 2<sup>ème</sup> phase « étude de faisabilité ».

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019   | REEL<br>2019  | ECART          | Variation<br>% |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -16 560        |               | -16 560        | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -4 896         | -126          | -4 770         | -97%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -69            | -3 396        | 3 327          | 4822%          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-21 525</b> | <b>-3 522</b> | <b>-18 003</b> | <b>-84%</b>    |

Pas de travaux réalisés en 2019 (Jardin et passage au 38 rue des Récollettes) car le programme n'a pas été arrêté.

En ce qui concerne le budget « honoraires techniques », il était prévu les dépenses suivantes :

- 14% du montant estimé des travaux de démolition du 15 rue Thubaneau.
- 10% du montant estimé des travaux du 38 rue des Récollettes.

La diminution de ce budget s'explique par le fait que le projet était en 2019 en phase études préalables/de faisabilité, et dans l'attente de l'avis de l'ABF. Pas de maîtrise d'œuvre désignée.

Les dépenses relatives au budget « honoraires techniques » (soit 126 euros) correspondent à des diagnostics amiante et plomb réalisés dans le local situé au 38, rue des Récollettes.

En ce qui concerne le budget « Divers et imprévus », l'augmentation des dépenses correspondent à :

- 38, rue des Récollettes : constat huissier – Entrée des lieux dans le cadre de la convention d'occupation précaire,
- 22, rue Tapis Vert : frais liés à la procédure en référé devant le tribunal d'Instance de Marseille (SOLEAM/ Vanhove et Ben Amira).

### d. Le budget « Dépenses annexes»

RAS

### e. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                          | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire                              | -38 224      | -39 694      | 1 470  | 4%             |
| B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)             | -1 607       |              | -1 607 | -100%          |
| B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récollettes) |              | -242         | 242    |                |
| B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                   | -2 490       |              | -2 490 | -100%          |
| 4-Budget Rémunération   | -42 321      | -39 936      | -2 385 | -6%            |

L'augmentation de la rémunération forfaitaire s'explique par :

- La variation entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, acquisitions foncières, dépenses diverses)

La diminution du budget s'explique par :

- L'absence de travaux diligentés sur le jardin des Récollettes (Nadar) compte tenu du fait que le projet est en 2019 en phase études.
- La baisse de la rémunération sur atteinte objectifs par le report de la cession du local situé au 35, rue Vincent Scotto (lot 1,3,11). En effet, seule la consignation du prix d'acquisition a été réalisée en 2019.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 68 469 €TTC à comparer à 9 095 €TTC reçues soit un écart de – 59 374€.

### a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 60 002       |              | 60 002 | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 60 002       |              | 60 002 | -100%          |

La diminution du budget s'explique par :

- Le report de la cession du local situé au 35, rue Vincent Scotto (lot 1,3,11). En effet, seule la consignation du prix d'acquisition a été réalisée en 2019. L'acquéreur est Marseille Habitat, qui est missionné par la Métropole pour acheter les étages par DUP logement social et maîtriser ainsi l'entier immeuble pour produire du logement social. Il est prévu que cette cession soit concomitante à la réitération de l'acquisition de ce local par acte authentique.

### b. Les participations aux équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 6028/430-Ilot des Recolettes                | 8 467        | 8 467        |       |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 8 467        | 8 467        |       |                |

RAS.

### a. Les Produits de gestion locative

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 6028/510-Produits de Gestion Locative  |              | 628          | -628  |                |
| Ar50-Produits de Gestion                   |              | 628          | -628  |                |

L'augmentation du budget s'explique par :

- L'indemnité d'occupation liée à la COP effective sur le local situé au 38, rue des Récolettes,
- Le recouvrement des charges liées à la COP effective sur le T1 de l'immeuble situé au 22, rue du Tapis Vert pour le relogement temporaire d'un occupant issu de la RHI Saint Mauront.

#### 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 études

Pour l'année 2020, il est prévu :

- Des relevés de géomètre sur les nouveaux biens acquis (lot 21 – 22, rue du Tapis Vert),

Soit une provision de 500 euros HT.

- Le solde du bon de commande relatif à l'étude de faisabilité du cœur d'ilôt des Recolettes, soit 1 760 euros HT.

Pour l'année 2022, il est prévu :

- Des relevés de géomètres sur les nouveaux biens acquis au 01/01/2022 :

- 18, rue du Tapis Vert,
- 20, rue du Tapis Vert,
- Logements et locaux diffus 22, rue du Tapis vert.

Soit une provision de 5 000 € HT.

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

###### • Les acquisitions d'immeubles

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 20 Tapis Vert                 | 801 D 174          | SCHUMANN                  | 205 160        | 92         | 2 230      | 01/06/2022         |
| 18 Tapis Vert                 | 801 D 175          |                           | 244 200        | 110        | 2 220      | 01/06/2022         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | <b>449 360</b> | <b>202</b> |            |                    |

Les montants HT indiqués comprennent l'indemnité de remploi applicable dans le cadre d'acquisition par voie d'expropriation (11%).

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, il est prévu d'acquérir les immeubles suivants :

- 20, rue du Tapis vert,
- 18, rue du Tapis Vert.

###### • Les acquisitions de locaux

| Désignation                       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 22 Tapis Vert lot 3               | 801 D 290          | SCI Nedjma                | 81 000         | 81         | 1 000      | 01/06/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 5               | 801 D 290          | Mme M. Bohor              | 113 000        | 113        | 1 000      | 01/06/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 2 et 4          | 801 D 290          | M. Schulmann              | 88 000         | 88         | 1 000      | 01/06/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 1               | 801 D 290          | Mme M. Bohor              | 211 000        | 211        | 1 000      | 01/06/2022         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b> |                    |                           | <b>493 000</b> | <b>493</b> |            |                    |

- En 2020

Dans le cadre d'une acquisition par voie de préemption, il est prévu d'acquérir les locaux diffus de l'immeuble suivant :

- 35, rue Vincent Scotto.

Ce bien a été préempté le 10 janvier 2019 et le montant du prix a été consigné. Il sera cédé à Marseille Habitat à qui la Métropole a confié la maîtrise des autres lots par l'intermédiaire d'une DUP Logement social.

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, il est prévu d'acquérir les locaux diffus de l'immeuble suivant :

- 22, rue du Tapis vert.

### • Les acquisitions de logements

| Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 22 Tapis Vert lot 21                 | 801 D 290          | Mme Puddu                 | 50 400         | 42         | 1 200      | 31/12/2020         |
| 22 Tapis Vert lot 20                 | 801 d 290          | M Souilah Edib            | 40 200         | 34         | 1 200      | 31/12/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 24 et 27           | 801 D 290          | Mme Bush et Boccheciampe  | 76 800         | 64         | 1 200      | 31/12/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 12 et 13           | 801 D 290          | SCI MABAMA                | 92 160         | 77         | 1 200      | 31/12/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 6 et 7             | 801 D 290          | Mme VANHOVE               | 132 000        | 110        | 1 200      | 31/12/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 10                 | 801 D 290          | M ORLOFF                  | 66 000         | 55         | 1 200      | 31/12/2022         |
| 22 Tapis Vert lot 19                 | 801 D 290          | Mme BARBAIZE              | 31 200         | 26         | 1 200      | 31/12/2022         |
| <b>Total 1c-Acq logements diffus</b> |                    |                           | <b>488 760</b> | <b>408</b> |            |                    |

- En 2020

Dans le cadre d'une acquisition à l'amiable, il est prévu d'acquérir le logement de l'immeuble suivant :

- 22, rue du Tapis vert (Lot 21).

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, et afin d'avoir la maîtrise foncière complète, il est prévu d'acquérir les logements diffus de l'immeuble suivant :

- 22, rue du Tapis vert.

### • Les évictions commerciales

| Désignation                            | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur                  | Montant HT     | Surface  | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|--|----------------|----------|------------|--------------------|
| 22 Tapis Vert tous les locaux          | 801 D 290          | Copropriétaires                            | 316 288        | 2        | 0          | 31/12/2022         |
| 18 Tapis vert                          | 801 D 175          | Madison                                    | 180 000        | 0        | 2          | 31/12/2022         |
| 20 Tapis vert                          | 801 D 274          | M. Schulmann - CMC gros-demi-gros / 3 SARL | 90 000         | 0        | 1          | 31/12/2022         |
| <b>Total 1e-Evictions commerciales</b> |                    |  | <b>586 288</b> | <b>2</b> |            |                    |

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, il est prévu les évictions commerciales des immeubles suivants :

- 18, rue du Tapis vert,
- 20, rue du Tapis Vert,
- 22, rue du Tapis Vert.

- **Les frais d'acquisitions** sont calculés sur la base de 8% des acquisitions prévisionnelles.

2020 : 50 400 € HT, soit 4 032€ HT ;

2022 : 1 967 088 € HT, soit 157 367 € HT.

- **La gestion du patrimoine comprend :**

- Les assurances propriétaire non occupant des biens acquis et une estimation sur ceux à acquérir
- Les appels de fonds des syndics
- Des aléas Assurance
- Le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- Le coût des travaux de mise en sécurité,
- Les taxes foncières.

Ce poste est calculé sur la base de 70€/m<sup>2</sup>.

En 2020 : 489m<sup>2</sup> à 70=34 230€

Il est prévu en 2020, le portage des biens suivants :

- 22 rue du Tapis Vert (logements : lots 11/18/25/26/28/21 et locaux : lots 9/14/15/16/17), soit 366 m<sup>2</sup>,
- 38/40 rue des Récolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>,
- 35, rue Vincent Scotto – Lot 1/3/11, soit 83 m<sup>2</sup>. (Cession prévisionnelle le 31/12/2020).

En 2021 : 406m<sup>2</sup> à 70=28 420€

Il est prévu en 2020, le portage des biens suivants :

- 22 rue du Tapis Vert (logements : lots 11/18/25/26/28/21 et locaux : lots 9/14/15/16/17), soit 366 m<sup>2</sup>,
- 38/40 rue des Récolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>.

En 2022 : 1 466m<sup>2</sup> à 70 =102 620€

- Le portage du bien suivant :

- 38/40 rue des Récolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>.

- Le portage des biens patrimoine de la SOLEAM depuis 2015 et des nouveaux biens acquis sous DUP Logement social au 01/01/2022 :

- 18, rue du Tapis Vert, soit 110 m<sup>2</sup>,
- 20, rue du Tapis Vert, soit 92 m<sup>2</sup>,
- 22, rue du Tapis Vert (ensemble des lots), soit 1 224 m<sup>2</sup>,

Ces trois immeubles seront cédés au 01/01/2023 à un bailleur social.

En 2023 : 40m<sup>2</sup> à 70 =2 800€

Il est prévu en 2023, le portage du bien suivant :

- 38/40 rue des Récolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>.

En 2024 : 40m<sup>2</sup> à 70 =2 800€

Il est prévu en 2024, le portage du bien suivant :

- 38/40 rue des Recolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>.

En 2025 : 40m<sup>2</sup> à 70 =2 800€

Il est prévu en 2025, date de bien de retour au concédant, le portage du bien suivant :

- 38/40 rue des Recolettes – lot de volume 1, soit 40 m<sup>2</sup>.

- **Le relogement temporaire comprend :**

Ce poste est calculé sur la base de 7 000 € HT par ménage à reloger temporairement, soit :

En 2022, le relogement temporaire des ménages issus des immeubles acquis en début d'année 2022 via la DUP logement social :

- 18, rue du Tapis Vert : 3 ménages,
- 22, rue du Tapis Vert : 2 ménages (lots 12 et 19).

- **Le relogement définitif comprend :**

Ce poste est calculé sur la base de 3 300 € HT par ménage à reloger définitivement, soit :

En 2021, le relogement définitif du ménage issu du logement diffus acquis fin 2020 :

- 22, rue du Tapis Vert : 1 ménage (lot 21).

En 2023, le relogement définitif des ménages issus des immeubles acquis début 2022 via la DUP logement social, soit :

- 18, rue du Tapis Vert : 3 ménages,
- 22, rue du Tapis Vert : 2 ménages (lots 12 et 19).

### c. En ce qui concerne les travaux

Le Directeur du Musée d'Histoire a obtenu la validation pour redynamiser le site du Musée de la Marseillaise au travers de l'accès gratuit sur des plages horaires élargies et de la rénovation des installations numériques. Dans cet objectif, l'aménagement du jardin des Récollettes renforcerait l'attractivité du Musée. La Ville (Direction des Musées) propose ainsi d'en assurer la gestion (ouverture et fermeture) par le gardien du musée. Il est prévu que le service des Espaces Verts assure la mise en œuvre des travaux de recomposition et requalification ainsi que l'entretien du jardin.

Il était prévu que la concession d'aménagement Grand Centre-Ville prenne à sa charge la démolition de la maison en fond de cours du 15 rue Thubaneau si celle-ci était validée par l'ABF, ainsi que les travaux du local du 38 Récollettes. Cependant, après une visite sur site organisée le 13 mars 2020 en présence de l'ABF, le Directeur du Musée d'Histoire, le service des Espaces Verts et la Métropole, il apparaît que le 15, rue Thubaneau est l'un des derniers hôtels particuliers en fond de cour de Marseille. La conservation de ce bâtiment semble donc être préconisée par l'ABF.

Selon cette hypothèse de conservation, la SOLEAM sera chargée d'effectuer des sondages et investigations complémentaires sur la maison de fond de cour du 15, rue Thubaneau ainsi que des travaux préparatoires et de confortement préalable à une éventuelle réhabilitation.

- **Travaux préparatoires**

Ces travaux concernent les travaux de mise en sécurité, de mise hors d'eau, de confortement et la réalisation de diagnostics techniques.

Il est prévu pour l'année 2020 des travaux préparatoires suivants :

- Diagnostics réglementaires et mise en sécurité sur acquisitions : 22, Tapis vert – Lot 21 = 2 000€
- Diagnostic technique / sondage pour étude historique du bâtiment : 15 rue Thubaneau = 15 000€
- Diagnostics amiante : 15 rue Thubaneau = 2 000€

Il est prévu pour l'année 2022 des travaux préparatoires suivants :

- Diagnostics réglementaires et mise en sécurité sur acquisitions des biens acquis via la DUP Logement social : 18, Tapis Vert / 20, Tapis vert/ logements diffus 22, Tapis Vert = 30 000 € (soit 10 000 € par immeuble)

- **Travaux du jardin des Récollettes**

Il est prévu que ceux-ci soient réalisés par le service des Espaces Verts de la Ville.

- **Travaux préparatoires et de confortement avant réhabilitation de la maison de fond de cour 15 rue Thubaneau**

Il est prévu en 2022, des travaux préparatoires et de confortement (mise en sécurité, mise hors d'eau, confortement plancher et désamiantage) sur la maison en fond de cour du 15, rue Thubaneau avant un éventuel projet de réhabilitation, et ce, dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes.

Ceux-ci ont été estimés à 100 000 € HT.

Il sera nécessaire que la Ville convienne avec la Métropole d'une procédure adaptée permettant à la SOLEAM, dans le cadre de la concession métropolitaine GCV, d'être autorisée à engager ces travaux sur cet immeuble propriété de la Ville.

- **Travaux espace accueil / passage**

Il est prévu en 2022, les travaux d'équipements publics soit la transformation du local 38 rue des Récollettes en point d'accueil dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes.

Ces travaux sont estimés à 40 000 € HT.

- **Honoraires techniques :**

Pour l'année 2021 et après retour de l'avis de l'ABF sur la maison en fond de cour du 15, rue Thubaneau dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes, il est prévu :

- Des missions de maîtrise d'œuvre via l'accord cadre à marchés subséquents dont le groupement NSL architecte est titulaire (lot n°1), soit :
  - Maison en fond de cour du 15, rue Thubaneau :
    - Un diagnostic structure approfondi : 2 850 € HT,
    - Une mission de maîtrise d'œuvre loi MOP pour les travaux de confortement avant une éventuelle réhabilitation : 12 500 € HT.
  - Local 38, rue des Récollettes :
    - Une mission de maîtrise d'œuvre loi MOP pour les travaux d'aménagement d'un point d'accueil dans le cadre de l'aménagement du jardin des Récollettes : 5 000 € HT.

Soit une provision totale pour l'année 2021 de 20 350 € HT.

- **Divers et imprévus :**

Jusqu'en 2022, il est prévu :

- 8% du montant de travaux et honoraires inclus (209 350 € HT), soit une provision de 16 948 € HT.

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

- **Frais de consultations et appel offres :**

Il est prévu pour l'année 2021 les appels d'offres pour les marchés travaux du 15 rue Thubaneau et de l'aménagement du local 38 rue des Récollettes.

## e. En ce qui concerne les rémunérations

Les rémunérations se basent sur :

- Les dépenses de travaux : 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus
- La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Nadar sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville
- La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

En 2020 : 83 m2 de commerces à 30€ = 2 490€ (35, rue Vincent Scotto)

En 2023 : 1 054 m2 en à réhabiliter social à 30€ = 31 620€ (18/20 /22 Tapis Vert)

En 2023 : 430 m2 de commerces à 30€ = 12 900€ (18/20 /22 Tapis Vert)

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Cessions à réhabiliter social :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|--------------|------------|--------------------|
| 22 Tapis Vert cession logements                      | 801 D 290          |                           | 586 300        | 902          | 650        | 31/12/2023         |
| 18 rue Tapis Vert                                    | 801 D 175          |                           | 53 950         | 83           | 650        | 31/12/2023         |
| 20 rue Tapis Vert                                    | 801 D 274          |                           | 44 850         | 69           | 650        | 31/12/2023         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                           | <b>685 100</b> | <b>1 054</b> |            |                    |

Pour précision, les lots 9, 14, 15, 16, 17 et le lot 5 de l'immeuble sis 22, Tapis Vert ont été acquis en locaux diffus. Ces derniers étant situés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage seront dans le cadre du projet de DUP logement social transformés en logement. Les surfaces seront donc cédées en cession à réhabiliter social.

- **Cessions surfaces pour activités/commerces :**

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11                      | 801 D 128          | Consorts BRAY             | 60 009         | 83         | 723        | 31/12/2020         |
| 22 Tapis Vert cession locaux                             |                    |                           | 247 000        | 380        | 650        | 31/12/2022         |
| 18 Tapis Vert  |                    |                           | 17 550         | 27         | 650        | 31/12/2023         |
| 20 Tapis Vert  |                    |                           | 14 950         | 23         | 650        | 31/12/2023         |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>339 509</b> | <b>513</b> |            |                    |

• **Cessions Biens de retour :**

| Désignation           | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 38 rue des Recolettes |                    |                           | 65 000     | 40      | 1 625      | 31/12/2025         |

**b. Subventions ANRU :**

5 588,92€ versés au titre des études sur les îlots dégradés.

**c. Produits locatifs et divers :**

Il est prévu en 2020 :

- Indemnité d'occupation local 38, rue des Récolettes : COP prenant fin en juin 2020 = (400 €/mois), soit 2 400 €,
- Recouvrement des charges issues de la COP – logement situé au 22, rue Tapis Vert = (30€/mois), soit 360 €

**d. Participation aux équipements publics Ville de Marseille:**

La Ville participe aux travaux de restructuration du local 38 rue des Récollettes , aux travaux préparatoires et de confortement du fond de cour du 15 rue Thubaneau ainsi qu'à l'aménagement de la cour (pour lequel il s'agit d'une prise en charge en régie) .

Cette participation est estimée à 175 770 € HT soit :

Travaux préparatoires et de confortement / 15, Thubaneau : 100 000 € HT

Travaux Espace accueil : 40 000 € HT

Honoraires 15 Thubaneau (diagnostic structure et mission MOE travaux confortement) : 15 350 € HT

Honoraires espace 38, rue des Recolettes : 7 400 € HT

Rémunération concessionnaire 8% : 13 020 € HT

**e. Participations :**

La Ville a pris en charge jusqu'en décembre 2016 la participation à l'équilibre de l'opération pour un montant de 1 763 124,67€

**La Métropole doit prendre le complément soit 664 034€**

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

### 3) LES DÉPENSES

#### Etudes

| Désignation lignes budgétaires                        | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART HT   |
|---|----------------|------------------|------------|
| En Euros  | Budget préc.   | Budget actualisé | sur Budget |
| B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -11 763        | -24 783          | 13 020     |
| B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin                | -23 640        | -23 640          |            |
| 1-Budget Etudes                                       | -35 403        | -48 423          | 13 020     |

L'augmentation du budget prévisionnel Études est due au lancement d'une mission d'études de faisabilité et d'esquisse pour l'aménagement du jardin des Récolettes confiée au prestataire M+N. Cette dernière n'était pas provisionnée au budget 2019. En effet, elle a fait suite aux directives de la Métropole en mars 2019.

#### Acquisitions

| Désignation lignes budgétaires                    | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART   |
|---|----------------|------------------|---------|
| En Euros  | Budget préc.   | Budget actualisé |         |
| B : 6028/100-Acquisitions Immeubles               | -278 400       | -449 360         | 170 960 |
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus        | -657 100       | -642 060         | -15 040 |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -677 700       | -655 700         | -22 000 |
| B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -316 288       | -586 288         | 270 000 |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -116 453       | -194 505         | 78 052  |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -55 876        | -238 256         | 182 380 |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -56 000        | -35 000          | -21 000 |
| B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -26 400        | -19 800          | -6 600  |
| 1-Budget Foncier                                  | -2 184 217     | -2 820 969       | 636 752 |

La variation du budget prévisionnel Acquisitions est due à :

- l'ajustement du prix d'acquisition des immeubles du 18 et 20 Tapis Vert dans le cadre d'une DUP Logement Social avec la copropriété du 22 Tapis Vert, déjà ciblée ; ces acquisitions s'inscrivant dans l'objectif de la Métropole de traiter l'habitat dégradé,
- l'ajustement du nombre de logements de l'immeuble situé au 22 Tapis Vert restant à acquérir afin d'en avoir la maîtrise foncière complète dans le cadre de la DUP logement social,
- L'ajustement du prix d'acquisition des locaux diffus à acquérir au 22, rue du Tapis Vert dans le cadre de la DUP logement social.

Cette augmentation du budget est compensée par la suppression de l'acquisition du lot de volume 2 du 38/40 rue des Récolettes. En effet, malgré les nombreux échanges avec le propriétaire des murs, l'acquisition à l'amiable de ce volume ne semble pas être envisageable.

De plus, le projet de traitement du cœur d'ilôt des Récolettes se recentre désormais sur l'aménagement du jardin des Récolettes par la Direction des Parcs et Jardins, ainsi que par l'usage futur et le traitement de la maison en fond de cours du 15, rue Thubaneau par la SOLEAM.

- L'augmentation du montant des évictions commerciales des commerces situés au 18/20 et 22 Tapis Vert liée à la connaissance des biens.

- A la réévaluation des frais de gestion du patrimoine (assurances, appels de fonds, dispositif de neutralisation et coût des travaux de mise en sécurité) lié au portage des biens acquis jusqu'à leur cession prévisionnelle,
- A la diminution des relogements induits par les acquisitions complémentaires liées à la DUP logement social. La baisse de budget s'explique par la connaissance affinée en 2019 de l'état d'occupation des biens à acquérir.

## Travaux

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros       | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART         |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 2-Travaux Préparatoires                          | -13 800                        | -49 105                            | 35 305        |
| B : 6028/360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes | -64 800                        | -40 000                            | -24 800       |
| B : 6028/361-Tvx 15 Thubaneau                    | -70 800                        | -100 000                           | 29 200        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics      | -135 600                       | -140 000                           | 4 400         |
| B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes | -6 480                         | -7 400                             | 920           |
| B : 6028/403-Hn 15 Thubaneau                     | -9 912                         | -15 350                            | 5 438         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                  | -16 392                        | -22 750                            | 6 358         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                     | -6 288                         | -16 948                            | 10 660        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                      | <b>-172 080</b>                | <b>-228 803</b>                    | <b>56 723</b> |

Les variations du budget prévisionnel Travaux s'expliquent par :

- L'augmentation du budget « travaux préparatoires » pour la réalisation des diagnostics règlementaires et de mise en sécurité sur les biens acquis.  
Cette augmentation s'explique également par l'ajout d'une nouvelle provision pour la réalisation de diagnostics techniques et sondages sur la maison en fond de cours du 15, rue Thubaneau afin de permettre au Service du Musée d'Histoire de compléter l'étude historique du bâtiment,
- La diminution de la provision affectée aux travaux de transformation du local 38 rue des Récolettes en point d'accueil. Cette diminution s'explique par la révision à la baisse du coût des travaux de réhabilitation et de la surface à traiter. En effet, pour rappel, l'acquisition du volume 2 du 38/40 rue des Récolettes a été abandonnée.
- L'augmentation de la provision de travaux pour le traitement de la maison en fond de cours du 15, rue Thubaneau liée au changement de programme. En effet, compte tenu du caractère patrimonial que revêt ce bâtiment, la conservation de ce bien semble être préconisée par l'ABF.  
L'augmentation de ce poste s'explique donc par une nouvelle estimation de travaux préparatoires et de confortement (mise en sécurité, mise hors d'eau, confortement plancher et désamiantage) avant un éventuel projet de réhabilitation.  
Pour mémoire, ce budget est sous réserve de la mise en place par la Ville et la Métropole d'une procédure adaptée permettant à la SOLEAM, dans le cadre de la concession métropolitaine GCV, d'être autorisée à engager ces travaux sur cet immeuble propriété de la Ville.
- L'augmentation des honoraires techniques pour les missions de maîtrise d'œuvre (pour le traitement de la maison en fond de cours du 15, rue Thubaneau et le local 38 des Récolettes) liée à la prise en compte du BPU de l'accord cadre à marchés subséquents dont le groupement NSL Architecte est titulaire.

### Frais divers

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -24 280                        | -24 280                            |       |
| B : 6028/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -8 516                         | -8 516                             |       |
| B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -16 341                        | -16 341                            |       |
| B : 6028/A211-TVA non Récupérable                                     |                                | -1 107                             | 1 107 |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -49 137                        | -50 244                            | 1 107 |

RAS

→ TVA non récupérable

### Rémunération du concessionnaire

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART HT<br>sur Budget |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -303 152                       | -460 658                           | 157 506                |
| B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)            | -1 607                         | -3 928                             | 2 321                  |
| B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récolettes) | -12 159                        | -3 792                             | -8 367                 |
| B : 6028/A312-Rém. sur Dép 15 Thubaneau                            |                                | -9 228                             | 9 228                  |
| B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                  | -40 650                        | -47 010                            | 6 360                  |
| B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation                          | -7 811                         | -10 356                            | 2 545                  |
| 4-Budget Rémunération  | -365 379                       | -534 972                           | 169 593                |

#### ➤ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 460 658€.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 83M€ HT de dépenses et 8,7M€ de recettes.

#### ➤ Sur dépenses :8% du montant du budget travaux suit l'évolution des postes

#### ➤ La rémunération sur atteinte objectifs :

En lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2 et a été ajustée en fonction des nouvelles acquisitions programmées : représente 513 m2 de cession de locaux diffus et 1 054 m2 de surface à réhabiliter sociale.

Cette augmentation s'explique par :

- L'ajustement des surfaces de cessions à réhabiliter sociales,
- La suppression de la rémunération sur atteinte d'objectif en 2025 prévue au CRAC 2018, relative au bien de retour au cessionnaire pour le local situé au 38, rue des Récolettes, soit 3 360 €.

#### 4) LES RECETTES

##### Vente charges foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social     | 469 300                        | 685 100                            | 215 800 |
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces | 235 209                        | 339 509                            | 104 300 |
| 1-Ventes Charges Foncières                                 | 704 509                        | 1 024 609                          | 320 100 |

Les variations du budget prévisionnel vente de charges foncières s'expliquent par :

- Ajustement des m2 des surfaces à réhabiliter sociale (de 722 m2 à 1054 m2).

Pour précision, les lots 9, 14, 15, 16, 17 et le lot 5 de l'immeuble sis 22, Tapis Vert ont été acquis en locaux diffus. Ces derniers étant situés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage seront dans le cadre du projet de DUP logement social transformés en logement. Les surfaces seront donc cédées en cession à réhabiliter social.

- Ajustement du prix de cession au m2 de surface pour activités/commerces pour les locaux situés au 18/20 et 22 rue du Tapis Vert ; soit une réévaluation de 400 €/m2 à 650 €/m2 compte tenu de leur position géographique et de leur prix d'acquisition prévisionnel fixé à 1200 €/m2.

##### Cession collectivité

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| 2-Cessions Collectivités                   | 182 000                        | 65 000                             | -117 000 |

RAS

##### Participations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART HT<br>sur Budget |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm       | 1 763 125                      | 1 763 125                          |                        |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole |                                | 664 034                            | 664 034                |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>          | <b>1 763 125</b>               | <b>2 427 159</b>                   | <b>664 034</b>         |

Le montant des dépenses d'acquisition augmente et n'est pas compensé par une augmentation du montant des recettes, ceci génère une augmentation de la participation à l'équilibre.

##### Participations aux équipements VDM

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 170 608                        | 175 770                            | 5 162 |

Ajustement des montants en fonction du montant des travaux prévus

## VI. ANNEXES

### Bilan prévisionnel

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
|   |                   | Budget actualisé    |                   |
| 1-Budget Etudes                                 | -48 423           | -9 659              | -58 082           |
| 1-Budget Foncier                                | -2 820 969        | -85 124             | -2 906 093        |
| 2-Travaux Préparatoires                         | -49 105           | -9 821              | -58 926           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics     | -140 000          | -28 000             | -168 000          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                 | -22 750           | -4 550              | -27 300           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                    | -16 948           | -3 382              | -20 330           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                       | -50 245           | -8 439              | -58 684           |
| 4-Budget Rémunération                           | -534 972          |                     | -534 972          |
| 5-Budget Frais Financiers                       | -19 615           |                     | -19 615           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                      | <b>-3 703 027</b> | <b>-148 975</b>     | <b>-3 852 002</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                      | 1 024 609         |                     | 1 024 609         |
| 2-Cessions Collectivités                        | 65 000            |                     | 65 000            |
| Ar30-Subventions                                | 5 589             |                     | 5 589             |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm           | 1 763 125         |                     | 1 763 125         |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole     | 664 034           |                     | 664 034           |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 175 770           | 35 154              | 210 924           |
| Ar50-Produits de Gestion                        | 4 900             | 230                 | 5 130             |
| <b>Sous-total recettes</b>                      | <b>3 703 027</b>  | <b>35 384</b>       | <b>3 738 411</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                           | <b>-1</b>         | <b>1</b>            | <b>113 592</b>    |

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

| 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           | 2023              | 2024           | 2025           | ECART HT sur Budget |                |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| En Euros  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                     | Cumul             | Prév.            | Prév.           | Prév.          | Prév.             | Prév.          | 31-déc         |                     |                |
| B : 6028/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                 | -11 763           | -24 783           | -4 955              | -29 738           | -12 338          | -6 313          |                | -11 087           |                |                | 13 020              |                |
| B : 6028/201-Etudes Réalisation Jardin                                | -23 640           | -23 640           | -4 704              | -28 344           | -28 344          |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| 1-Budget Etudes   | -35 403           | -48 423           | -9 659              | -58 082           | -40 682          | -6 313          |                | -11 087           |                |                | 13 020              |                |
| B : 6028/100-Acquisitions Immeubles                                   | -278 400          | -449 360          |                     | -449 360          |                  |                 | -449 360       |                   |                |                | 170 960             |                |
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus                            | -657 100          | -642 060          |                     | -642 060          | -153 300         | -50 400         |                | -438 360          |                |                | -15 040             |                |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -677 700          | -655 700          |                     | -655 700          | -275 700         |                 |                | -380 000          |                |                | -22 000             |                |
| B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -316 288          | -586 288          |                     | -586 288          |                  |                 |                | -586 288          |                |                | 270 000             |                |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -116 453          | -194 505          | -33 434             | -227 939          | -31 162          | -10 412         |                | -186 366          |                |                | 1 78 052            |                |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -55 876           | -238 256          | -40 730             | -278 986          | -60 457          | -48 662         | -33 067        | -119 969          | -3 061         | -7 188         | -6 582              |                |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -56 000           | -35 000           | -7 000              | -42 000           |                  |                 |                | -42 000           |                |                | -21 000             |                |
| B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -26 400           | -19 800           | -3 960              | -23 760           |                  |                 | -3 960         |                   | -19 800        |                | -6 600              |                |
| 1-Budget Foncier  | -2 184 217        | -2 820 969        | -85 124             | -2 906 093        | -520 619         | -109 474        | -37 027        | -2 202 343        | -22 861        | -7 188         | -6 581              |                |
| 2-Travaux Préparatoires   | -13 800           | -49 105           | -9 821              | -58 926           |                  |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| B : 6028/360-Twx Espace Accueil 38-40 Recolettes                      | -64 800           | -40 000           | -8 000              | -48 000           |                  |                 |                | -48 000           |                |                | -24 800             |                |
| B : 6028/361-Twx 15 Thubaneau   | -70 800           | -100 000          | -20 000             | -120 000          |                  |                 |                | -120 000          |                |                | 29 200              |                |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                           | -135 600          | -140 000          | -28 000             | -168 000          |                  |                 |                | -168 000          |                |                | 4 400               |                |
| B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes                      | -6 480            | -7 400            | -1 480              | -8 880            | -2 880           |                 |                | -6 000            |                |                | 920                 |                |
| B : 6028/403-Hn 15 Thubaneau  | -9 912            | -15 350           | -3 070              | -18 420           |                  |                 |                | -18 420           |                |                | 5 438               |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -16 392           | -22 750           | -4 550              | -27 300           | -2 880           |                 |                | -24 420           |                |                | 6 358               |                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -6 288            | -16 948           | -3 382              | -20 330           | -3 396           | -173            |                | -16 760           |                |                | 10 660              |                |
| B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -24 280           | -24 280           | -4 721              | -29 001           | -29 001          |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| B : 6028/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -8 516            | -8 516            | -1 702              | -10 218           | -10 218          |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -16 341           | -16 341           | -3 124              | -19 465           | -7 466           |                 |                |                   |                |                | 1                   |                |
| B : 6028/A211-TVA non Récupérable                                     |                   | -1 108            | 1 108               |                   |                  |                 |                |                   |                |                | 1 108               |                |
| 3-Budget Dépenses Annexes   | -49 137           | -50 245           | -8 439              | -58 684           | -46 685          |                 | -12 000        |                   |                |                | 1 1 108             |                |
| B : 6028/A300-Rémunération Forfitaire                                 | -303 152          | -460 658          |                     | -460 658          | -211 587         | -23 156         | -3 252         | -139 686          | -1 537         | -13 574        | -67 866             |                |
| B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)               | -1 607            | -3 928            |                     | -3 928            | -434             | -1 386          |                | -2 109            |                |                | 1 2 321             |                |
| B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Recolettes)    | -12 159           | -3 792            |                     | -3 792            |                  |                 |                | -3 792            |                |                | -8 367              |                |
| B : 6028/A312-Rém. sur Dép 15 Thubaneau                               |                   | -9 228            |                     | -9 228            |                  |                 |                | -9 228            |                |                | 9 228               |                |
| B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -40 650           | -47 010           |                     | -47 010           |                  |                 | -2 490         |                   | -44 520        |                | 6 360               |                |
| B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation                             | -7 811            | -10 356           |                     | -10 356           |                  |                 |                |                   |                |                | -10 356             |                |
| 4-Budget Rémunération   | -365 379          | -534 972          |                     | -534 972          | -212 021         | -24 542         | -5 742         | -154 815          | -46 057        | -13 574        | -78 221             |                |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615           | -19 615           |                     | -19 615           |                  |                 |                |                   |                |                | 169 593             |                |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-2 825 831</b> | <b>-3 703 027</b> | <b>-148 975</b>     | <b>-3 852 002</b> | <b>-846 024</b>  | <b>-163 302</b> | <b>-79 189</b> | <b>-2 589 005</b> | <b>-68 918</b> | <b>-20 762</b> | <b>-84 802</b>      | <b>877 196</b> |
| A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social                | 469 300           | 685 100           |                     | 685 100           |                  |                 |                | 685 100           |                |                | 215 800             |                |
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces            | 235 209           | 339 509           |                     | 339 509           |                  |                 | 60 009         | 279 500           |                |                | 104 300             |                |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 704 509           | 1 024 609         |                     | 1 024 609         |                  |                 | 60 009         | 964 600           |                |                | 320 100             |                |
| 2-Cessions Collectivités  | 182 000           | 65 000            |                     | 65 000            |                  |                 |                |                   |                |                | 65 000              |                |
| Ar30-Subventions  | 5 589             | 5 589             |                     | 5 589             | 5 589            |                 |                |                   |                |                | -117 000            |                |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                                 | 1 763 125         | 1 763 125         |                     | 1 763 125         | 1 763 125        |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole                           |                   | 664 034           |                     | 664 034           |                  |                 |                |                   |                | 664 034        | 664 034             |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                       | 170 608           | 175 770           | 35 154              | 210 924           | 8 467            | 96 995          | 105 462        |                   |                |                | 5 162               |                |
| Ar50-Produits de Gestion  |                   | 4 900             | 230                 | 5 130             | 580              | 3 213           | 264            | 264               | 264            | 264            | 281                 |                |
| 4 900   |                   |                   |                     |                   |                  |                 |                |                   |                |                |                     |                |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>2 825 831</b>  | <b>3 703 027</b>  | <b>35 384</b>       | <b>3 738 411</b>  | <b>1 777 761</b> | <b>100 208</b>  | <b>165 735</b> | <b>264</b>        | <b>964 864</b> | <b>264</b>     | <b>729 315</b>      | <b>877 196</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   |                   | <b>-1</b>         | <b>1</b>            | <b>113 592</b>    |                  |                 |                |                   |                | <b>113 592</b> | <b>1</b>            |                |
| <b>Trésorerie brute</b>   |                   |                   |                     |                   | 931 737          | 868 643         | 955 189        | -1 633 552        | -737 606       | -644 512       | 1                   |                |

## Tableau des écarts-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | ECART           |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                 |
| 1-Budget Etudes  | -42 458           | -58 082           | 15 624          |
| B : 6028/100-Acquisitions Immeubles                                | -278 400          | -449 360          | 170 960         |
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus                         | -657 100          | -642 060          | -15 040         |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus                            | -677 700          | -655 700          | -22 000         |
| B : 6028/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                  | -316 288          | -586 288          | 270 000         |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                       | -137 095          | -227 939          | 90 844          |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                         | -62 210           | -278 986          | 216 776         |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires                       | -67 200           | -42 000           | -25 200         |
| B : 6028/Gestion/180-Relogements Définitifs                        | -31 680           | -23 760           | -7 920          |
| 1-Budget Foncier   | -2 227 673        | -2 906 093        | 678 420         |
| 2-Travaux Préparatoires  | -16 560           | -58 926           | 42 366          |
| B : 6028/360-Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes                   | -77 760           | -48 000           | -29 760         |
| B : 6028/361-Tvx 15 Thubaneau                                      | -84 960           | -120 000          | 35 040          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                        | -162 720          | -168 000          | 5 280           |
| B : 6028/401-Hn Réalisation Espace 38 Recolettes                   | -7 776            | -8 880            | 1 104           |
| B : 6028/403-Hn 15 Thubaneau                                       | -11 894           | -18 420           | 6 526           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                    | -19 670           | -27 300           | 7 630           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                       | -7 546            | -20 330           | 12 784          |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -58 684           | -58 684           |                 |
| B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire                             | -303 152          | -460 658          | 157 506         |
| B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)            | -1 607            | -3 928            | 2 321           |
| B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40 Récolettes) | -12 159           | -3 792            | -8 367          |
| B : 6028/A312-Rém. sur Dép 15 Thubaneau                            |                   | -9 228            | 9 228           |
| B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                  | -40 650           | -47 010           | 6 360           |
| B : 6028/A340-Rémunération de Liquidation                          | -7 811            | -10 356           | 2 545           |
| 4-Budget Rémunération  | -365 379          | -534 972          | 169 593         |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615           | -19 615           |                 |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-2 920 305</b> | <b>-3 852 002</b> | <b>931 697</b>  |
| A : 6028/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social             | 495 111           | 685 100           | 189 989         |
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces         | 282 251           | 339 509           | 57 258          |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 777 362           | 1 024 609         | 247 247         |
| 2-Cessions Collectivités   | 182 000           | 65 000            | -117 000        |
| Ar30-Subventions   | 5 589             | 5 589             |                 |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                              | 1 763 125         | 1 763 125         |                 |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                        |                   | 664 034           | 664 034         |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                    | 204 730           | 210 924           | 6 194           |
| Ar50-Produits de Gestion   |                   | 5 130             | 5 130           |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>2 932 806</b>  | <b>3 738 411</b>  | <b>805 605</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-12 500</b>    | <b>113 592</b>    | <b>-126 092</b> |

## Ecart Année 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                            | PREV<br>2019    | REEL<br>2019    | ECART           | Variation<br>% |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes   |                 | -4 224          | 4 224           |                |
| B : 6028/110-Acquisitions Logements Diffus                            | -164 400        | -75 800         | -88 600         | -54%           |
| B : 6028/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -177 000        | -60 000         | -117 000        | -66%           |
| B : 6028/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -25 394         | -18 461         | -6 933          | -27%           |
| B : 6028/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -3 632          | -12 408         | 8 776           | 242%           |
| B : 6028/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -13 440         |                 | -13 440         | -100%          |
| 1-Budget Foncier  | -383 866        | -166 669        | -217 197        | -57%           |
| 2-Travaux Préparatoires   | -16 560         |                 | -16 560         | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                       | -4 896          | -126            | -4 770          | -97%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus  | -69             | -3 396          | 3 327           | 4822%          |
| B : 6028/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -38 224         | -39 694         | 1 470           | 4%             |
| B : 6028/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)               | -1 607          |                 | -1 607          | -100%          |
| B : 6028/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (38/40<br>Récolettes) |                 | -242            | 242             |                |
| B : 6028/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                     | -2 490          |                 | -2 490          | -100%          |
| 4-Budget Rémunération   | -42 321         | -39 936         | -2 385          | -6%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-447 712</b> | <b>-214 351</b> | <b>-233 361</b> | <b>-52%</b>    |
| A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces            | 60 002          |                 | -60 002         | -100%          |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 60 002          |                 | -60 002         | -100%          |
| A : 6028/430-Ilot des Recolettes                                      | 8 467           | 8 467           |                 |                |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm                       | 8 467           | 8 467           |                 |                |
| A : 6028/510-Produits de Gestion Locative                             |                 | 628             | 628             |                |
| Ar50-Produits de Gestion  |                 | 628             | 628             |                |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>68 469</b>   | <b>9 095</b>    | <b>-59 374</b>  | <b>-87%</b>    |



## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle OPERA

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2019



|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE .....</b>  | <b>314</b> |
| <b>II.</b>  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET .....</b>  | <b>316</b> |
|             | <i>a. L'avancement des études:.....</i>   | <i>316</i> |
|             | <i>b. L'avancement des acquisitions:.....</i>   | <i>316</i> |
|             | <i>c. L'avancement des travaux :.....</i>   | <i>316</i> |
|             | <i>d. L'avancement des participations du concédant.....</i>   | <i>317</i> |
| <b>III.</b> | <b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE .....</b>  | <b>318</b> |
| 1)          | LES DEPENSES.....   | 318        |
|             | <i>a. Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>   | <i>318</i> |
|             | <i>b. Les Dossiers d'acquisition.....</i>   | <i>318</i> |
|             | <i>c. Les Dossiers en phase « travaux ».....</i>  | <i>318</i> |
|             | <i>d. Les Dépenses annexes.....</i>   | <i>319</i> |
|             | <i>e. Les Rémunérations.....</i>  | <i>319</i> |
| 2)          | LES RECETTES.....   | 319        |
|             | <i>a. Les participations aux équipements publics VDM.....</i>   | <i>319</i> |
| <b>IV.</b>  | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES .....</b>  | <b>319</b> |
| 1)          | LES DEPENSES.....   | 320        |
|             | <i>a. En ce qui concerne les études préalables.....</i>   | <i>320</i> |
|             | <i>b. En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>  | <i>320</i> |
|             | <i>c. En ce qui concerne les travaux.....</i>   | <i>320</i> |
|             | <i>d. En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>  | <i>321</i> |
| <b>V.</b>   | <b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b> | <b>322</b> |
| <b>VI.</b>  | <b>ANNEXES.....</b>   | <b>324</b> |
|             | BILAN PREVISIONNEL .....  | 324        |
|             | ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE .....   | 325        |
|             | TABLEAU DES ECARTS-TTC.....   | 325        |
|             | ECARTS 2019-TTC.....  | 326        |

## I. LE CONTEXTE

Le pôle OPERA porte sur deux immeubles actuellement propriété de la Ville de Marseille, situés 3 et 5 rue Molière dans le 1er arrondissement.

Ces biens ont été acquis par préemption en 2007 en vue de répondre aux besoins de l'Opéra, soit desserrer l'occupation de ses locaux et regrouper des fonctions importantes (dont la bibliothèque musicale) à proximité immédiate.

Une étude de faisabilité a été effectuée par la Direction de l'Architecture. Il pourrait ainsi se développer sur les 900 m<sup>2</sup> existants :

- Un espace de répétition pour les chœurs (vestiaires, sanitaires, salle de répétition, foyer...)
- Une bibliothèque musicale (actuellement décentrée, elle abrite les différentes partitions des opéras produits)
- Un espace destiné au projet pédagogique et au personnel,
- des bureaux (comptabilité, administrateur) ; des locaux pour les archives

Les diagnostics réalisés en 2018 ont mis en évidence l'état très dégradé du bâti des 2 immeubles.

Compte-tenu de l'urgence et sans attendre les travaux définitifs de réhabilitation, un mandat spécifique de confortement structurel a été confié à la SOLEAM par la Ville de Marseille.

Dans le cadre de la faisabilité commandée par la SOLEAM, l'économiste a tenu compte de l'évolution des désordres et réalisé une estimation comprise entre 2 240 000€ HT et 2 350 000€ HT, ce qui représente une augmentation par rapport à l'enveloppe prévisionnelle du maître d'ouvrage comprise entre 800 et 900k€HT. En effet, le budget réservé par la Ville au CRAC 2017 pour cette opération était de 2 327 k€ HT dont 1 450 k€ pour les travaux seuls.

En octobre 2018, les utilisateurs ont souhaité revoir le programme. La Métropole a donné une réponse favorable à cette demande en janvier 2019, qui consiste principalement en la suppression de la grande salle de répétition.

Il était imaginé une mise à disposition des biens, celle-ci a été remise en cause sur le plan juridique au vu de l'importance des travaux. L'achat par la SOLEAM s'impose donc et se fera à l'€ symbolique.

### **Planning**

- 2019 : études de maîtrise d'œuvre ;
- 2020 : consultation des entreprises et démarrage des travaux
- 2021 : fin des travaux

En outre, il est à souligner que, depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Opéra est inclus dans le périmètre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU). Cela concerne 86 immeubles privés compris entre la rue Paradis, la rue Sainte, la rue Breteuil, la rue Glandevès et la rue Saint Saëns. Les propriétaires et les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réhabiliter leurs biens de la part de l'ANAH, de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix Marseille Provence, du Département et de la Région. La SOLEAM a été désigné comme opérateur pour accompagner les propriétaires et les syndicats dans le montage du dossier de subventions.

---

**OP.60210 POLE OPERA CRAC 2019**

Or, malgré la possibilité qui leur est offerte de mobiliser des aides financières importantes, certains propriétaires n'engagent pas la réhabilitation de leur patrimoine. Aussi, dans l'objectif que ces immeubles dégradés soient traités, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place des Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière pour imposer la réalisation de travaux pérennes dans un premier temps puis d'exproprier si les propriétaires n'engagent rien. Elle a ainsi délibéré pour lancer 3 procédures successives :

- Délibération du 28 juin 2018 : 15 immeubles visés dont 5 situés sur le Pôle Opéra
- Délibération du 18 octobre 2018 : 13 immeubles visés dont aucun situé sur Opéra
- Délibération du 28 février 2018 : 47 immeubles visés dont 21 sur Opéra.

Les DUP ORI 1 et 3 incluant des immeubles situés sur Opéra ont été prises par la préfecture les 8 et 31 janvier 2020.

Ce volet opérationnel particulier, avec intégration d'acquisitions sous DUP ORI et de cession d'immeubles à réhabiliter, est traité dans le cadre d'un sous bilan spécifique 60211 Opéra ORI

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

### a. L'avancement des études:

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| 1-Budget Etudes                | -82 877          | -41 220    | 50%        |

Des études annexes ont été réalisées :

- Etude de faisabilité de relocalisation du pressing du 3 Molière dans le local du 1 Molière
- Diagnostic structurel
- Mesures acoustiques environnementales
- Mesures empoussièrement amiante nécessaires avant réalisation des sondages géotechniques - *erreur imputation budget 384000 (travaux VRD) à basculer en 381000*
- AMO amiante Veritas

### b. L'avancement des acquisitions:

| Désignation lignes budgétaires                           | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière) | -1               |            |            |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions            | -17 700          |            |            |
| 1-Budget Foncier   | -17 701          |            |            |

L'acquisition est programmée en 2020, sous réserve de l'éviction commerciale du RDC du n°3 rue Molière par la Ville de Marseille.

### c. L'avancement des travaux :

| Désignation lignes budgétaires              | TTC au 31/12/19   | A fin 2019     | %          |
|---|-------------------|----------------|------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé  | Cumul          | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -231 206          | -30 276        | 13%        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -2 772 000        |                |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -362 549          | -22 875        | 6%         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -182 704          | -1 080         | 1%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-3 548 459</b> | <b>-54 231</b> | <b>2%</b>  |

- *Pompage de l'eau dans les caves*
- *Mise en sécurité, diagnostics avant travaux*
- *Enlèvement des encombrants*

---

**OP.60210 POLE OPERA CRAC 2019**

Le groupement de maîtrise d'œuvre a été désigné en septembre 2019 et a réalisé à fin 2019 les phases d'études suivantes :

- diagnostic/esquisse
- avant-projet sommaire (APS) remis fin 2019, validé et facturé en janvier 2020

Les avis CSPS sur ces phases ont été réalisés et facturés en 2019 (CSPS– CT non facturé en 2019)

**d. L'avancement des participations du concédant**

| Désignation lignes budgétaires                  | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 4 005 498        | 1 012 500  | 25%        |

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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 312 364 € TTC à comparer à 57 835 € TTC réalisés soit un écart de - 254 529 € (variation de -81%).

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| 1-Budget Etudes                            | -45 516      | -31 428      | -14 088 | -31%           |

L'écart s'explique principalement par la réalisation des études géotechniques en décembre 2019, facturées en 2020.

#### b. Les Dossiers d'acquisition

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière) | -1           |              | -1      | -100%          |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions            | -96 000      |              | -96 000 | -100%          |
| 1-Budget Foncier   | -96 001      |              | -96 001 | -100%          |

L'écart s'explique par le report de l'achat des deux immeubles en 2020.

#### c. Les Dossiers en phase « travaux »

L'écart positif sur le budget travaux préparatoires s'explique par la nécessité de mesures d'empoussièrement de fibres d'amiante avant intervention du géotechnicien.

L'écart négatif sur le budget honoraires techniques s'explique principalement par la facturation en janvier 2020 de la phase d'études APS remise en décembre 2019.

L'écart négatif sur le budget imprévus s'explique par l'absence d'imprévus.

**OP.60210 POLE OPERA CRAC 2019**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019   | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -413           | -526           | 113            | 27%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -28 304        | -16 803        | -11 501        | -41%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -5 000         |                | -5 000         | -100%          |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-33 717</b> | <b>-17 329</b> | <b>-16 388</b> | <b>-49%</b>    |

**d. Les Dépenses annexes**

Elles sont constituées des frais de publicité pour la consultation de MOE.

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -10 143      | -540         | -9 603 | -95%           |
| 3-Budget Depenses Annexes                                  | -10 143      | -540         | -9 603 | -95%           |

**e. Les Rémunérations**

L'aggravation des désordres constatée dans les deux immeubles a nécessité la réalisation de travaux de confortement dans le cadre d'un mandat de confortement confié à la SOLEAM par la Ville de Marseille. Cela a entraîné un décalage de calendrier qui justifie l'écart constaté.

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire                  | -124 348     | -7 383       | -116 965 | -94%           |
| B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra) | -2 639       | -1 155       | -1 484   | -56%           |
| 4-Budget Rémunération                                    | -126 987     | -8 538       | -118 449 | -93%           |

**2) LES RECETTES**

Le montant des recettes prévues était de 1 012 500 €TTC à comparer à 1 012 500 €TTC réalisés.

**a. Les participations aux équipements publics VDM**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 1 012 500    | 1 012 500    |       |                |

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

Rappel planning prévisionnel :

- 2019 : études de maîtrise d'œuvre ;
- 2020 : études de maîtrise d'œuvre / consultation des entreprises et démarrage des travaux
- Fin 2021 : fin des travaux

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les études préalables

En 2020 il est prévu la réalisation des études géotechniques engagées pour un montant de 15 556€HT.

Reste un budget de 58 876€TTC. Une provision de 20K€HT est à maintenir sur 2021

b. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions immeubles**

Acquisition à l'€ symbolique à prévoir avant le démarrage des travaux.

- **Frais sur Acquisitions**

Ces frais s'élèveront à 17 700€ et seront réglés en totalité en 2020.

c. En ce qui concerne les travaux

En 2020 il est prévu la poursuite des études de MOE en vue de la consultation des entreprises pour un démarrage travaux au 4ème trimestre 2020. Le coût définitif des travaux sera établi après remise de l'APD. Les travaux de désamiantage sont programmés pour mai 2020 (113 000€HT). Le dépôt du permis de construire est programmé pour mars 2020.

- **Travaux préparatoires**

En 2020 :

- Réalisation d'une palissade bois pour 30K€TTC
- Travaux de désamiantage pour 113 K€TTC
- Raccordements 10 k€ HT
- Travaux divers 15 k€ HT

- **Travaux** estimés par l'économiste (janvier 2019) : 2,2M€ HT  
+ 5% tolérance sur travaux

A ventiler pour 25% en 2020 et 75 % en 2021

Réception fin 2021

- **Honoraires techniques**

Ce poste de 302 124€HT est décomposé comme suit :

MOE engagé pour 247 750 €HT

OPC 1% estimé à 23 100€HT

CT engagé pour 14 350€HT

CSPS engagé pour 9 024 €HT

Ventilé entre 2019 et 2022

- **Divers et imprévus**

Ce poste est calculé sur la base de 5% du montant des travaux et honoraires et assurance (TRC et DO) pour 1,5% des travaux soit 152 253 € HT

d. [En ce qui concerne les dépenses annexes](#)

- **Frais de consultations** évalués à 8 000 € HT en 2020 (consultation entreprises)
- **Communication** : 15 000€ bâche

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1-1 Etudes

| Désignation lignes budgétaires | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART  |
|--------------------------------|----------------|------------------|--------|
| En Euros                       | Budget préc.   | Budget actualisé |        |
| 1-Budget Etudes                | -70 865        | -69 069          | -1 796 |

Ce poste a été réévalué en tenant compte des études déjà réalisées.

#### 1-2 Acquisitions

| Désignation lignes budgétaires                           | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART   |
|--|----------------|------------------|---------|
| En Euros   | Budget préc.   | Budget actualisé |         |
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière) | -1             | -1               |         |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions            | -80 000        | -17 700          | -62 300 |
| 1-Budget Foncier   | -80 001        | -17 701          | -62 300 |

Il était prévu une mise à disposition des biens, celle-ci a été remise en cause d'un point de vue juridique au vu de l'importance des travaux. L'achat par la SOLEAM s'impose donc et se fera à la demande de la Ville à l'€ symbolique.

#### 1-3 Travaux

| Désignation lignes budgétaires              | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | ECART          |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| En Euros                                    | Budget préc.      | Budget actualisé  |                |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -26 046           | -192 672          | 166 626        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -2 240 349        | -2 310 000        | 69 651         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -369 435          | -302 124          | -67 311        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -170 623          | -152 253          | -18 370        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-2 806 453</b> | <b>-2 957 049</b> | <b>150 596</b> |

- **Travaux préparatoires** : Ils incluent les travaux préalables de désamiantage

- **Travaux de construction** : Estimation revue à la hausse par l'économiste

- **Honoraires techniques** : Ajustement par rapport au montant des travaux

- **Divers et imprévus** : Ajustement

**1-4 Dépenses annexes**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 60210/A110-Actions de Communication et de Concertation |                                | -15 610                            | 15 610 |
| B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -10 000                        | -8 000                             | -2 000 |
| 3-Budget Depenses Annexes                                  | -10 000                        | -23 610                            | 13 610 |

Ajustement

**1-5 Rémunération**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire                  | -130 180                       | -26 253                            | -103 927 |
| B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra) | -224 516                       | -236 564                           | 12 048   |
| B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation               | -7 418                         | -7 669                             | 251      |
| 4-Budget Rémunération                                    | -362 114                       | -270 486                           | -91 628  |

**De base annuelle :**

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 26 253 €.

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

**Rémunération sur dépenses :**

Variation liée à la variation du budget Travaux (travaux préparatoires, réhabilitation, divers et imprévus) et honoraires techniques.

**Rémunération sur liquidation :**

Ajustement lié à la variation des dépenses

**II - LES RECETTES****2-1 Participations**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART |
|---|----------------|------------------|-------|
|   | Budget préc.   | Budget actualisé |       |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 3 329 434      | 3 337 915        | 8 481 |

La participation de la Ville de Marseille évolue en fonction du nouveau budget de l'opération et sera affectée en cession d'équipement.

**VI. ANNEXES***BILAN PREVISIONNEL*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros      | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                                 | -69 069           | -13 808         | <b>-82 877</b>    |
| 1-Budget Foncier                                | -17 701           |                 | <b>-17 701</b>    |
| 2-Travaux Préparatoires                         | -192 672          | -38 534         | <b>-231 206</b>   |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics     | -2 310 000        | -462 000        | <b>-2 772 000</b> |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                 | -302 124          | -60 425         | <b>-362 549</b>   |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                    | -152 253          | -30 451         | <b>-182 704</b>   |
| 3-Budget Dépenses Annexes                       | -23 610           | -4 465          | <b>-28 075</b>    |
| 4-Budget Rémunération                           | -270 486          |                 | <b>-270 486</b>   |
| <b>Sous-total dépenses</b>                      | <b>-3 337 915</b> | <b>-609 683</b> | <b>-3 947 598</b> |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm | 3 337 915         | 667 583         | <b>4 005 498</b>  |
| <b>Sous-total recettes</b>                      | <b>3 337 915</b>  | <b>667 583</b>  | <b>4 005 498</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                           |                   |                 | <b>-57 901</b>    |

OP.60210 POLE OPERA CRAC 2019

ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18 HT au 31/12/19 |                   | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019       | 2020            | 2021              | 2022            | 2023           | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------------|
|  | Budget préc.                  | Budget actualisé  | Cumul               | Prév.             | Prév.            | Prév.           | Prév.             |                 |                |                        |
| 1-Budget Etudes  | -70 865                       | -69 069           | -13 808             | -82 877           | -41 220          | -21 789         | -19 868           |                 |                | -1 796                 |
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)   | -1                            | -1                |                     | -1                |                  | -1              |                   |                 |                |                        |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions              | -80 000                       | -17 700           |                     | -17 700           |                  | -17 700         |                   |                 |                | -62 300                |
| 1-Budget Foncier   | -80 001                       | -17 701           |                     | -17 701           |                  | -17 701         |                   |                 |                | -62 300                |
| 2-Travaux Préparatoires                                    | -26 046                       | -192 672          | -38 534             | -231 206          | -30 276          | -200 931        |                   |                 |                | 1 166 626              |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                | -2 240 349                    | -2 310 000        | -462 000            | -2 772 000        |                  | -286 996        | -2 310 556        | -174 448        |                | 69 651                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -369 435                      | -302 124          | -60 425             | -362 549          | -22 875          | -69 791         | -277 825          | 7 942           |                | -67 311                |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -170 623                      | -152 253          | -30 451             | -182 704          | -1 080           | -788            |                   | -105 490        | -75 346        | -18 370                |
| B : 60210/A110-Actions de Communication et de Concertation |                               | -15 610           | -3 122              | -18 732           |                  | -18 732         |                   |                 |                | 15 610                 |
| B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -10 000                       | -8 000            | -1 343              | -9 343            | -2 268           | -7 075          |                   |                 |                | -2 000                 |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                  | -10 000                       | -23 610           | -4 465              | -28 075           | -2 268           | -25 807         |                   |                 |                | 13 610                 |
| B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -130 180                      | -26 253           |                     | -26 253           | -11 480          | -13 469         | -1 305            |                 |                | 1 -103 927             |
| B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)   | -224 516                      | -236 564          |                     | -236 564          | -3 615           | -37 575         | -173 304          | -17 618         | -4 452         | 12 048                 |
| B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation                 | -7 418                        | -7 669            |                     | -7 669            |                  | -7 669          |                   |                 |                | 251                    |
| 4-Budget Rémunération                                      | -362 114                      | -270 486          |                     | -270 486          | -15 095          | -51 044         | -182 278          | -17 618         | -4 451         | -91 628                |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-3 329 433</b>             | <b>-3 337 915</b> | <b>-609 683</b>     | <b>-3 947 598</b> | <b>-112 814</b>  | <b>-674 847</b> | <b>-2 790 527</b> | <b>-289 614</b> | <b>-79 796</b> | <b>8 482</b>           |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm            | 3 329 434                     | 3 337 915         | 667 583             | 4 005 498         | 1 012 500        | 664 160         | 1 745 912         | 582 924         | 2              | 8 481                  |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>3 329 434</b>              | <b>3 337 915</b>  | <b>667 583</b>      | <b>4 005 498</b>  | <b>1 012 500</b> | <b>664 160</b>  | <b>1 745 912</b>  | <b>582 924</b>  | <b>2</b>       | <b>8 481</b>           |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      |                               |                   |                     | <b>-57 901</b>    |                  |                 |                   | <b>-57 901</b>  |                |                        |
| <b>Tresorerie brute</b>                                    |                               |                   |                     |                   | 899 686          | 888 999         | -155 616          | 79 793          |                | -1                     |

TABLEAU DES ECARTS-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | ECART          |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
|  | Budget préc.      |                   |                |
| 1-Budget Etudes  | -85 032           | -82 877           | -2 155         |
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)   | -1                | -1                |                |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions              | -96 000           | -17 700           | -78 300        |
| 1-Budget Foncier   | -96 001           | -17 701           | -78 300        |
| 2-Travaux Préparatoires                                    | -31 242           | -231 206          | 199 964        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                | -2 688 419        | -2 772 000        | 83 581         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -443 322          | -362 549          | -80 773        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -204 747          | -182 704          | -22 043        |
| B : 60210/A110-Actions de Communication et de Concertation |                   | -18 732           | 18 732         |
| B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -11 870           | -9 343            | -2 527         |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                  | -11 870           | -28 075           | 16 205         |
| B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -130 180          | -26 253           | -103 927       |
| B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)   | -224 516          | -236 564          | 12 048         |
| B : 60210/A340-Rémunération de Liquidation                 | -7 418            | -7 669            | 251            |
| 4-Budget Rémunération                                      | -362 114          | -270 486          | -91 628        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-3 922 747</b> | <b>-3 947 598</b> | <b>24 851</b>  |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm            | 3 995 320         | 4 005 498         | 10 178         |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>3 995 320</b>  | <b>4 005 498</b>  | <b>10 178</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      | <b>-72 573</b>    | <b>-57 901</b>    | <b>-14 672</b> |

## ECARTS 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019     | REEL<br>2019     | ECART           | Variation<br>% |
|--|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -45 516          | -31 428          | -14 088         | -31%           |
| B : 60210/100-Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)   | -1               |                  | -1              | -100%          |
| B : 60210/150-Dépenses Liées aux Acquisitions              | -96 000          |                  | -96 000         | -100%          |
| 1-Budget Foncier   | -96 001          |                  | -96 001         | -100%          |
| 2-Travaux Préparatoires                                    | -413             | -526             | 113             | 27%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -28 304          | -16 803          | -11 501         | -41%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -5 000           |                  | -5 000          | -100%          |
| B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -10 143          | -540             | -9 603          | -95%           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                  | -10 143          | -540             | -9 603          | -95%           |
| B : 60210/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -124 348         | -7 383           | -116 965        | -94%           |
| B : 60210/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)   | -2 639           | -1 155           | -1 484          | -56%           |
| 4-Budget Rémunération                                      | -126 987         | -8 538           | -118 449        | -93%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-312 364</b>  | <b>-57 835</b>   | <b>-254 529</b> | <b>-81%</b>    |
| Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm            | 1 012 500        | 1 012 500        |                 |                |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>1 012 500</b> | <b>1 012 500</b> |                 |                |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>                   |                  |                  |                 |                |
| <b>Variation</b>   | <b>700 136</b>   | <b>954 665</b>   | <b>-254 529</b> |                |
| TRESORERIE A FIN 2018                                      | -54 979          |                  |                 |                |
| <b>TRESORERIE A FIN 2019</b>                               | <b>645 157</b>   | <b>899 686</b>   |                 |                |



\* \*  
\*

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

## Pôle Opéra ORI

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2019



|  |            |
|--|------------|
| <b>I. LE CONTEXTE</b> .....  | <b>329</b> |
| <b>II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :</b> .....                   | <b>329</b> |
| <b>III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b> .....      | <b>331</b> |
| 1) LES DEPENSES.....   | 331        |
| a. <i>En ce qui concerne les études</i> .....                          | 331        |
| b. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....          | 331        |
| c. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....                         | 335        |
| d. <i>En ce qui concerne les rémunérations</i> .....                   | 336        |
| 2) LES RECETTES.....   | 336        |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> ..... | 336        |
| b. <i>Location :</i> .....   | 337        |
| c. <i>Participations :</i> .....                                       | 337        |
| <b>IV. ANNEXES</b> .....   | <b>338</b> |
| <i>Bilan prévisionnel</i> .....  | 338        |
| <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....                   | 338        |

## **I. LE CONTEXTE**

Le pôle Opéra est situé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, à proximité immédiate du Vieux Port. Il est délimité par la rue Saint Saëns, la rue Glandeves, la rue Sainte et la rue Paradis, et comprend 86 immeubles.

Ce pôle fait partie des 25 pôles urbains prioritaires de l'Opération Grand Centre-Ville confiée par la Ville de Marseille par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 dans le cadre d'une concession d'aménagement et transférée à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cette opération doit permettre sur la période 2011-2025 la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements, la requalification de l'espace public, d'inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés et de ravalier les façades.

Pour répondre à ces objectifs, et afin d'organiser la complémentarité entre l'intervention publique directe et l'initiative privée dans le cadre de la concession Grand Centre-Ville, il a été décidé de mettre en place pour la période 2016-2021 des opérations programmées ciblées, de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Le périmètre d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est ainsi constitué de cinq pôles dont le pôle Opéra. Ces pôles ont été retenus du fait de l'intervention publique déjà impulsée en termes de requalification des espaces publics et ou de création d'équipements structurants.

L'objectif est d'aider financièrement les propriétaires à réhabiliter de manière pérenne leurs immeubles anciens (plus de 15 ans) et de rénover leurs logements.

Quantitativement, l'OPAH-RU doit :

- Traiter 83 immeubles (réhabilitation des parties communes) dont 20 dans le cadre du dispositif copropriétés dégradées, dont 15 immeubles sur le pôle Coutellerie ;
- Réhabiliter 132 logements dont 27 logements occupés par leur propriétaire et 105 appartenant à des bailleurs privés.

Après trois années d'animation de ce dispositif par la SOLEAM (contacts, visites et conseils auprès des propriétaires et des syndicats), il apparaît que le caractère uniquement incitatif du dispositif ne convainc pas les propriétaires d'engager les travaux nécessaires à la réhabilitation des immeubles.

La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En effet, parmi les 86 immeubles du pôle Opéra, seuls cinq dossiers ont été déposés pour des travaux en parties communes et deux en parties privatives.

## **II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :**

Cette Opération de Restauration Immobilière est organisée en trois phases.

Sur le pôle Opéra, 26 immeubles sont ciblés dans les phases 1 et 3 (ORI 1 et 3), soit :

- 5 dans la phase 1 (ORI 1) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 4 juillet 2019 :
  - 7, rue Molière,
  - 43, rue Francis Davso,
  - 49, rue Francis Davso,
  - 63, rue Francis Davso,
  - 11, rue Saint Saëns.

- 21 dans la phase 3 (ORI 3) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 31 janvier 2020 :

- 6, rue Corneille,
- 10, rue Corneille,
- 18, rue Corneille,
- 20, rue Corneille,
- 3, rue Breteuil,
- 5, rue Breteuil,
- 42, rue Francis Davso,
- 46, rue Francis Davso,
- 47, rue Francis Davso,
- 48, rue Francis Davso,
- 55, rue Francis Davso,
- 65, rue Francis Davso,
- 20, rue Paradis,
- 30, rue Paradis,
- 4, rue Lulli,
- 8, rue Lulli,
- 24, rue Sainte,
- 26, rue Sainte,
- 11, rue Glandevès,
- 17, rue Glandevès,
- 9, rue Saint Saëns

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

Ainsi, 4 immeubles en propriété unique (11 rue St Saëns, 11 rue Glandevès, 4 rue Lulli et 7 rue Molière) ainsi que 3 immeubles en copropriété (43, 49 et 63 rue Davso) pourraient être acquis par la SOLEAM en raison du refus des propriétaires de s'engager dans le dispositif incitatif en vue d'une réhabilitation pérenne.

#### Financements THIRORI :

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

Ces biens pourront être :

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

Ainsi, pour pouvoir financer le déficit foncier généré, la SOLEAM a sollicité, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

En septembre 2018, l'étude de faisabilité a été présentée à l'ANAH locale qui a validé cette première étape. Après analyse, la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) a donné le 15 mai 2019

son accord pour intégrer au dossier d'éligibilité aux financements RHI-THIRORI 17 immeubles dont 4 sur le pôle Opéra :

- 43 rue Francis Davso : copropriété
- 63 rue Francis Davso : copropriété
- 11 rue St Saëns : propriété unique
- 11 rue Glandevès : propriété unique

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

Sont prévus, pour les années à venir :

#### 1) **LES DEPENSES**

##### a. En ce qui concerne les études

En 2021 :

##### Études THIRORI :

Pour pouvoir financer le déficit foncier généré par les acquisitions d'immeubles que la SOLEAM pourrait être amené à acquérir dans le cadre de la DUP - Opérations de Restauration Immobilière 1 et 3 ; la SOLEAM a sollicité, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

En 2021, il est ainsi prévu de présenter à la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) une demande de subvention pour le financement des études de calibrage sur le pôle Opéra.

Les immeubles suivants sont concernés par cette demande :

- 43 rue Francis Davso : copropriété,
- 63 rue Francis Davso : copropriété,
- 11 rue St Saëns : propriété unique,
- 11 rue Glandevès : propriété unique.

Le montant prévisionnel de ces études est de l'ordre de 178 091€HT.

La subvention totale pour les études de calibrage pourrait s'élever après accord de la CNLHI à 124 663.7 € (soit 70% de l'assiette de 178 091 €).

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

La Métropole, concédante de l'opération Grand Centre-Ville, impulse des interventions plus coercitives visant à agir sur l'habitat dégradé. L'amplification des acquisitions en particulier sur ce pôle est donc à prendre en compte via notamment l'outil de DUP ORI.

- Acquisitions immeubles :

| Regroupement     | Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT          | Surface         | Prix au M2 | Versement de fonds |
|------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| 1a-Acq immeubles | 11, Rue Saint Saëns | 804 B 318          | M. GROSSON                | 592 000,00          | 370             | 1600       | 31/12/2021         |
| 1a-Acq immeubles | 7, rue Molière      | 804 B 148          | M. BENHALILOU             | 387 200,00          | 242             | 1600       | 31/12/2021         |
| 1a-Acq immeubles | 4, Rue Lulli        | 804 B 304          | Mme ISRAELIAN             | 358 400,00          | 224             | 1600       | 31/12/2023         |
| 1a-Acq immeubles | 11, Rue Glandevès   | 804 B 319          | M. MAYMONT                | 587 200,00          | 367             | 1600       | 31/12/2023         |
|                  |                     |                    | <b>Total</b>              | <b>1 924 800,00</b> | <b>1 203,00</b> |            |                    |

- En 2021

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

- 11, rue Saint Saëns,
- 7, rue Molière.

- En 2023

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 3 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 :

- 4, rue Lulli,
- 11, rue Glandevès.

- Acquisitions logements diffus :

| Regroupement            | Désignation      | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur    | Montant HT          | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|---------------|------------|--------------------|
| 1c-Acq logements diffus | 43, Rue F. Davso | 804 B 169          | SCI DAVSO 43 - lots 2 à 9    | 556 600,00          | 253           | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | SCI AVENIR - lot 17          | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme CAPLOUN - lot 16         | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | M. GRANGE - lot 15           | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme GARGUILO - lot 9         | 66 000,00           | 30            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme SASSONIA-GARCIA - lot 19 | 17 600,00           | 8             | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | M. BENOUDIZ - lot 14         | 17 600,00           | 8             | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme BOUCHETAT - lot 11       | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme BOUCHETAT - lot 12       | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | Mme NECHADI - lot 8          | 66 000,00           | 30            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | M. QUETGLAS - lot 10         | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | M. SIMONET - lot 18          | 17 600,00           | 8             | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          | M. TIZOT - lot 13            | 33 000,00           | 15            | 2200       | 31/12/2021         |
| 1c-Acq logements diffus | 63, Rue F. Davso | 804 B 301          | SCI DAVSO 63 - lots 2 à 19   | 721 600,00          | 328           | 2200       | 31/12/2021         |
|                         |                  |                    | <b>Total</b>                 | <b>1 694 000,00</b> | <b>770,00</b> |            |                    |

- En 2021

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, il est prévu d'acquérir les logements diffus des immeubles suivants :

- 43, rue Francis Davso,
- 49, rue Francis Davso (soit 12 lots / 21, représentant 350 tantièmes),
- 63, rue Francis Davso.

- Acquisitions locaux diffus :

| Regroupement         | Désignation      | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds |
|----------------------|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|--------------------|
| 1b-Acq locaux diffus | 43, Rue F. Davso | 804 B 169          | SC HOLDING DL - lot 1     | 76 000,00         | 40            | 1900       | 31/12/2021         |
| 1b-Acq locaux diffus | 63, Rue F. Davso | 804 B 301          | Davso WS - lot 1          | 222 300,00        | 117           | 1900       | 31/12/2021         |
|                      |                  |                    | <b>Total</b>              | <b>298 300,00</b> | <b>157,00</b> |            |                    |

- En 2021

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, il est prévu d'acquérir les locaux diffus des immeubles suivants :

- 43, rue Francis Davso,
- 63, rue Francis Davso.

- Évictions commerciales :

| Regroupement              | Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|--------------------|
| 1e-Evictions commerciales | 11, Rue Saint Saëns | 804 B 318          | alimentation générale     | 50 000,00         | 25            |            | 31/12/2022         |
| 1e-Evictions commerciales | 11, Rue Saint Saëns | 804 B 318          | restaurant                | 50 000,00         | 15            |            | 31/12/2022         |
| 1e-Evictions commerciales | 11, rue Glandevès   | 804 B 319          | bar de nuit               | 80 000,00         | 45            |            | 31/12/2024         |
| 1e-Evictions commerciales | 4, Rue Lulli        | 804 B 304          | hôtel meublé              | 90 000,00         | 162           |            | 31/12/2024         |
|                           |                     |                    | <b>Total</b>              | <b>270 000,00</b> | <b>247,00</b> |            |                    |

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

- 11, rue Saint Saëns (2 commerces),

- En 2024

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 3 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 :

- 11, rue Glandeves (1 commerce),
- 4, rue Lulli (hôtel meublé).

- Dépenses liées aux acquisitions

Ce poste est calculé sur 8% du montant des acquisitions.

2021 : 2 971 500 € HT, soit 285 264 € HT.

2023 : 945 600 € HT, soit 90 778 € HT.

- **Gestion du patrimoine**

Les dépenses liées au portage de ces immeubles comprennent :

- les appels de fonds pour les immeubles en copropriété :
- le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- le coût des travaux de mise en sécurité ,
- les taxes foncières,
- les assurances.

Il est prévu en 2022, le portage des immeubles acquis fin 2021 :

- 11, rue Saint Saëns,
- 7, rue Molière,
- 43, rue Francis Davso,
- 49, rue Francis Davso,
- 63, rue Francis Davso.

Soit une provision estimée à 50 000 € HT.

Il est prévu en 2023 :

- Date de cession prévisionnelle, le portage des immeubles acquis fin 2021 :
  - 11, rue Saint Saëns,
  - 7, rue Molière,
  - 43, rue Francis Davso,
  - 63, rue Francis Davso.

- Le portage des logements diffus acquis fin 2021 :
  - 49, rue Francis Davso, dont 39 900 € HT d'appel de fond pour les travaux en parties communes liés à l'ORI 1 (114 000 \* (350/1000),

Soit une provision estimée à 90 000 € HT.

Il est prévu en 2024 :

- Date de cession prévisionnelle, le portage des logements diffus acquis fin 2021 :
  - 49, rue Francis Davso.
- Le portage des immeubles acquis fin 2023 :
  - 4, rue Lulli,
  - 11, rue Glandevès.

Soit une provision estimée à 30 000 € HT.

Il est prévu en 2025, date de cession prévisionnelle, le portage des immeubles acquis fin 2023 :

- 4, rue Lulli,
- 11, rue Glandevès.

Soit une provision estimée à 20 000 € HT.

**Soit une provision totale de 2022 à 2025 des biens estimés à 190 000 € HT.**

- **Relogements définitifs**

Ce poste est calculé sur la base de 3 500 € HT par ménage à reloger définitivement, soit :

En 2022, le relogement définitif des ménages issus des immeubles acquis fin 2021 :

- 11, rue Saint Saëns : 7 ménages,
- 43, rue Francis Davso : 6 ménages,
- 63, rue Francis Davso : 8 ménages.

Soit une provision estimée à 73 500 € HT.

En 2023, le relogement définitif des ménages issus de l'immeuble acquis fin 2021 :

- 49, rue Francis Davso : 12 ménages.

Soit une provision estimée à 42 000 € HT.

En 2024, le relogement définitif des ménages issus de l'immeuble acquis fin 2023 :

- 11, rue Glandevès : 6 ménages.

Soit une provision estimée à 21 000 € HT.

En 2025, le relogement définitif des ménages issus de l'immeuble acquis fin 2023 :

- 4, rue Lulli : 18 ménages.

Soit une provision estimée 63 000 € HT.

- **Relogements temporaires :**

Ce poste est calculé sur la base de 7 000 € HT par ménage à reloger temporairement, soit :

En 2022, le relogement temporaire des ménages issus de l'immeuble acquis fin 2021 :

- 49, rue Francis Davso : 12 ménages

Soit une provision estimée à 84 000 € HT.

En 2024, le relogement temporaire de 18 ménages issus de l'hôtel meublé situé au 4, rue Lulli (comprenant 18 chambres) acquis fin 2023.

Soit une provision de 126 000 € HT.

### c. En ce qui concerne les travaux

#### - **Travaux préparatoires :**

Ces travaux concernent les travaux de mise en sécurité, de mise hors d'eau, de confortement, désamiantage et la réalisation de diagnostics techniques.

Il est prévu en 2022, des travaux préparatoires sur les immeubles acquis fin 2021 via la 1<sup>ère</sup> tranche des biens sous DUP ORI 1 :

- 11, rue Saint Saëns,
- 7, rue Molière,
- 43, rue Francis Davso,
- 49, rue Francis Davso,
- 63, rue Francis Davso.

Soit une provision de 85 000 € HT.

Il est prévu en 2024 des travaux préparatoires sur les immeubles acquis fin 2023 via la 3<sup>ème</sup> tranche des biens sous DUP ORI 3 :

- 4, rue Lulli,
- 11, rue Glandevès.

Soit une provision de 40 000 € HT.

#### - **Honoraires techniques :**

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux préparatoires, soit :

- En 2022 : 10 200 € HT.
- En 2024 : 4 800 € HT.

#### - **Travaux de réhabilitation de logements :**

Ce poste est calculé sur la base de 1 200 € HT /m<sup>2</sup> (Coût de travaux de réhabilitation lourde issu du chiffrage -DUP ORI 1).

En 2022, il est prévu des travaux de réhabilitation lourde et de restructuration des logements acquis dans l'immeuble situé au 49, rue Davso sous DUP ORI 1.

Ces logements représentent une surface de 189 m<sup>2</sup>.

Soit une provision de 226 800 € HT

#### - **Divers et imprévus :**

En 2022 : une provision de 10 000 € HT est prévue pour ce poste.

En 2024 : une provision de 10 000 € HT est prévue pour ce poste.

**Soit un total tous postes confondus de 386 800 € HT pour les 7 immeubles acquis.**

**d. En ce qui concerne les rémunérations**

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

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

**La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.**

Il est prévu de vendre :

- En 2023 :
  - 11, rue Saint Saëns,
  - 7, rue Molière,
  - 43, rue Francis Davso,
  - 63, rue Francis Davso.

Soit 1 350 m2.

La rémunération prévisionnelle est de 40 500 €.

- En 2024 :
  - 49, rue Francis Davso

Soit 189 m2.

La rémunération prévisionnelle est de 5 670 €.

- En 2025 :
  - 4, rue Lulli,
  - 11, rue Glandevès.

Soit 591 m2.

La rémunération prévisionnelle est de 17 730 €.

**2) LES RECETTES**

**a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation**

Suivant les orientations de la Métropole ces cessions seront ciblées vers :

**Cessions de surfaces à réhabiliter :**

| Regroupement                     | Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT          | Surface         | Prix au M2 | Date CV    |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|------------|
| 6a-Cess de surface à réhabiliter | 11, Rue Saint Saëns | 804 B 318          |                           | 555 000,00          | 370             | 1500       | 31/12/2023 |
| 6a-Cess de surface à réhabiliter | 7, rue Molière      | 804 B 148          |                           | 363 000,00          | 242             | 1500       | 31/12/2023 |
| 6a-Cess de surface à réhabiliter | 43, Rue F. Davso    | 804 B 169          |                           | 439 500,00          | 293             | 1500       | 31/12/2023 |
| 6a-Cess de surface à réhabiliter | 63, Rue F. Davso    | 804 B 301          |                           | 667 500,00          | 445             | 1500       | 31/12/2023 |
|                                  |                     |                    | <b>Total</b>              | <b>2 025 000,00</b> | <b>1 350,00</b> |            |            |

**Cessions de surfaces à réhabiliter social :**

Du fait des problématiques rencontrées dans l'OGCV liées à l'occupation des immeubles à usage d'hôtel meublé ou occupés par des ménages à faibles ressources, les immeubles suivants seront cédés en vue de la production de logement social :

| Regroupement                            | Désignation       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Date CV    |
|---|-------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|------------|
| 6a-Cess de surface à réhabiliter social | 4, Rue Lulli      | 804 B 304          |                           | 179 200,00        | 224           | 800        | 31/12/2025 |
| 6a-Cess de surface à réhabiliter social | 11, Rue Glandevès | 804 B 319          |                           | 293 600,00        | 367           | 800        | 31/12/2025 |
|   |                   |                    | <b>Total</b>              | <b>472 800,00</b> | <b>591,00</b> |            |            |

**Cessions de logements restructurés :**

| Regroupement                   | Désignation      | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Date CV    |
|--------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|------------|
| Cession logements restructurés | 49, Rue F. Davso | 804 B 172          |                           | 378 000,00 | 189     | 2000       | 31/12/2024 |

**b. Location :**

La perception de produits locatifs sera à affiner au regard de l'état de dégradation des immeubles ciblés. Il n'y aura pas de quittance pour des logements manifestement indignes ou des biens sous arrêtés tels que :

- 7, rue Molière :
  - Arrêté de péril imminent du 28 avril 2017 avec interdiction d'occupation des étages,
  - Phase contradictoire avant péril non-imminent du 9 juin 2017 avec interdiction d'occupation.
- 63, rue Francis Davso :
  - Avertissement avant péril imminent avec évacuation d'un appartement du 1er étage le 2 aout 2006.
- 11, rue Glandevès :
  - Signalement des désordres constatés par l'équipe OPAH aux services d'hygiène.

**c. Participations :**

*Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est de 0€, car la Ville n'est plus concédante de l'OGCV depuis le 1/1/2016 et ce pôle OPERA - ORI sera créé pour le CRAC à fin 2019*

*Participation à l'équilibre AMP: estimée à 2 905 255€ et répartie sur 2021 à 2024.*

2021 : 1,5M€

2022 : 0,9M€

2023 : 0,4M€

2024 : solde

#### IV. ANNEXES

##### *Bilan prévisionnel*

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -178 091          | -35 618         | -213 709          |
| 1-Budget Foncier                            | -5 099 968        | -182 574        | -5 282 542        |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -351 800          | -70 360         | -422 160          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -15 000           | -3 000          | -18 000           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -20 000           | -4 000          | -24 000           |
| 4-Budget Rémunération                       | -1 527 622        |                 | -1 527 622        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-7 192 481</b> | <b>-295 552</b> | <b>-7 488 033</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 2 875 800         |                 | 2 875 800         |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole | 4 316 681         |                 | 4 316 681         |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>7 192 481</b>  |                 | <b>7 192 481</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       |                   |                 | <b>295 552</b>    |

##### *Echéancier de trésorerie prévisionnelle*

**OP.602101 POLE OPERA ORI CRAC 2019**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros               | HT HT au 31/12/19 |                   | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019 | 2020  | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | 2025              |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                     |                   | Cumul      | Prév. | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.             | 31-déc            |
| 1-Budget Etudes  |                   | -178 091          | -35 618             | -213 709          |            |       | -213 709          |                   |                   |                   |                   |
| B : 602101/100-Acquisitions Immeubles                    |                   | -1 924 800        |                     | -1 924 800        |            |       | -979 200          |                   | -945 600          |                   |                   |
| B : 602101/110-Acquisitions Logements Diffus             |                   | -1 694 000        |                     | -1 694 000        |            |       | -1 694 000        |                   |                   |                   |                   |
| B : 602101/120-Acquisitions Locaux Diffus                |                   | -298 300          |                     | -298 300          |            |       | -298 300          |                   |                   |                   |                   |
| B : 602101/140-Indemnités d' Evictions Commerciales      |                   | -270 000          |                     | -270 000          |            |       |                   | -100 000          |                   | -170 000          |                   |
| B : 602101/150-Dépenses Liées aux Acquisitions           |                   | -313 368          | -62 674             | -376 042          |            |       | -285 264          |                   | -90 778           |                   |                   |
| B : 602101/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             |                   | -190 000          | -38 000             | -228 000          |            |       |                   | -60 000           | -108 000          | -36 000           | -24 000           |
| B : 602101/Gestion/170-Relogements Temporaires           |                   | -210 000          | -42 000             | -252 000          |            |       |                   | -100 800          |                   | -151 200          |                   |
| B : 602101/Gestion/180-Relogements Définitifs            |                   | -199 500          | -39 900             | -239 400          |            |       |                   | -88 200           | -50 400           | -25 200           | -75 600           |
| 1-Budget Foncier   |                   | -5 099 968        | -182 574            | -5 282 542        |            |       | -3 256 764        | -349 000          | -1 194 778        | -382 400          | -99 600           |
| B : 602101/310-Tvx Préparatoires                         |                   | -125 000          | -25 000             | -150 000          |            |       |                   | -102 000          |                   | -48 000           |                   |
| B : 602101/320-Tvx de Réhabilitation Opéra Ori           |                   | -226 800          | -45 360             | -272 160          |            |       |                   | -272 160          |                   |                   |                   |
| 2-Travaux Préparatoires                                  |                   | -351 800          | -70 360             | -422 160          |            |       |                   | -374 160          |                   | -48 000           |                   |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                          |                   | -15 000           | -3 000              | -18 000           |            |       |                   | -12 240           |                   | -5 760            |                   |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                             |                   | -20 000           | -4 000              | -24 000           |            |       |                   | -12 000           |                   | -12 000           |                   |
| B : 602101/A300-Rémunération Forfaitaire                 |                   | -1 411 426        |                     | -1 411 426        |            |       | -227 830          | -22 001           | -79 851           | -112 746          | -968 998          |
| B : 602101/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Co    |                   | -30 944           |                     | -30 944           |            |       |                   | -26 560           |                   | -4 384            |                   |
| B : 602101/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs      |                   | -63 900           |                     | -63 900           |            |       |                   |                   | -40 500           | -5 670            | -17 730           |
| B : 602101/A340-Rémunération de Liquidation              |                   | -21 352           |                     | -21 352           |            |       |                   |                   |                   |                   | -21 352           |
| 4-Budget Rémunération                                    |                   | -1 527 622        |                     | -1 527 622        |            |       | -227 830          | -48 561           | -120 351          | -122 800          | -1 008 080        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                               |                   | <b>-7 192 481</b> | <b>-295 552</b>     | <b>-7 488 033</b> |            |       | <b>-3 698 303</b> | <b>-795 961</b>   | <b>-1 315 129</b> | <b>-570 960</b>   | <b>-1 107 680</b> |
| A : 602101/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter        |                   | 2 025 000         |                     | 2 025 000         |            |       |                   |                   | 2 025 000         |                   |                   |
| A : 602101/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social |                   | 472 800           |                     | 472 800           |            |       |                   |                   |                   |                   | 472 800           |
| A : 602101/150-Cessions Logements Restructurés           |                   | 378 000           |                     | 378 000           |            |       |                   |                   |                   | 378 000           |                   |
| 1-Ventes Charges Foncières                               |                   | 2 875 800         |                     | 2 875 800         |            |       |                   |                   | 2 025 000         | 378 000           | 472 800           |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole              |                   | 4 316 681         |                     | 4 316 681         |            |       |                   |                   |                   |                   | 4 316 681         |
| <b>Sous-total recettes</b>                               |                   | <b>7 192 481</b>  |                     | <b>7 192 481</b>  |            |       |                   |                   | <b>2 025 000</b>  | <b>378 000</b>    | <b>4 789 481</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                                    |                   |                   |                     | <b>295 552</b>    |            |       |                   |                   | <b>24 629</b>     | <b>270 919</b>    | <b>4</b>          |
| <b>Trésorerie brute</b>                                  |                   |                   |                     |                   |            |       | <b>-3 698 303</b> | <b>-4 494 264</b> | <b>-3 759 764</b> | <b>-3 681 805</b> |                   |



## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

#### Pôle Coutellerie

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2019



|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE</b> .....  | <b>342</b> |
| <b>II.</b>  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :</b> .....                    | <b>342</b> |
| <b>III.</b> | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b> .....        | <b>343</b> |
| 1)          | LES DEPENSES.....   | 343        |
| a.          | <i>En ce qui concerne les études</i> .....                          | 343        |
| b.          | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....          | 344        |
| c.          | <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....                         | 345        |
| d.          | <i>En ce qui concerne les rémunérations</i> .....                   | 346        |
| 2)          | LES RECETTES.....   | 346        |
| a.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> ..... | 346        |
| b.          | <i>Location :</i> .....   | 347        |
| c.          | <i>Participations :</i> .....                                       | 347        |
| <b>IV.</b>  | <b>ANNEXES</b> .....  | <b>347</b> |
|             | <i>Bilan prévisionnel</i> .....                                     | 348        |
|             | <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....                | 349        |

## **I. LE CONTEXTE**

Le pôle Coutellerie est situé dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, à proximité immédiate du Vieux Port et de la rue de la République. Il est délimité par la rue Coutellerie, la rue Bonneterie, le Quai du Port et la rue Juge du Palais, et comprend 15 immeubles.

Ce pôle fait partie des 25 pôles urbains prioritaires de l'Opération Grand Centre-Ville confiée par la Ville de Marseille par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 dans le cadre d'une concession d'aménagement et transférée à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cette opération doit permettre sur la période 2011-2025 la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements, la requalification de l'espace public, ou encore d'inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés et de ravalier les façades.

Pour répondre à ces objectifs, et afin d'organiser la complémentarité entre l'intervention publique directe et l'initiative privée dans le cadre de la concession Grand Centre-Ville, il a été décidé de mettre en place pour la période 2016-2021 des opérations programmées ciblées, de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Le périmètre d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est ainsi constitué de cinq pôles dont le pôle Coutellerie. Ces pôles ont été retenus du fait de l'avancée de projets de renouvellement urbain et de la présence de projets structurants.

L'objectif est d'aider financièrement les propriétaires à réhabiliter de manière pérenne leurs immeubles anciens (plus de 15 ans) et de rénover leurs logements.

Quantitativement, l'OPAH-RU doit :

- Traiter 83 immeubles (réhabilitation des parties communes) dont 20 dans le cadre du dispositif copropriétés dégradées, dont 15 immeubles sur le pôle Coutellerie ;
- Réhabiliter 132 logements dont 27 logements occupés par leur propriétaire et 105 appartenant à des bailleurs privés.

Après deux années d'animation de ce dispositif par la SOLEAM (contacts, visites et conseils auprès des propriétaires et des syndicats), il apparaît que le caractère uniquement incitatif du dispositif ne convainc pas les propriétaires d'engager les travaux nécessaires à la réhabilitation des immeubles.

La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En effet, parmi les 15 immeubles du pôle Coutellerie, seuls deux dossiers ont été déposés (29 et 31, rue Coutellerie).

## **II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :**

Cette Opération de Restauration Immobilière est organisée en trois phases.

Sur le pôle Coutellerie, 5 immeubles sont ciblés dans les phases 1 et 2 (ORI 1 et 2), soit :

- Phase 1 (ORI 1) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 4 juillet 2019 :
  - 43, rue Coutellerie,
  - 47, rue Coutellerie,
  - 25, rue Coutellerie,
  - 31, rue Coutellerie.
- Phase 2 (ORI 2) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 8 janvier 2020 :
  - 29, rue Coutellerie.

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

Ainsi, 2 immeubles en propriété unique (43 et 47 rue Coutellerie) ainsi qu'un immeuble en copropriété (25, rue Coutellerie) pourraient être acquis par la SOLEAM en raison du refus des propriétaires de s'engager dans le dispositif incitatif en vue d'une réhabilitation pérenne.

#### Financements THIRORI :

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

Ces biens pourront être :

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

Ainsi, pour pouvoir financer le déficit foncier généré, la SOLEAM a sollicité, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

En septembre 2018, l'étude de faisabilité a été présentée à l'ANAH locale qui a validé cette première étape. Après analyse, la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) a donné le 15 mai 2019 son accord pour intégrer au dossier d'éligibilité aux financements RHI-THIRORI 17 immeubles, dont 4 sur le pôle Coutellerie :

- 25 rue Coutellerie : copropriété
- 31 rue Coutellerie : copropriété
- 43 rue Coutellerie : propriété unique
- 47 rue Coutellerie : propriété unique

Par suite, le 22 novembre 2019, la CNLHI a décidé d'accorder des subventions pour conduire les études de calibrage sur les pôles Coutellerie et Korsec.

Pour l'îlot Coutellerie, la subvention totale pour ces études s'élève à 60 648€.

### **III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES**

Sont prévus, pour les années à venir :

#### **1) LES DEPENSES**

##### **a. En ce qui concerne les études**

#### **Etudes THIRORI :**

Pour pouvoir financer le déficit foncier généré par les acquisitions d'immeubles que la SOLEAM pourrait être amenée à acquérir dans le cadre de la DUP - Opérations de Restauration Immobilière 1 et 2 ; la SOLEAM a sollicité, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des financements THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

Pour mémoire, le 22 novembre 2019, la CNLHI a déclaré éligible aux financements THIRORI les immeubles situés au 25, rue Coutellerie, 31, rue Coutellerie, 43, rue Coutellerie et 47, rue Coutellerie.

L'immeuble en copropriété 31 rue Coutellerie a fait l'objet du dépôt d'une demande de subvention copropriété dégradée auprès de l'ANAH. Les études de calibrage ne seront donc pas réalisées sur cet immeuble.

Le montant total prévisionnel de ces études est donc porté de 86 640 € à 67 320 €.

#### **En 2020 :**

Il est prévu de réaliser les études de calibrage subventionnées par l'ANAH en vue du dépôt de la demande de subvention de déficit foncier sur l'immeuble suivant :

- 47 rue Coutellerie : 20 580 €.

**En 2021 :**

Les études de calibrages seront réalisées sur les immeubles suivants :

- 25, rue Coutellerie : 26 280 €
- 43, rue Coutellerie : 20 460 €.

Soit un montant prévisionnel de 46 740 €.

**b. En ce qui concerne les acquisitions foncières**

La Métropole, concédante de l'opération Grand Centre-Ville, impulse des interventions plus coercitives visant à agir sur l'habitat dégradé. L'amplification des acquisitions en particulier ce pôle est donc à prendre en compte via notamment l'outil de DUP ORI.

- Acquisitions immeubles :

| Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2      | Versement de fonds |
|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| 47, Rue Coutellerie | 809 C 87           | BLANCHES Sandrine         | 160 000,00        | 102           | 1 568,63        | 31/12/2020         |
| 25, Rue Coutellerie | 809 C 71           | ARLES                     | 435 000,00        | 290           | 1 500,00        | 31/12/2021         |
| 43, Rue Coutellerie | 809 C 83           | SCI UN SEPT               | 400 000,00        | 292,22        | 1 368,83        | 31/12/2021         |
|                     |                    | <b>Total</b>              | <b>995 000,00</b> | <b>684,22</b> | <b>4 437,46</b> |                    |

- En 2020

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption :

- 47, rue Coutellerie.

Pour mémoire, cet immeuble est également concerné par la DUP ORI 1.

- En 2021

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

- 25, rue Coutellerie,
- 43, rue Coutellerie.

- Évictions commerciales :

| Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface     | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---------------------|--------------------|---------------------------|------------------|-------------|------------|--------------------|
| 25, Rue Coutellerie | 809 C 71           | Commerce vacant           | 30 000,00        | 1           | 0          | 31/12/2022         |
| 43, Rue Coutellerie | 809 C 83           | L'éméraude                | 30 000,00        | 1           | 0          | 31/12/2022         |
|                     |                    | <b>Total</b>              | <b>60 000,00</b> | <b>2,00</b> |            |                    |

- En 2022

Dans le cadre de la conduite de la DUP ORI 1 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

- 25, rue Coutellerie,
- 43, rue Coutellerie.

- Dépenses liées aux acquisitions

Ce poste est calculé sur 5% du montant des acquisitions.

2020 : 160 000 € HT, soit 8 000 € HT.

Soit au total 33 000 € HT avec les honoraires de l'agence immobilière liées à la préemption de l'immeuble sis 47, rue Coutellerie.

2021 : 835 000 € HT, soit 41 750 € HT.

- **Gestion du patrimoine**

Les dépenses liées au portage de ces immeubles comprennent :

- les appels de fonds pour l'immeuble en copropriété du 25 Coutellerie,
- le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- les taxes foncières,
- les assurances.

Il est prévu en 2020, date d'acquisition, le portage de l'immeuble :

- 47, rue Coutellerie,

Soit une provision estimée à 10 000 € HT.

Il est prévu en 2021, date de cession prévisionnelle, le portage de l'immeuble :

- 47, rue Coutellerie,

Soit une provision estimée à 15 000 € HT.

Il est prévu en 2022, le portage des immeubles acquis fin 2021 :

- 25, rue Coutellerie,
- 43, rue Coutellerie.

Soit une provision estimée à 15 000 € HT.

Il est prévu en 2023, date de cession prévisionnelle, le portage des immeubles acquis fin 2021 :

- 25, rue Coutellerie,
- 43, rue Coutellerie

Soit une provision estimée à 15 000 € HT.

Soit une provision totale de 2020 à 2023 des biens estimés à 55 000 € HT

- **Relogements définitifs**

En 2021 : 4 ménages issus de l'immeuble situé au 43 rue Coutellerie

Soit une provision de 14 000 € HT.

- **Relogements temporaires :**

Pas de relogements temporaires prévus, les immeubles 25 et 47 rue Coutellerie étant vacants.

### **c. En ce qui concerne les travaux**

De 2020, date d'acquisition des biens à leur cession en 2023, il est prévu :

- **Travaux préparatoires :**

Ces travaux concernent les travaux de mise en sécurité, de mise hors d'eau, de confortement, désamiantage et la réalisation de diagnostics techniques.

De 2020, date d'acquisition du bien à sa cession en 2021 :

- 47, rue Coutellerie.

Soit une provision de 20 000 € HT.

De 2022, date d'acquisition des biens à leur cession en 2023 :

- 25, rue Coutellerie,
- 43, rue Coutellerie.

Soit une provision de 40 000 € HT.

- **Honoraires Techniques :**

Ce poste est calculé sur la base de 12% du montant des travaux préparatoires, soit :

- De 2020 à 2021 : 2 400 € HT ;
- De 2022 à 2023 : 4 800 € HT.

- **Divers et imprévus :**

Une provision de 10 000 € HT est prévue pour ce poste.

Soit un total de 77 200 € HT.

#### d. En ce qui concerne les rémunérations

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

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

**La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.**

- En 2021 :

Il est prévu de vendre en 2021 l'immeuble situé au 47, rue Coutellerie, soit 102 m2.

La rémunération prévisionnelle est de 3 060 €.

- En 2023 :

Il est prévu de vendre en 2023 les immeubles situés au 25 rue Coutellerie et 43, rue Coutellerie, soit 582,22 m2.

La rémunération prévisionnelle est de 17 467 €.

## 2) **LES RECETTES**

#### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

##### Cessions de surfaces à réhabiliter social :

Suivant les orientations de la Métropole, ces cessions seront exclusivement ciblées vers du logement social.

| Désignation         | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Date CV    |
|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|------------|
| 47, Rue Coutellerie | 809 C 87           |                           | 66 300,00         | 102           | 650        | 31/12/2021 |
| 25, Rue Coutellerie | 809 C 71           |                           | 188 500,00        | 290,00        | 650        | 31/12/2023 |
| 43, Rue Coutellerie | 809 C 83           |                           | 189 943,00        | 292,22        | 650        | 31/12/2023 |
|                     |                    | <b>Total</b>              | <b>444 743,00</b> | <b>684,22</b> |            |            |

### b. Location :

Il n'y a pas de perception de produits locatifs, l'état de dégradation de ces immeubles ayant conduit la Ville et l'Etat à la prise d'arrêtés :

- 43 rue Coutellerie :
  - Arrêté de péril non-imminent du 4 juillet 2014 sur les parties communes et le logement 5<sup>ème</sup> étage,
  - Arrêté d'insalubrité réparable du 4 septembre 2015 sur les parties communes et les logements.
- 47 rue Coutellerie :
  - Arrêté d'insécurité des équipements du 30 mars 2018,
  - Arrêté de péril non-imminent du 30 mars 2018,
  - Arrêté d'insalubrité réparable du 30 janvier 2018.

L'immeuble situé au 25, rue Coutellerie, anciennement hôtel meublé est aujourd'hui vacant. Compte tenu de sa configuration en petites unités (18 chambres), l'immeuble nécessite d'importants travaux de mise aux normes de sécurité et d'habitabilité. Aucune remise en location et perception de loyer n'est donc possible en l'état.

### c. Participations :

*Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est de 2 804,98 et concerne les études préalables à l'opération.*

Participation à l'équilibre Métropole AMP : 1 057 747€ réparti sur 2022-2024

## IV. ANNEXES

## Bilan prévisionnel

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | HT au 31/12/19    | TVA            | TTC au 31/12/19   |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
|  | Budget actualisé  |                |                   |
| 1-Budget Etudes                                    | -68 944           | -13 782        | -82 726           |
| B : 60211/100-Acquisitions Immeubles               | -995 000          |                | -995 000          |
| B : 60211/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -60 000           |                | -60 000           |
| B : 60211/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -74 750           | -8 961         | -83 711           |
| B : 60211/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -55 225           | -11 000        | -66 225           |
| B : 60211/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -14 000           | -2 800         | -16 800           |
| 1-Budget Foncier                                   | -1 198 975        | -22 761        | -1 221 736        |
| 2-Travaux Préparatoires                            | -60 000           | -12 000        | -72 000           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                    | -7 200            | -1 440         | -8 640            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                       | -10 000           | -2 000         | -12 000           |
| 4-Budget Rémunération                              | -160 176          |                | -160 176          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                         | <b>-1 505 295</b> | <b>-51 983</b> | <b>-1 557 278</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                         | 444 743           |                | 444 743           |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm              | 2 805             |                | 2 805             |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole        | 1 057 747         |                | 1 057 747         |
| <b>Sous-total recettes</b>                         | <b>1 505 295</b>  |                | <b>1 505 295</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                              |                   | <b>1</b>       | <b>51 984</b>     |

## Echancier de trésorerie prévisionnelle

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019    | 2020            | 2021              | 2022            | 2023            | 2024           | 2025          |
|---|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
|   | Budget préc.   | Budget actualisé  |                     |                   | Cumul         | Prév.           | Prév.             | Prév.           | Prév.           | Prév.          | 31-déc        |
| 1-Budget Etudes   | -1 624         | -68 944           | -13 782             | -82 726           | -1 942        | -24 694         | -56 090           |                 |                 |                |               |
| B : 60211/100-Acquisitions Immeubles                    |                | -995 000          |                     | -995 000          |               | -160 000        | -835 000          |                 |                 |                |               |
| B : 60211/140-Indemnités d' Evictions Commerciales      |                | -60 000           |                     | -60 000           |               |                 | -60 000           |                 |                 |                |               |
| B : 60211/150-Dépenses Liées aux Acquisitions           |                | -74 750           | -8 961              | -83 711           |               | -29 944         | -53 767           |                 |                 |                |               |
| B : 60211/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             | -225           | -55 225           | -11 000             | -66 225           | -225          | -12 205         | -17 932           | -17 932         | -17 932         |                | 1             |
| B : 60211/Gestion/170-Relogements Temporaires           |                | -14 000           | -2 800              | -16 800           |               |                 | -16 800           |                 |                 |                |               |
| 1-Budget Foncier  | -225           | -1 198 975        | -22 761             | -1 221 736        | -225          | -202 149        | -923 499          | -77 932         | -17 932         |                | 1             |
| 2-Travaux Préparatoires                                 |                | -60 000           | -12 000             | -72 000           |               | -24 000         | -48 000           |                 |                 |                |               |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         |                | -7 200            | -1 440              | -8 640            |               | -2 880          | -5 760            |                 |                 |                |               |
| B : 60211/340-Divers et Imprévus (Expertises,           |                | -10 000           | -2 000              | -12 000           |               |                 | -12 000           |                 |                 |                |               |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            |                | -10 000           | -2 000              | -12 000           |               |                 | -12 000           |                 |                 |                |               |
| B : 60211/A300-Rémunération Forfaitaire                 | -951           | -129 413          |                     | -129 413          | -951          | -63 295         | -59 056           | -4 913          | -1 198          |                |               |
| B : 60211/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (C     |                | -6 176            |                     | -6 176            |               | -1 792          |                   | -4 384          |                 |                |               |
| B : 60211/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs      |                | -20 527           |                     | -20 527           |               |                 | -3 060            |                 | -17 467         |                |               |
| B : 60211/A340-Rémunération de Liquidation              | -5             | -4 060            |                     | -4 060            |               |                 |                   |                 |                 |                | -4 060        |
| 4-Budget Rémunération                                   | -956           | -160 176          |                     | -160 176          | -951          | -65 087         | -62 116           | -9 297          | -18 665         |                | -4 060        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                              | <b>-2 805</b>  | <b>-1 505 295</b> | <b>-51 983</b>      | <b>-1 557 278</b> | <b>-3 118</b> | <b>-318 810</b> | <b>-1 041 705</b> | <b>-152 989</b> | <b>-36 597</b>  |                | <b>-4 059</b> |
| A : 60211/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social |                | 444 743           |                     | 444 743           |               |                 | 188 500           |                 | 189 943         | 66 300         |               |
| 1-Ventes Charges Foncières                              |                | 444 743           |                     | 444 743           |               |                 | 188 500           |                 | 189 943         | 66 300         |               |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                   | 2 805          |                   |                     | 2 805             | 2 805         |                 |                   |                 |                 |                |               |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole             |                | 1 057 747         |                     | 1 057 747         |               |                 | 381 966           | 352 584         | 323 202         |                | -5            |
| <b>Sous-total recettes</b>                              | <b>2 805</b>   | <b>1 505 295</b>  |                     | <b>1 505 295</b>  | <b>2 805</b>  |                 | <b>188 500</b>    | <b>381 966</b>  | <b>542 527</b>  | <b>389 502</b> | <b>-5</b>     |
| <b>Sous-total TVA</b>                                   |                |                   | <b>1</b>            | <b>51 984</b>     |               | <b>1 676</b>    | <b>10 056</b>     | <b>10 056</b>   | <b>10 056</b>   | <b>10 056</b>  | <b>10 084</b> |
| <b>Trésorerie brute</b>                                 |                |                   |                     |                   | <b>-313</b>   | <b>-317 447</b> | <b>-1 160 596</b> | <b>-921 563</b> | <b>-405 577</b> | <b>-6 019</b>  | <b>1</b>      |



|  |            |
|--|------------|
| <b>I. LE CONTEXTE</b> .....  | <b>353</b> |
| <b>II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</b> .....   | <b>355</b> |
| a. <i>L'avancement des études</i> .....  | 362        |
| b. <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i> .....  | 362        |
| c. <i>L'avancement des travaux :</i> .....   | 363        |
| d. <i>L'avancement des commercialisations :</i> .....  | 364        |
| e. <i>Subventions</i> .....  | 364        |
| f. <i>L'avancement des participations du concédant</i> .....   | 365        |
| <b>III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</b> .....  | <b>365</b> |
| 1) LES DEPENSES DU POLE NOAILLES.....  | 365        |
| a. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....   | 365        |
| b. <i>Les acquisitions foncières</i> .....   | 366        |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> .....  | 367        |
| d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i> .....  | 368        |
| e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....  | 368        |
| 2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES.....  | 369        |
| a. <i>Les produits de gestion</i> .....  | 369        |
| 3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE.....  | 369        |
| a. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....   | 369        |
| b. <i>Les acquisitions foncières</i> .....   | 369        |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> .....  | 370        |
| d. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....  | 370        |
| 4) LES RECETTES DU POLE VENTRE.....  | 371        |
| 5) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD.....   | 371        |
| a. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....   | 371        |
| b. <i>Les acquisitions foncières</i> .....   | 371        |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> .....  | 371        |
| e. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i> .....  | 372        |
| d. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....  | 372        |
| 6) LES RECETTES DU POLE ARC PALUD.....   | 372        |
| <b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b> .....   | <b>373</b> |
| 1) LES DEPENSES DU POLE NOAILLES.....  | 373        |
| a. <i>Etudes</i> .....   | 373        |
| b. <i>Acquisitions foncières</i> .....   | 373        |
| c. <i>Les Travaux</i> .....  | 375        |
| d. <i>Dépenses annexes</i> .....   | 376        |
| e. <i>Rémunérations</i> .....  | 376        |
| 2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES.....  | 377        |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....   | 377        |
| b. <i>En ce qui concerne les Participations</i> .....  | 379        |
| c. <i>En ce qui concerne les Subventions</i> .....   | 379        |
| d. <i>En ce qui concerne les produits de gestion locative</i> .....  | 379        |
| e. <i>En ce qui concerne les produits divers</i> .....   | 379        |
| 3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE LIEUTAUD.....   | 379        |
| 4) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD.....   | 380        |
| <b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET<br/>APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> ..... | <b>383</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>VI. ANNEXES</b> .....  | <b>393</b> |
| <b>BILAN prévisionnel Pole Noailles</b> .....                     | <b>393</b> |
| <i>BILAN PREVISIONNEL POLE VENTRE LIEUTAUD</i> .....              | <b>393</b> |
| <i>BILAN PREVISIONNEL POLE ARC PALUD</i> .....                    | <b>394</b> |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole noailles .....       | 395        |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole VENTRE LIEUTAUD..... | 395        |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle pole arc palud .....      | 396        |
| Tableau des écarts TTC-POLE NOAILLES.....                         | 397        |
| Tableau des écarts TTC-POLE VENTRE LIEUTAUD .....                 | 398        |
| Tableau des écarts TTC-POLE ARC PALUD.....                        | 399        |
| Ecart Année 2019-TTC.....   | 400        |

## I. LE CONTEXTE

Situé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, entre la gare St-Charles et le Vieux Port, le quartier Noailles bénéficie d'une position stratégique de carrefour au sein de l'hyper centre marseillais.

Identifié comme le plus dense de la Ville, le quartier Noailles est caractérisé par :

- ✓ Un espace contraint dont la morphologie urbaine génère des conditions d'habitat difficiles (absence fréquente de cœur d'îlot et de couvert végétal, exigüité des rues et rareté des espaces publics)
- ✓ Une activité commerciale intense avec forte représentation des commerces de bouche
- ✓ De nombreux conflits d'usages et des difficultés de gestion urbaine de proximité
- ✓ Une vacance résidentielle élevée et une importante dégradation du bâti
- ✓ Un fort déficit d'équipements publics de proximité

Le quartier Noailles est constitué de 5 pôles à traiter dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, Noailles Capucins, Saint Louis Delacroix, Bedarrides, Ventre Lieutaud et Arc Palud.

Après une première réflexion pré-opérationnelle menée en mai 2012 sur l'ensemble des 5 pôles du secteur Noailles, la SOLEAM a confié une étude urbaine multi thématique à une équipe pluridisciplinaire d'architectes, urbanistes, sociologues, experts immobiliers ayant pour objectif, à partir d'un diagnostic urbain, de définir un projet d'aménagement d'ensemble et de proposer des orientations d'interventions déclinées sous la forme d'un plan guide d'actions à 5, 10 et 15 ans.

Les grandes orientations du plan guide portent sur les domaines de l'habitat, du traitement des espaces publics, la gestion de proximité, la dynamique commerciale. Les axes d'intervention sont les suivants :

➤ **Intervenir sur l'habitat, l'espace public et relier le quartier à la ville par une mise en valeur des entrées « les portes »**

L'analyse du bâti à travers plusieurs critères (densité, état du bâti, statut des propriétés...) a permis la classification des îlots en termes de niveaux de priorité d'intervention.

Deux démarches complémentaires sont préconisées, une démarche incitative pour les îlots les moins dégradés à travers 2 OPAH RU sur 10 ans et une démarche ciblée et active avec des aspects coercitifs sur les îlots plus dégradés. Les îlots situés autour de la place Delacroix notamment appellent une intervention forte sur l'habitat, les commerces et l'espace public.

➤ **Libérer l'espace public de la voiture à travers des actions sur la circulation et le stationnement**

Le plan guide prévoit de réduire la circulation à l'essentiel en piétonnant l'ensemble des voies du quartier à l'exception de deux voies traversantes ouvertes à tous, d'un circuit spécifiquement dédié aux livraisons et de deux voies permettant les livraisons et ouvertes sur plage horaire avec mise en place de bornes automatiques.

➤ **Requalifier les espaces publics remarquables**

Il est prévu la requalification de deux espaces publics remarquables, Place des Halles Delacroix et du Marché des Capucins, et le traitement des trois espaces publics de proximité que constituent les placettes qui jalonnent la rue d'Aubagne.

Le traitement des voiries et réseaux divers complète l'intervention sur le domaine public.

➤ **Repenser la gestion urbaine de proximité (déchets et livraisons)**

Il est proposé d'implanter dans des locaux en pied d'immeubles dits « Espaces Logistiques de Proximité » des aires dédiées à la livraison et à la manutention des marchandises consistant en des points de dépose et distribution destinés à améliorer et fluidifier le circuit des livraisons ainsi que des

points de collecte de déchets qui permettront de réduire considérablement les conteneurs de surface et de libérer ainsi l'espace public.

➤ **Créer des équipements publics notamment en direction des jeunes**

Face au manque d'équipements publics en direction de la jeunesse il est prévu la création d'un équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle sur deux sites distincts complémentaires et identifiés. Les locaux situés à l'intérieur du Domaine Ventre sont prévus pour accueillir plus spécifiquement des mineurs de la tranche d'âge 6-12 ans, l'immeuble situé au 44, rue d'Aubagne proposant un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 12-18 ans et des bureaux d'accueil individualisé à destination des jeunes.

## Pôles Noailles Capucins - Saint Louis Delacroix - Bedarrides - Ventre Lieutaud - Arc Palud

### II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET

#### Noailles

##### En 2016

Suite à la finalisation de l'étude urbaine, SOLEAM a fait une 1ère présentation aux Elus le 3 mai 2016 du déroulement de l'étude, des orientations et propositions d'intervention sur l'ensemble des thématiques, déclinées dans un plan guide d'interventions projetées à 5, 10 et 15 ans, avec un phasage et un chiffrage prévisionnel des actions, puis une 2è présentation lors du Comité de suivi de l'OGCV le 19 décembre 2016.

Les thématiques traitées dans l'étude étaient :

- Circulation / stationnement
- Livraisons
- Déchets
- Espace public
- Equipements
- Habitat
- Les actions conjuguées sur un îlot prioritaire

Les participants se sont montrés favorables aux grandes lignes des actions proposées, en particulier la piétonisation ou semi piétonisation d'une grande partie du quartier, la mise en place de locaux de collecte des déchets (libération de l'espace public des conteneurs de surface ; traitement des bio déchets), l'organisation des livraisons.

Cependant, tous se sont accordés sur le fait que les conditions ne permettaient pas, dans la temporalité proposée, la mise en œuvre immédiate d'actions ambitieuses pour ce qui concerne notamment la problématiques déchets, la gestion urbaine, les livraisons...

Cette réflexion s'inscrivant à plus grande échelle dans l'Opération Centre-Ville, et au regard des différents points de vue sur ces sujets complexes, il a été convenu de prévoir une séance de travail technique, en particulier sur les thématiques propreté et circulation/ stationnement, afin de préciser, avec les services concernés, les interventions pouvant être mises en œuvre rapidement.

**En 2017**, les propositions relatives à la circulation ont été réétudiées et affinées, à travers un travail d'échange avec le service Mobilité et Logistique urbaine de la Ville de Marseille, croisé avec la réflexion engagée dans le cadre de l'atelier Mobilité d'Ambition Centre-Ville. Une étude de giration a été diligentée pour vérifier la faisabilité du projet.

La réflexion s'est également poursuivie avec le service propreté pour affiner les propositions d'actions en matière de gestion des déchets, notamment l'aménagement de locaux déchets ainsi qu'avec l'ADEME pour étudier les possibilités d'action et partenariat concernant la valorisation des déchets.

Enfin, l'objectif majeur pour l'année 2017 était de dérouler la concertation réglementaire programmée en fin d'année, étape de retour vers les habitants est en effet primordiale puisqu'elle conditionne l'enclenchement des actions opérationnelles sur ce secteur.

**L'année 2018** a été marquée par des étapes et des évènements importants.

SOLEAM a conduit de nombreux diagnostics sur son patrimoine, diligenté des faisabilités sur 4 immeubles et réalisé l'acquisition de l'immeuble 2 Halle Delacroix situé sur l'îlot prioritaire de la place Halle Delacroix ainsi qu'une très grande partie des lots de la copropriété 11 J. Roque.

A l'issue du diagnostic et des études engagées au 12 Académie, des nombreux échanges avec la PMI et les services de la petite enfance, la faisabilité d'un projet de micro crèche au 12 Académie a été établie.

Au cours de l'année, compte tenu de la possibilité de maîtriser l'immeuble du 16 Académie, il a été décidé d'étudier la possibilité d'un projet de crèche plus ambitieux, sur le tènement des parcelles des 3 immeubles du 12 au 16 Académie.

Janvier 2018

Réunion publique : Introduisant la concertation, elle s'est tenue le 24 janvier au théâtre Mazenod au sein du quartier Noailles en présence des élus et avec un public de 200 personnes.

Les nombreux échanges ont porté sur les thématiques de l'espace public, la circulation et le stationnement, la gestion urbaine de proximité, l'habitat, le traitement de l'espace public, l'équipement socioculturel projeté.

Déroulement de la concertation : La concertation s'est déroulée du 22 janvier au 23 février 2018 sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de la Ville, avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations. Pendant ce mois, dix permanences techniques ont permis d'apporter des explications sur les projets et de répondre aux questions des visiteurs.

Le registre a permis de consigner 30 contributions

Un jeu de panneaux d'exposition des projets a été remis au Conseil Citoyen qui a organisé 4 après-midi de permanence dans différents lieux du quartier afin de recueillir une vingtaine de contributions qui ont été portées au registre.

Mai 2018

Approbation du bilan de la concertation : En date du 18 mai 2018, le Conseil Métropolitain a approuvé le bilan de la concertation pour les pôles constitutifs du quartier Noailles et l'équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle.

Novembre 2018

Effondrement de 2 immeubles propriétés privées situés au 61 et 63 rue d'Aubagne, prise de nombreux arrêtés de péril sur des immeubles et copropriétés privées entraînant de nombreuses évacuations des occupants et leur relogement provisoire.

### **Équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle**

Pour pallier l'absence d'équipement public, notamment en direction des jeunes des enfants, très fortement représentés sur le quartier, la création d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle structurant est devenue une priorité.

Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites distincts mais complémentaires :

- un 1er site situé rue Moustier proposant un accueil généraliste ouvert aux habitants et familles avec un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 6/12 ans (60 enfants)
- un 2è site au 44 rue d'Aubagne exclusivement dédié aux jeunes de la tranche d'âge 12/18 (40 jeunes).

### **Site du Domaine Ventre**

Les études de faisabilité et de programmation se sont déroulées entre 2014 et 2016.

En novembre 2016, en accord avec l'ABF, Soleam a lancé un concours de maîtrise d'œuvre, cette procédure permettant de répondre aux mieux à des objectifs qualitatifs élevés compte tenu de la complexité du projet, de ses enjeux et de sa particularité en site occupé.

En mars 2017, sur la base des références présentées, un jury a retenu 3 équipes justifiant notamment d'une compétence en architecture du patrimoine sur les 15 qui ont candidaté.

En mai 2018 : en phase du concours le jury s'est de nouveau réuni pour retenir le lauréat sur esquisse et a désigné l'Atelier Donjerkovic.

En Octobre 2018 Le projet d'équipement a été présenté aux copropriétés du Domaine Ventre concernées par des problématiques particulières afin de prendre en compte leurs attentes et observations pour une reprise de l'avant-projet sommaire par la maîtrise d'œuvre.

#### Site du 44 rue d'Aubagne

Le pré programme du projet a été validé par l'ensemble des partenaires en décembre 2016 par le choix d'un scénario parmi les 3 présentés.

Début 2017, après retour du Bataillon des Marins Pompiers, complété par une étude de faisabilité (escalier extérieur) un 4<sup>e</sup> scénario impliquant la création de 2 escaliers s'est imposé en termes de sécurité.

En juillet 2017, il s'est présenté l'opportunité foncière de compléter l'équipement du 44 Aubagne par des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles propriété de Marseille Habitat situés 13/15 rue de l'Arc avec une surface supplémentaire de 80 m<sup>2</sup> permettant d'optimiser les espaces de plein pied et facilitant grandement la gestion et l'accessibilité des locaux.

Cette nouvelle possibilité présentant des avantages indéniables tant en termes de surface, de fonctionnement et de confort a réorienté la réflexion vers de nouvelles études.

Il a été nécessaire de vérifier au préalable la faisabilité de cette proposition (études complémentaires de géomètre ...) et ses incidences sur la programmation.

Sur la base de ces nouveaux éléments, la réalisation d'un bilan coût avantages a permis de valider en fin d'année 2017 l'acquisition de ces locaux et leur intégration au projet, nécessitant dont la reprise du pré programme.

#### En 2018

Compte tenu de l'évolution du programme et de la mutualisation avec les locaux en rez-de-chaussée des 13/15 rue de l'Arc, après validation de ce nouveau scénario par l'ensemble des partenaires en mai, le programme a repris ses études et finalisé le programme technique détaillé en septembre 2018.

Sur cette base, de nouveaux échanges avec Marseille Habitat ont été conduits afin notamment de coordonner les interventions sur les deux immeubles.

Le passage en cœur d'ilot entre les deux bâtiments ayant fait l'objet d'une étude par un architecte du patrimoine a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France en octobre 2018.

En décembre, l'immeuble du 44 Aubagne a fait l'objet d'un avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent, au regard de sa mitoyenneté avec l'immeuble du 42 Aubagne présentant un tassement du mur mitoyen et des fissures au droit de l'entrée des deux immeubles. Une expertise a été fixée missionnant M.

Coulange et le rapport d'expertise a été rendu le 20 décembre.

SOLEAM a aussitôt mis en œuvre les mesures pour faire suite aux préconisations à travers la réalisation d'un diagnostic solidité du bâtiment. Sur cette base et dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Marseille en date du 15 février 2019, SOLEAM engagera les travaux de mise en sécurité.

#### En 2019

##### Noailles

Suite à l'effondrement début novembre 2018 de 2 immeubles appartenant à des propriétaires privés situés au 61 et 63 rue d'Aubagne, la prise de nombreux arrêtés de péril par le service compétent de la ville de Marseille sur des immeubles et copropriétés privées en situation de péril imminent a entraîné tout au long de l'année 2019 de multiples évacuations notamment dans le quartier Noailles, engendrant le relogement en urgence de centaines de personnes.

C'est dans ce contexte qu'en février 2019, la ville de Marseille a ordonné et piloté la déconstruction en urgence de deux immeubles situés au 41 et 43 rue de la Palud, entraînant également les évacuations des immeubles riverains.

Dans ce cadre, la Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière d’habitat a approuvé en décembre 2018 une nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l’habitat indigne et dégradé qui prévoit la mise en place d’un cadre d’intervention global pour accélérer le traitement de 10 000 logements en 10 ans sur Marseille.

Cette stratégie de lutte contre l’habitat indigne se décline notamment au travers du contrat de **Projet Partenarial d’Aménagement (PPA)** du centre-ville de Marseille conclu pour une durée de 15 ans, contrat de gouvernance signé le 15 juillet 2019. Ce dernier établit le programme de travail et d’action entre différentes parties prenantes, l’Etat, la Ville de Marseille, la Métropole Aix Marseille Provence et 8 autres partenaires institutionnels.

Le PPA identifie 4 îlots opérationnels de première phase sur lesquels les études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement et **dont deux sont situés dans le quartier Noailles : l’îlot Noailles Ventre, dans lequel est compris le projet d’équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle Noailles et l’îlot Noailles Delacroix.**

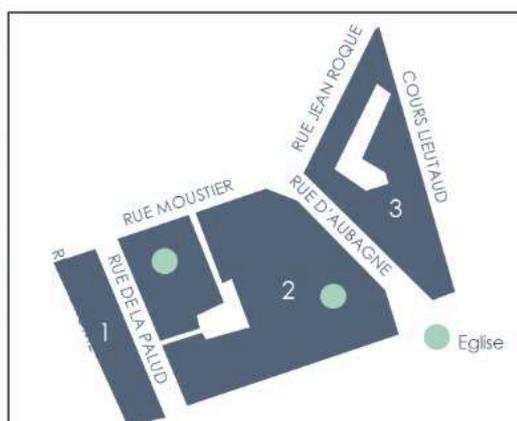
Ces îlots doivent faire l’objet d’un programme urbain ambitieux et multithématique en proposant des solutions innovantes visant à l’amélioration du cadre de vie en centre-ville. Les interventions se feront en priorité sur la thématique de l’habitat indigne et dégradé, mais également sur l’offre et la qualité des équipements publics ; l’animation et l’attractivité commerciale, l’amélioration de la gestion urbaine de proximité ou encore le confort urbain et la lutte contre les îlots de chaleur.

Dans ce cadre, une nouvelle méthode de travail est engagée et préconisée en vue d’investiguer en amont de la définition des projets urbains. Les expertises nécessaires à la connaissance des sols (état des réseaux, analyses géotechniques et hydrogéologiques) seront réalisées de façon prioritaire sous la conduite des services de la Métropole.

### Ilots Noailles-Ventre

| N° îlot      | Nombre immeubles | Nombre logements |
|--------------|------------------|------------------|
| 1            | 16               | 88               |
| 2            | 60               | 330              |
| 3            | 40               | 220              |
| <b>TOTAL</b> | <b>116</b>       | <b>638</b>       |

(ratio : 5,5 logements/immeuble)



l’îlot Noailles Ventre (extrait du PPA)

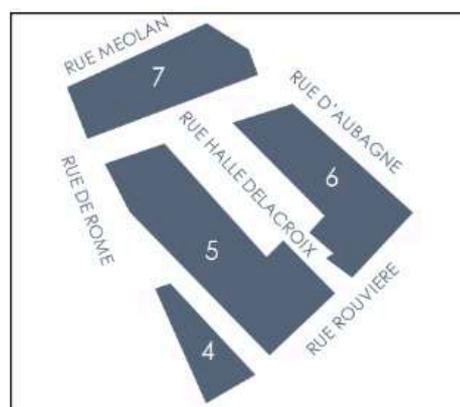
« Les trois îlots bâtis concernés ont une vocation plutôt résidentielle, avec une densité assez variable d’un îlot à l’autre...

Etat des lieux : Dégradation du bâti/ drame de la rue d’Aubagne : drame faisant 8 victimes suite à l’effondrement le 5 novembre 2018 des immeubles des n°63 et 65 rue d’Aubagne (îlot n°3). L’effondrement de ces deux immeubles a conduit à la déconstruction du n°67 ainsi qu’à la déconstruction partielle du n°69. Suite aux rapports d’experts rendus postérieurement, la maîtrise publique des numéros 65 à 83 a été préconisée (EPF missionné pour le compte de la Métropole).

Déconstruction des immeubles des n°41 et 43 rue de la Palud (îlot n°2) suite à un arrêté de péril grave et imminent en janvier 2019. Nombreux immeubles sous arrêtés de péril grave et imminent, toujours interdits d'occupation ».

## Ilot Noailles Delacroix

| N° îlot      | Nombre immeubles | Nombre logements |
|--------------|------------------|------------------|
| 4            | 7                | 39               |
| 5            | 19               | 104              |
| 6            | 14               | 77               |
| 7            | 18               | 99               |
| <b>TOTAL</b> | <b>58</b>        | <b>319</b>       |



### l'îlot Noailles Delacroix (extrait du PPA)

« Orientations de projet sur les îlots bâtis :

- Analyser l'état des sols et des réseaux à l'échelle des îlots : reprendre les réseaux obsolètes, traiter la question de la gestion des eaux pluviales notamment
- Réhabiliter et restructurer durablement les immeubles les plus dégradés par remembrement du foncier à l'échelle de plusieurs tènements lorsqu'il est nécessaire et en favorisant au maximum les logements traversants permettant une meilleure aération naturelle, notamment sur les parcelles déjà sous maîtrise publique
- Aérer les cœurs d'îlots : cœurs d'îlots exigus permettant simplement de reconstituer des « puits de lumière » ou des courées techniques, entre les immeubles pour favoriser un petit apport de lumière mais surtout un moyen de ventilation
- Mettre en valeur les façades donnant sur la place Halle Delacroix en portant une attention particulière aux devantures commerciales
- Étudier le potentiel d'intégration de certaines fonctions de gestion urbaine de proximité à l'intérieur du bâti afin de libérer l'espace public (collecte et gestion des déchets commerçants, organisation des livraisons). Question de la mutualisation des moyens et des équipements entre commerçants/usagers. Nécessité de trouver des solutions avec les commerçants/usagers en vue de faire émerger des propositions originales et des expérimentations
- Développer l'attractivité commerciale de la place Halle Delacroix, notamment par la reconfiguration/ le remembrement des commerces en rez-de-chaussée, la réduction de la vacance commerciale et l'accompagnement des porteurs de projet

Orientations de projet sur l'espace public environnant :

- Requalifier la place Halle Delacroix : conforter son rôle d'espace public majeur du quartier Noailles. Mettre en valeur, en lien avec les habitants, sa forte dimension conviviale mais également commerciale (limitation voire

suppression des conteneurs de surface, maintien et confortement des alignements d'arbres, restauration des sols, mise en valeur des façades et devantures commerciales, installation d'un mobilier urbain favorisant la convivialité et mise en lumière de l'espace)

- Mettre en valeur les portes d'entrée du quartier depuis la rue de Rome (angles Rome/Vacon et Rome/Rouvière) pour rendre plus lisibles les circulations piétonnes

Requalifier les rues adjacentes : Traitement de la rue Vacon programmée dans le cadre de la requalification de la place.

Etudier la possibilité de mettre en valeur le petit espace de proximité que pourrait constituer l'angle Vacon/Aubagne/Longue des Capucins afin de lui conférer un usage plus polyvalent, de convivialité, de détente et d'échange

La rue Vacon, une partie de la rue d'Aubagne et la rue Rouvière restent circulées dans le cadre du nouveau plan de circulation (non intégrées à la zone piétonne proposée dans le cadre du projet Noailles), avec toutefois le souhait d'un apaisement par leur traitement en plateau unique (zones de rencontre)

- Favoriser le maintien et la création de places réservées aux livraisons, notamment à proximité de la place, pour conforter l'attractivité commerciale du quartier. »

Enfin, le contrat de PPA prévoit comme action la mise en place d'une **Grande Opération d'Urbanisme (GOU)**, approuvée à la Métropole par délibération du 19 décembre 2019. Son objectif sera de traduire en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA, et principalement en vue de traiter la question du mal logement, dans une démarche de projet urbain global. Son périmètre englobe notamment les deux îlots prioritaires du quartier Noailles.

**Dans les CRACS précédents, SOLEAM avait ciblé des interventions sur une douzaine d'immeubles situés dans et à proximité de ces îlots démonstrateurs (acquisitions, études, travaux, relogements, cessions), ces interventions sont suspendues à ce jour dans l'attente de nouvelles consignes de notre concédant.**

**Ces nouvelles dispositions et stratégies induisent, nous le verrons, de nombreuses modifications au niveau du CRAC 2019 et du prévisionnel pour les années à venir.**

### Equipement socio culturel à vocation intergénérationnelle

#### Site du Domaine Ventre

En Octobre 2018, le projet d'équipement avait été présenté aux copropriétés du Domaine Ventre concernées par des problématiques particulières afin de prendre en compte leurs attentes et observations pour une reprise de l'avant-projet sommaire par la maîtrise d'oeuvre.

En 2019, la MOE a travaillé en phases études (APS et APD) le PC du domaine Ventre a été déposé le 14 juin 2019. Le permis de construire a été accordé le 13 novembre 2019. + PC Modificatif + recours

- Obtention du Permis modificatif N° 1
- Obtention des avis favorables des dérogations PMR accordant l'accessibilité PMR par la rampe accès principale du centre social.
- Obtention des avis favorables à l'accessibilité pompiers au centre social.
- En attente de l'accord sur la future DUP pour faisabilité du projet.

#### **Aspect foncier**

##### Cas particulier du lot 20

Le projet d'équipement nécessite la maîtrise foncière du lot 20 de la copropriété du 19/24 Domaine Ventre. Ce lot, vacant depuis plusieurs années a été acquis en novembre 2019 à l'issue d'une procédure contentieuse très longue qui opposait son propriétaire à un tiers.

Une partie du lot n°20 de la copropriété doit être démolie pour le projet d'équipement, ce volume permettant la réalisation de l'escalier de secours du centre social depuis le toit-terrasse.

Pour ce faire, il est nécessaire que ce lot soit divisé en deux parties : un appentis contigu à l'atelier à démolir d'une part, et son prolongement en rez-de-chaussée du bâtiment n°19 Domaine Ventre sous la cage d'escalier d'autre part

La communication entre l'appentis et le local sous la cage d'escalier sera fermée et une ouverture sera faite sous le porche vers ce local afin d'en restituer l'usage à la copropriété 19/24 Domaine Ventre.

Il est donc apparu nécessaire de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété la demande de scission de copropriété de ce lot.

Or, cette copropriété ayant l'objet d'un Arrêté de Péril grave et imminent en date du 14 février 2019, il n'est pas possible de porter à l'ordre du jour une demande de scission de copropriété tant que tous les travaux n'ont pas été réalisés et la mainlevée de l'arrêté de péril obtenue.

Fin 2019, le syndic en charge de la copropriété a donné sa démission, retardant davantage les études et décisions de copropriété permettant d'aboutir à un engagement des travaux de sortie du péril.

Par ailleurs, la probabilité que les copropriétaires votent cette résolution et accèdent à la demande de SOLEAM a été estimé extrêmement faible (majorité à l'article 25, soit la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires).

Une date d'assemblée générale permettant de voter cette résolution relative à la scission de copropriété était donc difficilement envisageable avant plusieurs mois.

De ce fait, il a été décidé de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la scission de ce lot afin de pouvoir réaliser l'équipement public.

SOLEAM a sollicité le prestataire l'Empreinte verte en novembre 2019 pour la rédaction de la DUP relative à la demande de scission de copropriété et permettre ainsi, la sortie nécessaire du lot 20 de la copropriété du 19/24 Domaine Ventre.

Le contenu de ce dossier fixé par le code de l'expropriation contiendra une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et une appréciation sommaire des dépenses.

Il est prévu que SOLEAM déposera le dossier en préfecture au cours du premier semestre 2020. La délibération MPAPM du 17 octobre 2016 a approuvé la conformité du programme d'équipement public prévu aux objectifs de l'Opération Grand Centre-Ville et habilité le Président de la Métropole d'Aix Marseille Provence ou son représentant à solliciter auprès du Préfet de Région l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et parcellaire conjointe en vue de la maîtrise des biens nécessaires à sa réalisation.

#### Acquisition d'une partie de local en rez-de-chaussée du 16 Moustier

Afin de finaliser l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet, un accord a été trouvé avec un propriétaire du 16 Moustier pour réaliser l'acquisition d'une partie de son lot, mitoyen au local de SOLEAM et devant permettre de créer la jonction avec le local du 18, rue Moustier.

Toutefois, cette acquisition n'a pu être finalisée avant la fin de l'année le propriétaire vendeur ayant demandé son report au début de l'année 2020.

#### Site du 44 rue d'Aubagne

La SOLEAM a obtenue de Marseille Habitat une partie des études et diagnostics du bâtiment du 13/15 rue de l'Arc (plus d'un an d'attente) nécessaire au démarrage des études de sa maîtrise d'œuvre.

Notification du Marché de maîtrise d'œuvre au groupement Mira en date du 15 juin 2020

Démarrage des études et missions Diagnostique Fin juin 2020

a. L'avancement des études

| Désignation lignes budgétaires      | TTC au 31/12/19  | A fin 2019      | %          |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|------------|
| En Euros                            | Budget actualisé | Cumul           | Avancement |
| 1-Budget Etudes POLE NOAILLES       | -263 277         | -116 012        | 44%        |
| B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre | -131 671         | -87 414         | 66%        |
| B : 60224/200-Etudes Arc Palud      | -68 006          | -55 709         | 82%        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>          | <b>-462 954</b>  | <b>-259 135</b> | <b>56%</b> |

b. L'avancement des acquisitions foncières :

## • POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires                     | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60219/100-Acquisitions Immeubles               | -4 413 150       | -3 655 000 | 83%        |
| B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus        | -1 254 315       | -495 489   | 40%        |
| B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -157 560         | -49 000    | 31%        |
| B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -70 000          | -70 000    | 100%       |
| B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -381 371         | -176 209   | 46%        |
| B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -373 152         | -195 191   | 52%        |
| B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -46 000          | -1 589     | 3%         |
| B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -35 026          | -2 267     | 6%         |
| 1-Budget Foncier                                   | -6 730 574       | -4 644 745 | 69%        |

## • POLE VENTRE LIEUTAUD

| Désignation lignes budgétaires                                     | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud           | -457 000         | -257 000   | 56%        |
| B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud | -61 000          | -61 000    | 100%       |
| B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud      | -28 918          | -22 408    | 77%        |
| B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud        | -53 378          | -38 427    | 72%        |

- POLE ARC PALUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
|   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud          | -390 000         |            |            |
| B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus                | -105 000         |            |            |
| B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud | -19 562          | -360       | 2%         |
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             | -7 567           | -6 985     | 92%        |
| 1-Budget Foncier  | -522 129         | -7 345     | 1%         |

c. L'avancement des travaux :

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19  | A fin 2019     | %          |
|--|------------------|----------------|------------|
|  | Budget actualisé | Cumul          | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -231 822         | -17 250        | 7%         |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -450 000         |                |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -158 011         | -15 948        | 10%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -34 079          | -492           | 1%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-873 912</b>  | <b>-33 690</b> | <b>4%</b>  |

- POLE VENTRE LIEUTAUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19   | A fin 2019      | %          |
|---|-------------------|-----------------|------------|
|   | Budget actualisé  | Cumul           | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -130 512          | -78 276         | 60%        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -2 131 200        |                 |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -343 431          | -39 695         | 12%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -13 362           | -582            | 4%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-2 618 505</b> | <b>-118 553</b> | <b>5%</b>  |

- POLE ARC PALUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | TTC au 31/12/19   | A fin 2019     | %          |
|---|-------------------|----------------|------------|
|   | Budget actualisé  | Cumul          | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -24 000           | -6 246         | 26%        |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 416 000        |                |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -206 940          | -2 628         | 1%         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -36 230           | -1 380         | 4%         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-1 683 170</b> | <b>-10 254</b> | <b>1%</b>  |

**d. L'avancement des commercialisations :**• **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires                                 | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros   | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | <b>2 475 854</b> |            |            |
| A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | <b>112 728</b>   |            |            |
| A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | <b>812 475</b>   |            |            |
| 1-Ventes Charges Foncières                                     | <b>3 401 057</b> |            |            |
| 2-Cessions Collectivités                                       | <b>54 880</b>    |            |            |

SOLEAM est en attente des orientations de la Métropole quant à la temporalité de la cession de certains immeubles et la confirmation de leur destination.

• **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires                              | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|---|------------------|------------|------------|
| En Euros  | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel | <b>4 015 834</b> | 609 276    | 15%        |

• **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires           | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--|------------------|------------|------------|
| En Euros                                 | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune | <b>2 678 496</b> | 129 592    | 5%         |

**e. Subventions**• **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60219/310-Anru             | <b>5 799</b>     | 5 799      | 100%       |

• **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/19  | A fin 2019 | %          |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|
| En Euros                       | Budget actualisé | Cumul      | Avancement |
| A : 60224/310-Anru             | <b>7 642</b>     | 7 642      | 100%       |

## f. L'avancement des participations du concédant

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 60219/411-Pole Noailles                | 5 952 435                           | 4 342 235           | 73%             |

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

Le montant des dépenses prévues était de 3 686 959 €TTC à comparer à 1 652 645 €TTC réalisés soit un écart de -2 034 314€ (variation de 45%).

Comme exposé précédemment, le prévisionnel a déjà été impacté par la nouvelle stratégie en cours de définition par la MAMP dès la fin d'année 2018.

Ainsi, les actions opérationnelles liées à la mise en œuvre du plan guide de Noailles ont été suspendues, en particulier :

- Les interventions concernant la gestion urbaine de proximité : acquisitions locaux déchets et livraison
- Les travaux de semi piétonisation

### 1) *LES DEPENSES DU POLE NOAILLES*

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros             | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60219/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste | -47 762      | -13 745      | -34 017 | -71%           |
| 1-Budget Etudes  | -47 762      | -13 745      | -34 017 | -71%           |

Etudes préalables - (écart -34 017 €)

En 2019, il était principalement prévu la réalisation d'une étude de faisabilité (30 000€) d'un projet d'équipement lié à la petite enfance sur l'assiette foncière des immeubles 12, 14 et 16 Académie, intégrant une réflexion sur les rez-de-chaussée susceptibles de recevoir la crèche, les possibilités de surface extérieure en cœur d'îlot et les étages.

Cette étude de faisabilité a été décalée et engagée en fin d'année 2019 après réalisation par SOLEAM d'une étude foncière complète du secteur étudié.

En 2019 il a été finalisé une étude de faisabilité sur le 9, rue Jean Roque, venant compléter celle déjà produite sur le mitoyen au 11, rue J. Roque (7741€ HT) La faisabilité du 2 Halle Delacroix a également été réactualisée. Par ailleurs, dans le cadre de la future acquisition du 16 rue de l'Académie, et en raison de son état fortement dégradé SOLEAM a engagé, avec l'accord des propriétaires et de son concédant, une étude structure sur le 16 rue de l'Académie (1980€).

Enfin, les relevés de géomètres ont été réalisés sur l'immeuble 2, rue Halle Delacroix (2970€).

## b. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART      | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|------------|----------------|
| B : 60219/100-Acquisitions Immeubles               | -1 145 000   | -955 000     | -190 000   | -17%           |
| B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus        | -900 600     | -165 489     | -735 111   | -82%           |
| B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -241 876     |              | -241 876   | -100%          |
| B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -250 000     |              | -250 000   | -100%          |
| B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -196 289     | -51 045      | -145 244   | -74%           |
| B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -169 340     | -106 879     | -62 461    | -37%           |
| B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -21 000      | -1 589       | -19 411    | -92%           |
| B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -4 182       | -1 056       | -3 126     | -75%           |
| 1-Budget Foncier                                   | -2 928 287   | -1 281 058   | -1 647 229 | -56%           |

- Acquisitions d'immeubles (écart- 190 000€): En 2019, SOLEAM a réalisé l'acquisition de 2 immeubles au 7, rue Méolan (385 000€) et 9, rue Jean Roque (420 000€) et a versé au notaire le montant correspondant à l'acquisition du 16 rue de l'Académie (150 000€) pour un montant total de 955 000€.

L'écart s'explique par :

- Le fait que l'acquisition d'opportunité projetée ne s'est pas concrétisée (-360 000€)
- Le prix d'acquisition du 9 rue Jean Roque, inférieur à celui de la DIA (-119 000€) mais supérieur à l'estimation initiale (+ 170 000€)

- Acquisitions de logements diffus (écart- 735 111€):

En 2019, il était prévu l'acquisition de plusieurs lots au 41 Palud, 43 Palud, 8 Halle Delacroix, 30 Musée et un solde de lots au 11 J Roque pour un total de 900 600€.

Les orientations prises par la Métropole à l'issue des effondrements de la rue d'Aubagne avec la mise en place des îlots démonstrateurs sur le pôle Noailles, et la décision de céder des immeubles prioritairement aux bailleurs sociaux ont conduit à de nouvelles stratégies.

Par ailleurs, courant janvier 2019, la Métropole a pris la décision de procéder à la démolition des immeubles situés 41 et 43 Palud.

Ainsi, les acquisitions prévues au 8 Halle Delacroix ou aux 41 et 43 rue de la Palud situés dans les deux îlots démonstrateurs n'ont pas été engagées et finalisées. Les acquisitions des étages du 30 rue du Musée propriété Ville de Marseille non plus, la décision ayant été prise de privilégier les cessions directes de la collectivité à des bailleurs pour permettre la création rapide de logement social.

En 2019, SOLEAM a ainsi réalisé l'acquisition de lots dans 3 immeubles, un lot sur adjudication au 41 rue de la Palud pour 45 000€ quelques jours avant la démolition de cet immeuble, 4 lots permettant de finaliser la maîtrise foncière du 11 rue Jean-Roque pour 70 000 et 1 528,88 € et des provisions à hauteur de 12 000€ et 36 960€ versées au notaire pour finaliser l'acquisition du lot 6 (propriétaire privé) et 8 à 11 (SCI propriétaire) au 43 rue de la Palud soit un total de 165 489€.

Cette nouvelle stratégie foncière a ainsi induit un écart conséquent de 735 111€ par rapport au prévisionnel.

- Acquisitions de locaux diffus (-241 876€ €) :

En 2019 Il était prévu l'acquisition de locaux ciblés destinés à abriter les conteneurs de surface et ou destinés à la revalorisation des déchets, situés 30 rue du Musée (propriété Ville de Marseille), de 3 locaux situés au 8, Halles Delacroix, en cours de maîtrise par Marseille Habitat, dans le cadre des interventions prévues sur l'îlot prioritaire (cf acquisition de logements), d'un local situé au 11 Jean Roque dans le cadre d'une réhabilitation complète et de 2 locaux dans le cadre de la démolition du 41 rue de la Palud.

Pour les raisons exposées ci-dessus, les acquisitions de ces locaux, en lien avec les étages n'ont pas été finalisées. Le local situé au 11, rue Jean- Roque s'est avéré finalement être un logement, le changement de destination ayant été demandé par le précédent propriétaire. La dépense correspondante a donc été transférée sur la ligne budgétaire « acquisition de logements » en 2019.

L'écart entre le prévisionnel et le réalisé pour ce poste est donc de 100% et correspond à la totalité de la prévision soit 241 876€.

- Gestion du patrimoine (- 62 461 €) Ajustement du poste en lien avec la diminution des acquisitions Interventions de mise en sécurité sur les 11 rue Jean Roque, 22 rue Longue des Capucins/ 50 la Canebière, 12 rue de l'Académie, 70 rue d'Aubagne et 2 place des Halles Delacroix.
- Evictions commerciales (- 250 000€) : Il était prévu une provision de 250 000€ destinée à réaliser les évictions commerciales des 5 locaux dont 4 en activité au 2, Place Halle Delacroix. Les démarches amiables entreprises en cours d'année auprès de deux des commerces n'ont pas abouti. Les commerçants n'ayant pas souhaité transmettre leur bilan, les propositions faites sur la base des évaluations de France Domaine n'ont pas pu se concrétiser.
- Dépenses liées aux acquisitions (-145 244€) : diminution du poste en lien avec celle des acquisitions
- Relogements temporaires (écart - 19 411€) : Il était prévu le relogement temporaire de 3 ménages issus du 7, rue Méolan. Deux locataires du 7 rue Méolan ont été effectivement relogés de façon définitive, en décembre 2019 pour l'un et janvier 2020 pour l'autre. Le 3è ménage a été positionné sur des logements mais sa candidature en second rang n'a pu être validée. La dépense de 1 589€ concerne la relocalisation de l'activité commerciale en rez-de-chaussée du 16 Moustier dans le local propriété SOLEAM du 70, rue d'Aubagne. Dans le cadre des déconstructions des immeubles 41 et 43 rue de la Palud, à la demande de la Ville de Marseille et avec l'accord du concédant, SOLEAM avait hébergé à titre gracieux dans un local situé au 16 rue Moustier, le propriétaire d'un local situé au 47, rue de la Palud. Cet appui temporaire, initialement prévu pour quelques mois, s'est prolongé. A l'été 2019, SOLEAM ayant programmé les travaux de désamiantage des locaux devant abriter le projet d'équipement socio culture, il a été proposé à l'occupant de le relocaliser temporairement au 70, rue d'Aubagne.
- Relogements définitifs (écart - 3 126€) : Il était prévu le relogement définitif du dernier ménage locataire au 12, rue de l'Académie. Ce relogement n'a pu être réalisé, une procédure de contentieux en cours oppose la SOLEAM à l'occupant. La dépense de 1 056€ correspond au relogement définitif d'un occupant du 7 rue Méolan qui était initialement prévu en relogement temporaire au précédent CRAC.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -275 941     | -10 716      | -265 225 | -96%           |
| B : 60219/400-Honoraires Techniques                     | -44 694      | -11 136      | -33 558  | -75%           |
| B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles | -3 600       |              | -3 600   | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -48 294      | -11 136      | -37 158  | -77%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            |              | -492         | 492      |                |

- Travaux préparatoires (-265 225€) : la dépense de 10 716€ correspond aux travaux de confortement engagés au 50 Canebière / 22 rue Longue des Capucins.

Il était prévu d'engager en 2019 des travaux nécessaires à la sécurisation et réalisation d'un accès au 1 Domaine Ventre/ 43 Palud permettant à terme et de manière temporaire d'accueillir une base vie pour le chantier de l'équipement social ; ces derniers n'ont pu être réalisés du fait des sinistres sur les 41 et 43 rue de la Palud, suivis de leur déconstruction sur décision de la Ville de Marseille.

Par ailleurs, une provision importante avait été prévue pour pouvoir s'acquitter de la quote-part des travaux de déconstruction des 43 et 41 rue de la Palud à la Ville de Marseille. Cette contribution n'a pas été demandée à ce jour. S'agissant de provisions en Appel de Fonds, il est décidé de transférer ces dépenses sur le poste Gestion du patrimoine.

- Honoraires techniques (-33 558€) Les dépenses réalisées en 2019 correspondent à des diagnostics techniques sur le 50 La Canebière en lien avec les travaux de confortement réalisés et dans les immeubles 11 Jean Roque et 2 Halles Delacroix. L'écart s'explique par le fait que les travaux préparatoires prévus au CRAC 2018 n'ont pas été réalisés en 2019.
- Honoraires techniques semi piétonisation ou portes Noailles (-3600€) : il était prévu d'enclencher les études de MOE ; la Métropole n'a pas confirmé en 2019 son souhait d'engager cette mission

#### d. Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -8 999       |              | -8 999  | -100%          |
| B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -5 000       | -634         | -4 366  | -87%           |
| B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -11 858      | -1 134       | -10 724 | -90%           |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -25 857      | -1 768       | -24 089 | -93%           |

- Actions de communication (écart -8 999€) : en 2019 les dépenses d'actions de communication envisagées étaient relatives aux travaux et animations opérationnelles qui ont été suspendus dans l'attente des études conduites par la Métropole au regard du changement de stratégie.
- Assistance informatique (écart -4 366€) : en 2019, les frais d'assistance informatique correspondent à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux.
- Frais de consultation et d'appels d'offres (écart -10 724€) : en 2019, il était prévu le lancement des consultations de MOE pour les interventions sur l'espace public. Ces actions ayant été différées, seuls les frais de consultation correspondant à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux ont été dépensés.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                       | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire                          | -335 818     | -332 241     | -3 577  | -1%            |
| B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles) | -24 760      | -1 489       | -23 271 | -94%           |
| B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonisation) | -240         |              | -240    | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -360 818     | -333 730     | -27 088 | -8%            |

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes : études, foncier, autres dépenses, subventions et produits de gestion.
- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus. Poste en diminution en corrélation avec celle du poste travaux.

## 2) LES RECETTES DU POLE NOAILLES

Le montant des recettes prévues était de 126 101 € TTC à comparer à 141 994 € TTC reçues soit un écart de +15 893€ (variation de 12,6%).

### a. Les produits de gestion

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| A : 60219/510-Produits de Gestion Locative | 126 101      | 141 942      | 15 841 | 13%            |
| A : 60219/520-Produits Divers              |              | 52           | 52     |                |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 126 101      | 141 994      | 15 893 | 13%            |

Les locations du 12 Académie et des locaux situés au 50 Canebrière, 2 Halles Delacroix et 70, rue d'Aubagne ont généré l'ensemble des produits de gestion locative.

## 3) LES DEPENSES DU POLE VENTRE

Le montant des dépenses prévues était de 1 176 120 € TTC à comparer à 203 656 € TTC réalisés soit un écart de -972 464€ (variation de -83%).

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre        | -12 350      | -15 564      | 3 214 | 26%            |
| 1-Budget Etudes                            | -12 350      | -15 564      | 3 214 | 26%            |

- **Etudes (écart + 3 124€) :**  
L'ABF a demandé de faire des relevés de façades complémentaires dans le cadre du permis de construire.

### b. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                    | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud      | -550 000     | -65 000      | -485 000 | -88%           |
| B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud | -51 779      | -4 990       | -46 789  | -90%           |
| B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud   | -18 537      | -10 586      | -7 951   | -43%           |
| 1-Budget Foncier  | -620 316     | -80 576      | -539 740 | -87%           |

- Acquisition locaux diffus (écart - 485 000€) : les dépenses 2019 concernent l'acquisition du lot 16 au 16 rue Moustier (30 000€ versés à la comptabilité du notaire) dont la signature a finalement été décalée à début 2020 et celle lot 20 (35 000€) situé dans la copropriété du 19/24 Domaine Ventre permettant notamment le positionnement de la sortie de secours de l'équipement. Le solde correspond à l'acquisition des locaux propriété Ville de Marseille programmée pour l'année 2020.
- Dépenses liées aux acquisitions (écart – 46 789€) : écart lié au décalage des acquisitions
- Gestion du patrimoine Ventre Lieutaud (écart - 7 951€) : Les dépenses de gestion du patrimoine en 2019 correspondent pour l'essentiel à des appels de fonds des copropriétés 16 et 18 rue Moustier, des taxes foncières, des consommations EDF, la fourniture et pose du panneau d'affichage du permis de construire et quelques travaux de sécurisation.

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART    | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|----------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -6 010       | -51 891      | 45 881   | 763%           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -244 714     |              | -244 714 | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -188 444     | -27 360      | -161 084 | -85%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -252         | -582         | 330      | 131%           |

- Travaux préparatoires Ventre Lieutaud (écart + 45 881€) :  
Travaux de désamiantage sous évalués
- Travaux construction d'équipements (écart -244 714 €) :  
Le démarrage des travaux a été décalé : obtention du PC en novembre 2019 ; maîtrise foncière à finaliser
- Honoraires techniques (écart - 161 084€) :  
L'APD sera réglé en 2020

### ➤ Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud | -7 200       | -148         | -7 052 | -98%           |

- Frais de consultation et d'appels d'offres (écart -7 052€) : APD arrêté, en attente décision opérationnelle

### d. La rémunération du « Concessionnaire»

OP POLE NOAILLES – CRAC 2019

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire                            | -69 087      | -22 238      | -46 849 | -68%           |
| B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud) | -27 747      | -5 297       | -22 450 | -81%           |
| 4-Budget Rémunération  | -96 834      | -27 535      | -69 299 | -72%           |

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes Etudes, Foncier, Autres dépenses, Subventions et Produits de gestion.

4) LES RECETTES DU POLE VENTRE

RAS

5) LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD

Le montant des dépenses prévues était de 59 775 €TTC à comparer à 27 350 €TTC réalisés soit un écart de - 32 425€.

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60224/200-Etudes Arc Palud             | -14 407      | -8 947       | -5 460 | -38%           |
| 1-Budget Etudes                            | -14 407      | -8 947       | -5 460 | -38%           |

- Etudes Arc Palud (écart - 5 460 €) : Marseille Habitat n'ayant pas communiqué les éléments demandés, il n'a pas été possible de réaliser les études préalables.

b. Les acquisitions foncières

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine | -644         | -1 508       | 864   | 134%           |
| 1-Budget Foncier                            | -644         | -1 508       | 864   | 134%           |

- Gestion du Patrimoine (écart 864€) : des travaux de mise en sécurité de l'immeuble ont été engagés en 2019 à hauteur de 644€ ; les autres dépenses concernent le règlement de l'assurance du bâtiment.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -24 000      | -6 246       | -17 754 | -74%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -11 180      | -2 628       | -8 552  | -76%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -1 380       | -1 380       |         |                |

|                             |                |                |                |             |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-36 560</b> | <b>-10 254</b> | <b>-26 306</b> | <b>-72%</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|

- Travaux préparatoires (écart -17 754€) : suite au diagnostic APAVE, seule la mise en sécurité du bâtiment a été effectuée ; les travaux relatifs à la sortie du péril ont en effet été effectués dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Marseille, propriétaire de cet immeuble.
- Honoraires techniques (écart -8 552€) : les missions n'ont pu être lancées

#### e. Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud | -3 600       | -2 713       | -887  | -25%           |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -3 600       | -2 713       | -887  | -25%           |

- Frais de consultation et d'appels d'offres (écart - 887€) : provision légèrement sur évaluée

#### d. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -2 014       | -3 245       | 1 231  | 61%            |
| B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud) | -2 550       | -683         | -1 867 | -73%           |
| 4-Budget Rémunération  | -4 564       | -3 928       | -636   | -14%           |

- La rémunération forfaitaire globale OGCV est proportionnelle à toutes les opérations en fonction des postes Etudes, Foncier, Autres dépenses, Subventions et Produits de gestion.

#### 6) *LES RECETTES DU POLE ARC PALUD*

RAS

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

Comme exposé précédemment, le prévisionnel a déjà été impacté par la nouvelle stratégie en cours de définition par la MAMP à partir de fin 2018 avec des répercussions sur les années 2020 et suivantes.

Ainsi, les actions opérationnelles liées à la mise en œuvre du plan guide de Noailles ont été suspendues, en particulier la Gestion urbaine de proximité (acquisitions locaux déchets et livraison et les travaux de semi piétonisation).

Le prévisionnel des acquisitions étant également réduites, les études et travaux envisagés sont réduits en conséquence.

Ainsi en 2019, l'acquisition d'une douzaine d'immeubles et locaux n'est plus d'actualité.

### 1) *LES DEPENSES DU POLE NOAILLES*

#### a. Etudes

En décembre 2019, la consultation pour l'établissement d'une étude de faisabilité d'un projet d'équipement lié à la petite enfance sur l'assiette foncière des immeubles 12, 14 et 16 Académie, a été finalisée.

A partir de 2020, il est donc prévu le lancement de cette étude pour un montant estimé à 8 000€ HT.

A ce jour, seule l'acquisition du 7 rue Méolan a été réalisée. Les diagnostics initiés fin 2019 et estimés à 2 000€ HT seront complétés et finalisés en début d'année 2020.

Dès l'acquisition du 16, rue de l'Académie, des études structure seront à diligenter compte tenu de l'état de dégradation préoccupant de cet immeuble ainsi que des relevés. Un montant estimatif de 10 000 € HT est provisionnée à cet effet en 2020.

Il est également prévu l'acquisition de 6 immeubles à titre d'opportunité foncière en 2020 et 2021 pour permettre de servir l'objectif de maîtrise foncière avant cession à des bailleurs.

Ainsi, il sera nécessaire de diligenter des études sur ces bâtis dès acquisition, soit à minima des diagnostics techniques, de structure, des diagnostics avant travaux ainsi que des relevés pour un montant estimatif de 10 000€ HT /immeuble soit 60 000€ HT qui seront répartis pour moitié en 2020 et pour moitié en 2021.

Les immeubles 9 et 11 J. Roque, actuellement propriété de la Soleam, feront également l'objet de diagnostics avant travaux et de relevés de géomètre complémentaires avant leur cession à des bailleurs sociaux conformément aux orientations pour un coût estimé à (550+550+ 2000) 3 100€ HT en 2020.

Il est également prévu d'engager des études de maîtrise d'œuvre dans l'immeuble du 12, rue de l'Académie afin de pouvoir produire du logement temporaire dans l'attente de la réalisation du projet global de l'équipement petite enfance prévu sur cette tête d'îlot. Le coût du diagnostic approfondi et de la faisabilité qui seront diligentés courant 2020 est estimé à (3900 + 5000) 9 000€ HT.

Après acquisition par voie de DUP ou amiable des lots constituant l'assiette foncière du projet d'équipement lié à la petite enfance aux 14 et 18 Académie, des études et relevés seront diligentes pour un montant estimé à 13 000€ HT (relevés 3000 + 2 diagnostics approfondis) en 2023.

#### b. Acquisitions foncières

Le bilan prévoit la classification des biens à acquérir en différentes catégories selon leur destination.

- **Acquisitions d'immeubles**

| Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2   | Versement de fonds |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------------|
| 32 Musée lot 1-2-3-4-5               | 803A225            | Escobar et Garcia         | 200 160          | 267          | 749          | 30/09/2020         |
| 17 Moustier                          | 803B N° 62         | SCI MOUSTIER              | 424 000          | 185          | 2 291        | 30/09/2020         |
| 32 MUSEE LOTS 6-7                    | 803A n°225         | BOERO Patrick             | 74 160           | 46           | 1 629        | 30/09/2020         |
| 32 MUSEE LOT 8                       | 803A n°225         | FOUQUERAND Jacques        | 85 680           | 55           | 1 557        | 30/09/2020         |
| 16 Académie immeuble                 | 803B0104           | Succession JALFIE         | 264 150          | 510          | 812          | 31/12/2020         |
| Acquisition d'opportunité projetée 3 |                    |                           | 390 000          | 300          | 1 300        | 31/12/2020         |
| Acquisition d'opportunité projetée 6 |                    |                           | 390 000          | 300          | 1 300        | 01/02/2021         |
| Acquisition d'opportunité projetée 5 |                    |                           | 390 000          | 300          | 1 300        | 01/02/2021         |
| Acquisition d'opportunité projetée 4 |                    |                           | 390 000          | 300          | 1 300        | 01/02/2021         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b>        |                    |                           | <b>2 608 150</b> | <b>2 263</b> | <b>1 153</b> |                    |

- **Acquisitions de logements**

| Désignation                          | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 14 Académie-1er                      |                    |                           | 124 200        | 60         | 1 800      | 31/12/2023         |
| 14 Académie-2ème                     |                    |                           | 124 200        | 60         | 1 800      | 31/12/2023         |
| 14 Académie-3ème                     |                    |                           | 124 200        | 60         | 1 800      | 31/12/2023         |
| 14 Académie-4ème                     |                    |                           | 89 010         | 43         | 1 800      | 31/12/2023         |
| 14 Académie-Maison de fonds de cour  |                    |                           | 103 500        | 60         | 1 500      | 31/12/2023         |
| 18b Académie lot 15                  |                    |                           | 130 238        | 113        | 1 000      | 31/12/2023         |
| 18b Académie lot 16                  |                    |                           | 63 480         | 28         | 2 000      | 31/12/2023         |
| <b>Total 1c-Acq logements diffus</b> |                    |                           | <b>758 828</b> | <b>424</b> |            |                    |

Les seules acquisitions de logements concernent le foncier à maîtriser en vue de la réalisation du projet d'équipement de crèche envisagé sur la tête d'îlot rue de l'Académie, et ce, à l'issue d'une procédure de DUP en 2023 soit des lots situés au 14 Académie (maison de fond de cour et étages) et au 18b Académie

- **Acquisitions de locaux**

| Désignation                       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface   | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|-----------|------------|--------------------|
| 14 Académie-rdc                   |                    |                           | 106 260        | 77        | 1 200      | 01/02/2021         |
| 18 Académie cour                  |                    |                           | 2 300          | 19        | 121        | 31/12/2023         |
| <b>Total 1b-Acq locaux diffus</b> |                    |                           | <b>108 560</b> | <b>96</b> |            |                    |

En 2023, il est prévu l'acquisition du local en rez-de-chaussée du 14 Académie et de la cour du 18 Académie dans le cadre du programme de réalisation d'un équipement pour la petite enfance, à l'issue d'une procédure de DUP. Les montants sont calculés avec l'indemnité de emploi.

- **Evictions commerciales**

Aucune éviction commerciale envisagée.

- **Le relogement**

- **Provisoire**

Il est prévu l'acquisition de 6 immeubles d'opportunité foncière en 2020 et 2021. Ces acquisitions pourraient induire du relogement, sur l'hypothèse d'un taux d'occupation de 30%, soit 9 ménages à reloger sur une trentaine de logements à acquérir.

Il resterait ainsi à reloger en relogement provisoire :

**2020** : un locataire issu du 7 Méolan + 3 locataires issus de 3 immeubles acquis en 2020 soit une dépense estimée à 21 000 €

**2021** : 1 locataire issu du 9 J Roque + 1 locataire issu d'un immeuble acquis en 2020 + 3 locataires issus de 3 immeubles acquis en 2021 soit une dépense estimée à 35 000€

➤ **Définitif**

Les relogements définitifs se déclinent prévisionnellement de 2021 à 2024

**2020** : 1 locataire issu du 7 Méolan soit une dépense estimée à 3500€

**2021** : 3 locataires issus d'immeubles acquis en 2020 soit une dépense estimée à 10 500€

**2022** : 1 locataire issu d'immeubles acquis en 2020 + 1 locataire issu d'un d'immeuble acquis en 2021 soit une dépense estimée à 7 000€

**2023** : 2 locataires issus d'immeubles acquis en 2021 soit une dépense estimée à 7 000€

**2024** : 2 locataires issus d'immeubles acquis en 2021 soit une dépense estimée à 7 000€

● **Les frais d'acquisitions**

Ils représentent 5 % du montant des acquisitions de 2020 à 2023.

2020 : 1 434 150 € à 5% soit 71 707 HT

2021 : 1 276 260 € à 5% soit 63 813 € HT

2023 : 773 878 € à 5% soit 38 694 € HT

● **Gestion du patrimoine**

Fin 2019, SOLEAM a réalisé l'acquisition de 3128 m2. Le prévisionnel d'acquisitions foncières est de 2 518 m2. Il est proposé de recalculer l'estimation des dépenses à 50€/m2, selon le prévisionnel suivant :

2020 : prévision 900 m2 acquis

2021 : prévision 977 m2 acquis

2023 : prévision 443 m2 acquis 198 m2 de parcelle non bâtie

Soit une provision de 125 900€HT

**c. Les Travaux**

➤ **Travaux préparatoires à cession.**

Les immeubles dits d'opportunité foncière acquis en 2020 et 2021 nécessiteront des travaux de mise en sécurité. Sur la base des acquisitions déjà réalisées sur le périmètre, il est estimé que pour la moitié, des travaux de l'ordre de 8 000€ par immeuble seront engagés et que l'autre moitié nécessitera des travaux plus lourds, y compris de confortement, avec une dépense moyenne de 20 000€ par immeuble.

Pour chacun des immeubles, des diagnostics réglementaires avant cession seront diligentés.

Des études géotechniques devront probablement être diligentées sur 4 immeubles.

**En 2020** des travaux de mise en sécurité seront engagés sur 3 immeubles acquis dits d'opportunité foncière. La dépense est estimée à 36 000€.

Des travaux de structure et de confortement sont prévisibles au 16, rue de l'Académie au vu d'une étude structure préalable, ils sont estimés à 60 000€ (sur une base de 140€/m2).

Des études géotechniques seront engagées sur 2 immeubles pour une dépense de 1 800€ par immeuble soit une dépense totale de 3 600€.

La réalisation des travaux et sondages correspondants est estimée à 7 000€ (sur la base de 3 500€ par immeuble)

**En 2021,**

Des travaux de mise en sécurité seront engagés sur 3 immeubles acquis dits d'opportunité foncière, la dépense est estimée à 48 000€.

Des diagnostics avant cession seront engagés à hauteur de 4 500€ pour 6 immeubles cédés à des bailleurs sociaux.

Des études géotechniques seront engagées sur 2 immeubles pour une dépense de 1800€ par immeuble soit une dépense totale de 3 600€.

La réalisation des travaux et sondages correspondants est estimée à 7 000€ (sur la base de 3 500€ par immeuble)

#### **En 2022,**

Des diagnostics avant cession seront engagés à hauteur de 2 250€ pour 3 immeubles cédés à des bailleurs sociaux

#### **En 2025,**

Des diagnostics avant cession seront engagés sur les lots constituant le futur équipement petite enfance et les étages, ainsi que sur le local du 70 rue d'Aubagne à hauteur de 5 000€.

#### ➤ **Les travaux « de réhabilitation complète de locaux »**

**En 2020**, des travaux seront engagés sur l'immeuble 12, rue de l'Académie (250 m2 de logements 1<sup>er</sup> 3è 4è x 1 500€/m2) pour 375 000€.

#### ➤ **Honoraires techniques** : sur la base de 12 % du coût des travaux de réhabilitation du 12 Académie, ils s'élèveront prévisionnellement à 45 000€.

Par ailleurs, le marché de maîtrise d'œuvre notifié au cabinet Donjerkovik en juillet 2019 d'un montant de 61 200€ HT pour une mission de réhabilitation complète du 2 Halles Delacroix sera poursuivi jusqu'à la phase PRO en 2020. Il est prévu le paiement de (6 000 € HT DIA + 7344€ HT APS + 9180€ HT APD +9792 HT PRO) 32 316€ HT **en 2020**.

#### ➤ Divers et imprévus : 5 % du montant total des travaux et honoraires répartis de 2020 à 2025.

### **d. Dépenses annexes**

#### ➤ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 4 000 € HT en 2020, 4 000€ HT en 2021 et 3 000€ en 2022

#### ➤ Actions de communication et de concertation : les dépenses prévisionnelles estimées à 7 000€ concernent essentiellement la communication et la concertation sur la réalisation du projet d'équipement en direction de la petite enfance (organisation de réunions publique dans le cadre d'une DUP) en 2021.

#### ➤ Assistance informatique : dépenses prévisionnelles correspondant à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux d'assistance informatique de l'OGCV.

### **e. Rémunérations**

#### ➤ La rémunération de base annuelle

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 2 001 864€. De 2020 à 2025, le solde à prévoir est de 176 262 €.

#### ➤ La rémunération sur atteinte objectifs :

En lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2. Les cessions sont réparties par catégories selon leur destination :

**En 2021 :**

- Cessions à réhabiliter social : 2 383 m<sup>2</sup> à 30€ = 71 490€
- Cessions activité et commerces : 64 m<sup>2</sup> à 30€ = 1 920€
- Cessions de surface neuf libre : 180 m<sup>2</sup> (lots des 41 et 43 Palud cédés à la SPLAIn en 2021) : Elle est calculée sur une base de 20€ par m<sup>2</sup> soit 3 600 €

**En 2022 :**

- Cessions à réhabiliter social : 900m<sup>2</sup> à 30€ = 27 000€

**En 2025 :**

- Cessions à réhabiliter social : 786 m<sup>2</sup> à 30€ = 23 580€
- Cessions activité et commerces : 485 m<sup>2</sup> à 30€ = 14 550€

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- La rémunération de liquidation : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

2) *LES RECETTES DU POLE NOAILLES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination :

- Cession de surfaces à réhabiliter : Ras
- Cession de surfaces à réhabiliter social : il s'agit de la vente des étages d'immeubles à réhabiliter pour la production de logements sociaux au prix de 650€/m<sup>2</sup>

**En 2020/2021** : il est prévu la cession de l'immeuble 7, rue Méolan, ciblé pour un bailleur social.

**En 2021** : il est prévu la cession des 3 immeubles dits d'opportunité foncière dont les acquisitions sont envisagées en 2020, des immeubles 9 et 11 Jean Roque ainsi que des étages de l'immeuble 2, place Halle Delacroix à des bailleurs sociaux et à la future SPLA In

**En 2022** : il est prévu la cession de 3 immeubles dits d'opportunité foncière acquis en 2021.

**En 2025** : il est prévu la cession des étages des immeubles 12, 14 et 16 Académie

OP POLE NOAILLES – CRAC 2019

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT       | Surface      | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne                        |                    |                           | 166 400          | 256          | 650        | 01/06/2021         |
| 2 Places Halle DELACROIX                             |                    |                           | 367 250          | 565          | 650        | 31/12/2021         |
| 9 rue Jean Roque                                     | 803 B 175          |                           | 154 050          | 237          | 650        | 31/12/2021         |
| 11 rue Jean Roque                                    |                    |                           | 276 250          | 425          | 650        | 31/12/2021         |
| Cession d'opportunité projetée 3                     |                    |                           | 195 000          | 300          | 650        | 31/12/2021         |
| 32 MUSEE LOT 8                                       | 803A n°225         |                           | 22 000           | 55           | 400        | 31/12/2021         |
| 32 MUSEE LOTS 6-7                                    | 803A n°225         |                           | 18 204           | 46           | 400        | 31/12/2021         |
| 32 Musée lot 1-2-3-4-5                               | 803A225            | E                         | 106 800          | 267          | 400        | 31/12/2021         |
| Cession d'opportunité projetée 6                     |                    |                           | 195 000          | 300          | 650        | 31/12/2022         |
| Cession d'opportunité projetée 4                     |                    |                           | 195 000          | 300          | 650        | 31/12/2022         |
| Cession d'opportunité projetée 5                     |                    |                           | 195 000          | 300          | 650        | 31/12/2022         |
| 17 Moustier  | 803 B 62           |                           | 74 000           | 185          | 400        | 31/12/2022         |
| 16 Académie-Etages                                   | B0104              |                           | 234 000          | 360          | 650        | 31/12/2025         |
| 12 Académie-Etages                                   | 803b 0102          |                           | 170 950          | 263          | 650        | 31/12/2025         |
| 14 Académie - Etages et fond de cour                 |                    |                           | 105 950          | 163          | 650        | 31/12/2025         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                           | <b>2 475 854</b> | <b>4 022</b> | <b>616</b> |                    |

➤ Cession Neuf libre :

| Désignation   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 41 rue de la Palud lot 2                              | 803B267            |                           | 23 100         | 77         | 300        | 31/12/2021         |
| 43 rue de la palud-lot 6                              | 803 B 266          | EPF                       | 12 000         | 24         | 500        | 31/12/2021         |
| 43 rue de la palud- lot 4 et 5                        | 803 B266           |                           | 8 565          | 29         | 300        | 31/12/2021         |
| 43 rue de la palud-lot 8 à 11                         | 803 B 266          | EPF                       | 36 960         | 57         | 517        | 31/12/2021         |
| 43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24 | 803 B266           |                           | 22 311         | 74         | 300        | 31/12/2021         |
| <b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>             |                    |                           | <b>102 936</b> | <b>261</b> |            |                    |

Ce sont les lots acquis dans les immeubles 41 et 43 Palud antérieurement à leur déconstruction

➤ Cession de surfaces activité / commerces :

En 2020 il est prévu la vente du local commercial du 7, Méolan

En 2025 il est prévu la cession à la Ville de Marseille des locaux situés en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage des immeubles 12 14, 16 et 18b Académie, destinés à la future crèche.

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT     | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne-Commerce                   |                    |                           | 76 800         | 64         | 1 200      | 31/12/2021         |
| 12 Académie-RDC et 1ER                                   | 803b 0102          |                           | 132 000        | 90         | 1 000      | 30/12/2025         |
| 14 Académie-1er  |                    |                           | 136 620        | 60         | 1 800      | 31/12/2025         |
| 14 Académie-Maison de fonds de cour                      |                    |                           | 113 850        | 60         | 1 500      | 31/12/2025         |
| 14 Académie-rdc  |                    |                           | 116 886        | 77         | 1 200      | 31/12/2025         |
| 18 Académie-RDC  | B0104              |                           | 193 875        | 198        | 1 000      | 31/12/2025         |
| <b>Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces</b> |                    |                           | <b>770 031</b> | <b>549</b> |            |                    |

➤ Cession concédant (Biens de retour) : biens qui reviendront à la métropole à l'issue de la concession

| Désignation                                       | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT    | Surface   | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------|-----------|------------|--------------------|
| 70 rue Aubagne                                    |                    |                           | 53 900        | 96        | 0          | 31/12/2025         |
| <b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b> |                    |                           | <b>53 900</b> | <b>96</b> |            |                    |

A noter qu'en 2020, il est prévu la revente de l'immeuble 22, rue Longue des Capucins / 50 Canebière, au prix de 1 850 000€ (881 m2 étages + commerce). Il s'agit d'une rétrocession au bénéfice de la SCI évincée lors de la préemption exercée en 2017, ceci à l'issue de la procédure au cours de laquelle elle en avait attaqué la validité. De ce fait, cette revente n'a pas été intégrée aux cessions en vue de réhabilitation et la rémunération sur objectifs n'a pas été prise.

**b. En ce qui concerne les Participations**

- Participation à l'équilibre Métropole :

A partir du 1er janvier 2016, la Métropole en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre ; un montant de 4 342 235,42€ déjà affectée et payée sur cette opération. Un solde de 1,6 M€ est à prévoir.

**c. En ce qui concerne les Subventions**

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%).  
L'étude urbaine Noailles a bénéficié de cette enveloppe à hauteur de 5 800€.

**d. En ce qui concerne les produits de gestion locative**

Pour les recettes locatives, nous aurons toujours le 70 Aubagne jusqu'au bout de la concession + 12 Académie jusqu'à la fin de la concession + 2 Halle Delacroix jusqu'à 2021 + 9 J Roque jusqu'à 2021 + 7 Meolan jusqu'en 2021 et peut être quelques loyers provenant des opportunités foncières dont nous allons réaliser l'acquisition soit 6 immeubles soit 3 immeubles en 2020 revendus après relogement en 2021 et 3 immeubles en 2021 revendus en 2022 après relogement des occupants avec 9 logements occupés en tout.

Donc des loyers à encaisser en 2020 pour 3 logements et en 2021 pour 6 logements. On peut partir sur la base d'un loyer à prix moyen de 400€ mensuels comme un logement du 7 Méolan.

**e. En ce qui concerne les produits divers**

**En 2020** il est prévu la vente dans l'immeuble 22, rue Longue des Capucins / 50 Canebière, au prix de 1 850 000€ (881 m2 étages + commerce). Il s'agit d'une rétrocession au bénéfice de la SCI évincée lors de la préemption exercée en 2017. Le prix de cession prend en compte le coût du foncier, les travaux de confortement réalisés, les études correspondantes et des frais d'agence, ceci pour 56K€.

**3) *LES DEPENSES DU POLE VENTRE LIEUTAUD***

- **Acquisitions de locaux**

En 2020, il est prévu d'acheter à La Ville de Marseille la totalité des locaux en cœur d'îlot pour 200K€ et de réitérer l'acquisition d'une partie du lot 16 (ancienne conciergerie) au 16 rue Moustier pour 30K€ (signature AA).

- **Evictions commerciales**

RAS

**Gestion du patrimoine**

Fin 2019, SOLEAM a réalisé l'acquisition de 135 m2. Le prévisionnel d'acquisitions foncières est de 742 m2. Il est proposé de recalculer l'estimation des dépenses à 80€/m2, selon le prévisionnel suivant :  
2020 : prévision 730 m2 acquis de la Ville et de 12 m2 soit 742 m2 au total

- **Frais d'acquisitions**

2 % du montant des acquisitions en 2020 à la Ville de Marseille (montant prévisionnel de 9 900€ HT) et 12% pour l'acquisition du lot de conciergerie (montant prévisionnel de 3 600 €) soit un montant prévisionnel total de 13 500€

- **Travaux**

- Estimation APS Consolidé du projet à 1,774 M€ HT dont désamiantage (61 K€ HT)
- Démarrage des travaux TCE prévus au 1er trimestre 2021 (durée travaux : 14 mois)

➤ Honoraires techniques : Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié en 2018 et représente un montant de 227 175,00 € HT soit 14,47%  
Le marché de Contrôle Technique a été notifié en 2017 et représente un montant de 19 075,00€ HT  
Le marché CSPPS a été attribué en 2019 et représente un montant de 14 560 € HT

➤ Parfait achèvement prévu en 2022

➤ Divers et imprévus (expertises et contentieux) : 5 % du montant de total des travaux et honoraires répartis de 2019 à 2022, soit un montant prévisionnel de 104K€ HT .

➤ **Dépenses annexes**

➤ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 6K€ HT à la fin 2020 pour le lancement des travaux

➤ Actions de communication et de concertation : RAS

➤ **Rémunérations**

- **La rémunération de base annuelle**

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 248 331 €.

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

De 2020 à 2025, le solde à prévoir est de 54 435€.

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- **La rémunération de liquidation** : correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

4) *LES DEPENSES DU POLE ARC PALUD*

- **Acquisitions d'immeubles**

L'acquisition des locaux est prévue en 2020

| Désignation    | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|----------------|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 44 rue Aubagne |                    | VDM                       | 390 000,00 | 315     | 1 238,00   | 31/12/2020         |

- **Acquisitions de locaux**

En 2021, après réalisation des travaux de gros œuvre, il est prévu d'acheter à Marseille Habitat les locaux en rez-de-chaussée des 13 et 15 rue de l'Arc destinés à compléter le futur équipement du 44 rue d'Aubagne.

| Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|------------|---------|------------|--------------------|
| 13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc |                    | Marseille Habitat         | 105 000,00 | 82      | 1 288,00   | 30/03/2020         |

- **Gestion du patrimoine** : RAS

- **Frais d'acquisitions**

2 % du montant des acquisitions en 2020 à la Ville de Marseille, soit un montant prévisionnel de 7800€ HT

8 % du montant des acquisitions en 2021, soit un montant prévisionnel de 12 600€ HT.

- **Etudes**

En 2020 il est prévu de provisionner des études géotechniques pour un montant prévisionnel compris entre 10 à 14 k € HT.

- **Travaux**

- Travaux préparatoires à cession :

Ils sont estimés (services concédés, diagnostics et dépose de réseaux éventuels) à environ 20K€ HT

- Travaux de construction d'équipements publics :

L'estimation du coût du projet par le programmiste à 1,2M€ HT a été actualisée à travers le Programme Technique Détaillé à environ 1,180M€ HT

Dans le cadre de l'intégration des locaux du 13/15 rue de l'Arc au projet, des travaux sont prévus pour relier les locaux situés en rez-de-chaussée des 13-15 rue de l'arc à ceux du 44 rue d'Aubagne.

Le démarrage des travaux est prévu fin 2020. La durée des travaux estimée à 15 mois par le programmiste sera affinée au cours des études.

- Honoraires techniques : de manière prévisionnelle, ils représentent 12% du montant total des travaux, hors montant déjà engagé soit un montant prévisionnel de 143K€ HT.

Lancement de la maîtrise d'œuvre en 2019. Validation APS, APD et DCE en 2020 (selon les modalités et le planning d'achat des locaux 13/15 rue de l'Arc à Marseille Habitat et sous réserve de la levée de l'arrêté de péril du 44 d'Aubagne).

- Le montant de l'offre pour la mission de base est de 126 260,00 € HT soit un taux d'honoraires de 10,70 %.
- Le montant total de l'offre pour la mission complémentaire est de 32 800,00 € HT soit un taux d'honoraires de 2,8 %
- Le montant total de l'offre pour la mission autres éléments de missions est de 11 200,00 € HT soit un taux d'honoraires de 0,9 %

Le groupement propose un montant total d'honoraire de 170 260,00 € HT soit un taux honoraire de 14,43 % pour l'ensemble des missions

➤ Divers et imprévus : 5 % du montant total des travaux et honoraires répartis de 2019 à 2022, soit un montant prévisionnel de 66K€ HT.

➤ **Dépenses annexes**

➤ Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 6K€ HT en 2019/2020

➤ Actions de communication et de concertation : RAS

➤ Assistance informatique : RAS

➤ **Rémunérations**

- **La rémunération de base annuelle**

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 137 842 €.

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

De 2020 à 2025, le solde à prévoir est de 109 758 €.

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- **La rémunération de liquidation** : correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1-1 Etudes

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART         |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 1-Budget Etudes Pole Noailles              | -205 043                       | -219 413                           | 14 370        |
| B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre        | -70 193                        | -109 751                           | 39 558        |
| B : 60224/200-Etudes Arc Palud             | -50 974                        | -56 672                            | 5 698         |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                 | <b>-326 210</b>                | <b>-385 836</b>                    | <b>59 626</b> |

- Etudes préalables (écart + 14 370€) : augmentation des études en corrélation avec l'augmentation du volume des acquisitions (études de faisabilité, structure et relevés géométriques).
  - Etudes Domaine Ventre (écart + 39 558€) :
    - Mission d'étude GÉOTECHNIQUE G1,G2 et G4 (+8 565 € TTC)
    - Sondages G2 dans l'Entrepôt au Rez de Chaussée (+7 020 € TTC) + Sondage Complémentaires G2 ,rebouchage, et mise en sécurité de ces sondages (+ 15 939 € TTC).
    - 
    - Mission de diagnostic amiante complémentaire
    - Diagnostic Amiante sous le faux plafond du passage sous porche (+1 676,40 € TTC)
    - Mesures d'Empoussièrement Amiante 14 16 18 Moustier (+1 452 € TTC)
    - Soit 34 652,4 € TTC) e delta voir avec ALM
  - Etudes Arc Palud (écart + 5 698 €) :
    - Diagnostic Solidité Bat 44 Rue D'Aubagne (+4 800 € TTC)
    - Mission de levée de réserve relative au diagnostic solidité 44 Rue Aubagne et 13 15 Arc (+1 920 € TTC)
    - Soit 6 720 € TTC)

## 1-2 Budget foncier

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros         | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART             |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| B : 60219/100-Acquisitions Immeubles               | -6 401 000                     | -4 413 150                         | -1 987 850        |
| B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus        | -1 809 600                     | -1 254 316                         | -555 284          |
| B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus           | -645 276                       | -157 560                           | -487 716          |
| B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales | -400 000                       | -70 000                            | -330 000          |
| B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions      | -566 438                       | -329 874                           | -236 564          |
| B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine        | -511 468                       | -330 948                           | -180 520          |
| B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires      | -122 500                       | -38 459                            | -84 041           |
| B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs       | -95 509                        | -29 188                            | -66 321           |
| <b>1-Budget Foncier</b>                            | <b>-10 551 791</b>             | <b>-6 623 495</b>                  | <b>-3 928 296</b> |

- Acquisitions d'immeubles (écart – 1 991 850€) : La volonté de de la Métropole d'intervenir de manière forte sur l'habitat indigne et dégradé en 2019 a entraîné sur le CRAC à fin 2018 une augmentation des acquisitions sur le quartier Noailles. Fin 2019, la stratégie de la Métropole en matière d'habitat a évolué : création d'une SPLAIn , pilote des interventions futures sur les îlots démonstrateurs de Noailles. De ce fait, une partie des acquisitions initialement prévues dans le cadre de l'opération GCV seront réalisées par cette structure ce qui induit une baisse du nombre d'immeubles et de logements diffus prévus en acquisition.

- Acquisitions de logements diffus (écart - 555 284 €)

Fin 2019, le nombre de logements diffus prévus en acquisition est revu à la baisse. Ainsi, les acquisitions programmées des lots du 8 Halle Delacroix, 30 Musée ou 41 et 43 Palud ne sont plus d'actualité. L'acquisition de lots au 14 Académie est réévaluée et il est prévu une acquisition au 18b Académie pour compléter le foncier de la future crèche (foncier crèche 758 827,50€).

- Acquisitions de locaux diffus (écart - 487 716€) :

Le CRAC précédent prévoyait l'acquisition de locaux ciblés destinés à abriter les conteneurs de surface et /ou destinés à la revalorisation des déchets, situés :

- 30 rue du Musée (propriété Ville de Marseille),
- 8, Halles Delacroix (3 locaux), propriété Marseille Habitat, dans le cadre des interventions prévues sur l'îlot prioritaire

Par ailleurs, il était prévu dans le cadre de la maîtrise foncière globale de l'immeuble 41 rue de la Palud (démoli depuis par la Ville), l'acquisition des 2 locaux en rdc.

Enfin le local situé 4 rue de l'Académie avait été ciblé dans le cadre de l'étude urbaine pour permettre un point d'accueil livraisons.

Dans le cadre des nouvelles stratégies d'interventions dans le quartier, ces acquisitions ne sont plus d'actualité.

- Indemnités d'évictions commerciales (écart - 330 000€) :

L'éviction commerciale envisagée en corrélation avec l'acquisition du 6 rue Vacon n'est plus d'actualité.

Concernant le 2 place Halle Delacroix situé également dans l'îlot démonstrateur et totalisant 5 commerces, des démarches amiables ont été entreprises auprès des propriétaires des commerces courant 2019 mais n'ont pas abouti. De ce fait, dans la mesure où la cession de cet immeuble est

prévue en 2021 à la SPLAin, la provision pour résiliation des baux commerciaux a été supprimée. En effet, il semble que des procédures coercitives soient mieux adaptées à une libération des murs ; le temps des évictions commerciales sera donc plus long.

- Dépenses liées aux acquisitions (écart – 236 564€) : diminution des dépenses en corrélation avec celle des acquisitions.
- Gestion du patrimoine (écart + 180 520€) : ajustement du budget au regard des nouvelles acquisitions. Prise en compte de provisions (appels de fonds) dans le cas d'une facturation par la Ville des frais de démolitions des immeubles en copropriété 41 et 43 rue de la Palud, dans lesquels la SOLEAM a acquis différents lots de l'ordre de 230K€).
- Relogements temporaires (écart – 84 041 €) :  
 Au CRAC 2018, 21 relogements temporaires étaient programmés de 2019 à 2025 avec un prix moyen de 7 000€ TTC par ménage) qui se répartissaient sur les immeubles 7 Méolan (3 relogements), 9 Jean Roque (9 relogements) et 16 Aubagne (9 relogements).  
 L'immeuble du 16 rue d'Aubagne est aujourd'hui propriété de Marseille Habitat. L'immeuble 9, rue Jean Roque a été acquis avec un seul occupant. L'écart s'explique par des immeubles acquis moins occupés que prévu et des prévisions d'acquisitions d'immeubles fortement occupés qui ne se sont pas réalisées.
- Relogements définitifs (écart – 66 321€) :  
 Au 7 rue Méolan, deux locataires ont pu être relogés peu après l'acquisition de l'immeuble. Il est par ailleurs provisionné un montant pour le relogement définitif des locataires issus des acquisitions programmées de 6 immeubles dits d'opportunité foncière.

• **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART    |
|--|----------------|------------------|----------|
|  | Budget préc.   | Budget actualisé |          |
| B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud           | -742 000       | -457 000         | -285 000 |
| B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud | -61 000        | -61 000          |          |
| B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud      | -59 388        | -27 209          | -32 179  |
| B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud        | -68 962        | -48 722          | -20 240  |
| 1-Budget Foncier   | -931 350       | -593 931         | -337 419 |

- Acquisitions de locaux diffus Ventre Lieutaud (-285 000€) : règlement par la concession du foncier propriété Ville de Marseille au sein du Domaine Ventre (14/16 rue Moustier), anciennement mis à disposition, pour un montant inférieur à la prévision (avis des domaines)
- Dépenses liées aux acquisitions Ventre-Lieutaud -32 179€ : ajustement au réalisé
- Gestion du patrimoine Ventre Lieutaud (- 20 240€) : Ajustement du budget au regard du coût de gestion des nouvelles acquisitions (recalage du coût de gestion moyen du patrimoine de 70 à 50€/m2).

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART  |
|---|----------------|------------------|--------|
|   | Budget préc.   | Budget actualisé |        |
| B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud          | -390 000       | -390 000         |        |
| B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus                | -105 000       | -105 000         |        |
| B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud | -8 700         | -17 822          | 9 122  |
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             | -5 101         | -6 547           | 1 446  |
| 1-Budget Foncier  | -508 801       | -519 369         | 10 568 |

- Acquisitions immeubles Arc Palud : RAS
- Acquisitions Locaux diffus Arc Palud : RAS
- Dépenses liées aux acquisitions Arc Palud (+ 9 122€) : frais acquisition 44 aubagne
- Gestion du patrimoine (+ 1 446€) : revalorisation du poste compte tenu de la prise en compte d'une régularisation sur la police d'assurances et de petits travaux de mise en sécurité urgents.

### 1-3 Budget Travaux

- **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART      |
|--|----------------|------------------|------------|
|  | Budget préc.   | Budget actualisé |            |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -265 784       | -193 185         | -72 599    |
| 2-Travaux Réhabilitation                   | -1 449 167     | -375 000         | -1 074 167 |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -300 000       |                  | -300 000   |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -253 884       | -131 717         | -122 167   |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -100 748       | -28 409          | -72 339    |

|                             |                   |                 |                   |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b> | <b>-2 369 583</b> | <b>-728 311</b> | <b>-1 641 272</b> |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|

- Travaux préparatoires (écart - 72 599€) :  
Au CRAC 2018 les travaux préparatoires prévus concernaient :
  - la prise en charge des travaux de démolition des immeubles 41 et 43 rue de la Palud ainsi qu'une partie du 1 Domaine Ventre qui pourraient être refacturés par la Ville aux copropriétaires( quote part SOLEAM estimée à 150 000€ et 80 000€)
  - le curage de fond de cour du 12 rue de l'Académie pour une dépense prévisionnelle de 30 000€. Les travaux de curage du 12 Académie seront traités dans le cadre de la future crèche municipale La provision pour le paiement des travaux de démolition des 41 et 43 Palud a été intégrée au poste Gestion du patrimoine, s'agissant d'appels de fonds.

A fin 2019 le budget de ce poste représente 193 185€. Il est prévu d'engager le solde du budget de travaux préparatoires soit 175 935€ de 2020 à 2025.

Ces travaux concerneront les nouvelles acquisitions (diagnostics avant cession, travaux de mise en sécurité, sondages et études géotechniques. Des travaux de structure et de confortement sont programmés au 16 Académie, et des diagnostics avant cession seront engagés sur les lots constituant le futur équipement petite enfance et les étages, ainsi que sur le local du 70 rue d'Aubagne.

- Travaux de réhabilitation (écart - 1 074 167€) : en corrélation avec la diminution très importante des acquisitions.  
Les travaux de réhabilitation complète de locaux, ainsi que les travaux qui étaient programmés au 7 rue Méolan ou au 2 place des Halles Delacroix ne sont plus d'actualité, dans la mesure où les orientations du concédant sont de céder à des bailleurs sociaux les immeubles, dans un objectif de réhabilitation.  
Seuls des travaux de réhabilitation complète de logements sont envisagés au 12 rue de l'Académie à hauteur de 375 000€ (250m<sup>2</sup> x 1500€/m<sup>2</sup>) en vue de relogements tiroirs ou temporaires (projet de crèche)
- Aménagement d'espaces publics (écart - 300 000€) :  
Une provision de 300 000€ était prévue pour le financement de bornes dans le cadre du projet de piétonisation et du traitement des portes d'accès au quartier ; l'ensemble de ces travaux était prévu pour 2020. Cette provision est annulée dans l'attente de nouvelles décisions d'aménagement des espaces publics à l'issue de la réflexion conduite par la Métropole sur une nouvelle stratégie d'ensemble.
- Honoraires techniques (écart - 122 167€) : diminution des honoraires techniques en corrélation avec celle des travaux de réhabilitation.
- Divers et imprévus (écart - 72 339€) : diminution corollaire à celle des travaux de réhabilitation

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -27 603                        | -109 204                           | 81 601         |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 776 000                     | -1 776 000                         |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -301 220                       | -289 155                           | -12 065        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -105 219                       | -11 180                            | -94 039        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-2 210 042</b>              | <b>-2 185 539</b>                  | <b>-24 503</b> |

- Travaux préparatoires (+81 601€) : Le coût des travaux de désamiantage est plus élevé que prévu.
- Travaux et Honoraires techniques (- 12 065€) : Ajustement pour prendre en compte la fixation des honoraires techniques.
- Divers et imprévus (-94 039€) : Ajustements pour prendre en compte l'augmentation des travaux préparatoires.

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART         |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 2-Travaux Préparatoires                     | -20 000                        | -20 000                            |               |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 180 000                     | -1 180 000                         |               |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -143 790                       | -172 450                           | 28 660        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -66 190                        | -30 191                            | -35 999       |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                 | <b>-1 409 980</b>              | <b>-1 402 641</b>                  | <b>-7 339</b> |

- Honoraires techniques- (+28 660 €) : ajustement suivant réponse à l'appel d'offres
- Divers et imprévus -expertises- contentieux- (- 35 999 €) : ajustement suivant variation du montant des travaux et honoraires techniques

## 1-4 Budget Dépenses annexes

- **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -58 300                        | -50 300                            | -8 000  |
| B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie | -17 286                        | -17 286                            |         |
| B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     | -34 033                        | -18 340                            | -15 693 |
| B : 60219/A211-TVA non Récupérable                             | -7 380                         | -12 245                            | 4 865   |
| 3-Budget Depenses Annexes                                      | -116 999                       | -98 171                            | -18 828 |

- Actions de communication et concertation (écart - 8 000€) : ajustement de la provision à la baisse
- Frais de consultation et appels d'offres (écart -15 693€) : ajustement de la provision à la baisse du fait de la baisse du nombre d'immeubles et de locaux à réhabiliter en direct et de l'abandon des projets de bornes protégeant les espaces à piétonner.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|---|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation<br>Ventre Lieutaud | -3 391                         | -3 391                             |        |
| B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres<br>Ventre Lieutaud | -25 748                        | -23 899                            | -1 849 |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -29 139                        | -27 290                            | -1 849 |

RAS

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                              | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc<br>Palud | -6 467                         | -6 534                             | 67    |

## 1-5 Rémunération du concessionnaire

- **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART    |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire                           | -2 131 611                     | -2 001 864                         | -129 747 |
| B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)  | -162 687                       | -58 265                            | -104 422 |
| B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation) | -26 880                        |                                    | -26 880  |
| B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                | -199 341                       | -142 140                           | -57 201  |
| B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation                        | -55 872                        | -28 913                            | -26 959  |
| 4-Budget Rémunération   | -2 576 391                     | -2 231 182                         | -345 209 |

- Rémunération sur dépenses travaux : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux  
Ajustement à la baisse au regard de la variation des dépenses.
- Rémunération sur atteinte objectifs : ajustement en corrélation avec les cessions prévues
- Rémunération de liquidation : celle-ci correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT. Elle a donc évolué en fonction des modifications apportées au budget.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire                            | -242 717                       | -248 331                           | 5 614  |
| B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud) | -176 803                       | -174 843                           | -1 960 |
| B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation                         | -7 524                         | -6 843                             | -681   |
| 4-Budget Rémunération  | -427 044                       | -430 017                           | 2 973  |

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -56 598                        | -137 842                           | 81 244 |
| B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud) | -112 798                       | -112 211                           | -587   |
| B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation                   | -4 581                         | -4 532                             | -49    |
| 4-Budget Rémunération  | -173 977                       | -254 585                           | 80 608 |

II - LES RECETTES

## 2-1 Budget Cessions

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART      |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------|
| A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter               | 3 559 100                      |                                    | -3 559 100 |
| A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social        | 995 150                        | 2 475 854                          | 1 480 704  |
| A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres | 423 000                        | 102 936                            | -320 064   |
| A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés                  | 1 770 000                      |                                    | -1 770 000 |
| A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces    | 1 752 676                      | 770 031                            | -982 645   |
| 1-Ventes Charges Foncières                                     | 8 499 926                      | 3 348 821                          | -5 151 105 |
| 2-Cessions Collectivités                                       | 370 800                        | 53 900                             | -316 900   |

- Cession de surfaces à réhabiliter (écart - 3 559 100 €) :  
Ce poste concernait la cession de 5 immeubles dont l'acquisition programmée pour 4 d'entre eux n'est aujourd'hui plus d'actualité (30 rue du Musée, 6 et 12 rue Vacon, 16 rue Aubagne). De plus, La destination d'un des immeubles a changé, le 11 Jean Roque étant aujourd'hui ciblé en cession de surface à réhabiliter social.
- Cession de surfaces à réhabiliter social (écart + 1 480 704€). Il s'agit de la vente des étages d'immeubles à réhabiliter pour la production de logements sociaux au prix de 650€/m2  
A fin 2018, le poste concernait les étages de 5 immeubles : 9 Jean-Roque, 8 Place Halle Delacroix, 12,14 et 16 rue de l'Académie.  
Fin 2019, la stratégie foncière a évolué s'orientant vers la cession majoritaire des biens acquis à des bailleurs sociaux afin d'augmenter fortement la production de logements sociaux. Ainsi, l'acquisition de 6 immeubles dits d'opportunités foncières vient alimenter ce poste, ainsi que les immeubles 7 rue Méolan et 9 / 11 rue Jean- Roque. Quant à l'immeuble situé 2 place Halle Delacroix, anciennement prévu en cessions de biens restructurés, il est prévu qu'il soit à présent cédé à la future SPLA In compte tenu de sa situation dans un des îlots démonstrateurs. Il a donc été intégré au poste Cession à réhabiliter social.  
Ce poste évolue ainsi considérablement à la hausse.
- Cession de charges foncières logements neufs (écart - 320 064 €) : Ce poste a été intégré au CRAC après la démolition des immeubles 41 et 43 rue de la Palud, avec l'acquisition et la cession programmées des lots de copropriété de ces biens. Il était prévu en 2021 et 2023 la cession des surfaces acquises. Or SOLEAM n'est plus l'opérateur retenu pour réaliser ces acquisitions. Il est toutefois prévu la cession à la SPLA in des lots acquis préalablement aux déconstructions de ces immeubles, pour un montant de 53 976€.
- Cession de logements restructurés (écart - 1 770 000€) : il était prévu en 2021 et 2024 la cession des immeubles situés 7 rue Méolan et 2, Place Halle Delacroix après leur réhabilitation complète. Ceux ci sont désormais ciblés en cessions de surfaces à réhabiliter social.
- Cession de surfaces pour activités commerces (écart - 982 645€)  
Au CRAC à fin 2018 il était programmé la cession de 10 locaux. Pour ceux situés au 12 rue Vacon, 8 place Halle Delacroix, 16 rue Aubagne ou 6 rue Vacon dont les acquisitions n'ont pas été finalisées, les cessions ne sont plus d'actualité.

La cession prévue du local situé au 22 rue Longue des Capucins s’effectuera dans le cadre d’une rétrocession globale de l’immeuble au bénéfice de la SCI évincée lors de la préemption exercée en 2017. Cette recette a été intégrée au poste Acquisitions.

La cession programmée du local 70 rue d’Aubagne est prévue en biens de retour à l’issue de la concession, celle du local 11 Jean- Roque est intégrée dans la cession globale de l’immeuble à un bailleur.

La cession des locaux situés 2 Halles Delacroix est aujourd’hui englobée dans la vente prévue à la SPLA In.

**Au total les recettes de cession diminuent de près de 59% (écart - 5 151 105 €)**

- Cessions concédant (biens de retour) (écart -316 900€) : Il s’agit des locaux destinés à la Métropole en fin de concession en 2025.

Au CRAC 2018 il était prévu la cession des locaux déchets, en tant que biens de retour, pour une surface de 142 m2 (30 Musée et locaux dédiés), d’un local ELP d’une surface de 167 m2 (4 Académie) pour un montant total estimé HT de **370 800€**. Ces locaux n’ont pas été acquis compte tenu de la nouvelle stratégie retenue par la Métropole.

Seul le local du 70 Aubagne est concerné, sa cession à la Métropole en 2025 est estimée à 53 900€.

- **POLE VENTRE LIEUTAUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                      | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| A : 60223/161-Domaine Ventre Equipement Inter-<br>Générationnel | 3 667 769                      | 3 346 529                          | 321 240 |

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| A : 60224/161-Arc Palud Equipement Jeune   | 2 142 478                      | 2 232 080                          | -89 602 |

## 2-2 Budget Subventions

- **POLE NOAILLES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 60219/310-Anru                         | 5 799                          | 5 799                              |       |

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l’ANRU (pour un montant total de 200 00€ d’études subventionné à 40%). Cette subvention concerne différents pôles de l’OGCV dont le pôle Noailles. Les 5 799€ correspondent à la quote part de ces subventions.

- **POLE ARC PALUD**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| A : 60224/310-Anru                         | 7 642                          | 7 642                              |       |

La subvention ANRU initialement prévue pour être versée à la concession sera, compte tenu des règles de l'Agence, versée directement à la Ville de Marseille, après cession par la SOLEAM à la collectivité de l'équipement réalisé.

Le montant de 7 642€ représente la quote-part pour cette opération de la subvention globale de 80 000€ affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU.

## 2-3 Budget divers

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| A : 60219/510-Produits de Gestion Locative | 612 743                        | 514 854                            | -97 889 |
| A : 60219/520-Produits Divers              | 1                              | 44 377                             | 44 376  |
| Ar50-Produits de Gestion                   | 612 744                        | 559 231                            | -53 513 |

**Produits de gestion locative** : ajustement sur la base d'un portage moyen de 20 mois avec un taux d'occupation de l'ordre de 20%

**Produits divers** : ce montant correspond à la fraction des travaux réalisés par Soleam sur l'immeuble 22 rue Longue qui a été revendu suite à l'annulation de la préemption. Les 1 850 K€ du prix de vente viennent quant à eux en diminution sur le poste Acquisitions

## 2-4 Budget Participations

- POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART           |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole   | 5 987 270                      | 5 952 435                          | -34 835         |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 362 880                        |                                    | -362 880        |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>            | <b>6 350 150</b>               | <b>5 952 435</b>                   | <b>-397 715</b> |

-Participation à l'équilibre Métropole : Nouveau concédant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole a en charge la participation à l'équilibre de l'opération ; la participation évolue au regard des besoins de l'opération en particulier au regard notamment de l'évolution des acquisitions revues à la baisse et de la réduction des recettes de cession.

- Participation aux équipements Métropole : liée aux travaux sur l'espace public : bornes accompagnant une future semi piétonisation et portes d'entrée du quartier. Projet suspendu à ce jour.

VI. ANNEXES**BILAN prévisionnel Pole Noailles**

| Désignation lignes budgétaires                | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19    |
|---|-------------------|-----------------|--------------------|
| En Euros                                      | Budget actualisé  |                 |                    |
| 1-Budget Etudes                               | -219 413          | -43 864         | -263 277           |
| 1-Budget Foncier                              | -6 623 495        | -107 079        | -6 730 574         |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -193 185          | -38 637         | -231 822           |
| 2-Travaux Réhabilitation                      | -375 000          | -75 000         | -450 000           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    |                   |                 |                    |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -131 717          | -26 294         | -158 011           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                  | -28 409           | -5 670          | -34 079            |
| 3-Budget Depenses Annexes                     | -98 171           | -3 992          | -102 163           |
| 4-Budget Rémunération                         | -2 231 182        |                 | -2 231 182         |
| 5-Budget Frais Financiers                     | -19 615           |                 | -19 615            |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-9 920 187</b> | <b>-300 536</b> | <b>-10 220 723</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                    | 3 348 821         | 52 236          | 3 401 057          |
| 2-Cessions Collectivités                      | 53 900            | 980             | 54 880             |
| Ar30-Subventions                              | 5 799             |                 | 5 799              |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole   | 5 952 435         |                 | 5 952 435          |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole |                   |                 |                    |
| Ar50-Produits de Gestion                      | 559 231           | 34 907          | 594 138            |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>9 920 186</b>  | <b>88 123</b>   | <b>10 008 309</b>  |
| <b>Sous-total tva</b>                         | <b>1</b>          | <b>-1</b>       | <b>212 413</b>     |

*BILAN PREVISIONNEL POLE VENTRE LIEUTAUD*

| Désignation lignes budgétaires              | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| En Euros                                    | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -109 751          | -21 920         | -131 671          |
| 1-Budget Foncier                            | -593 931          | -6 365          | -600 296          |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -109 204          | -21 308         | -130 512          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 776 000        | -355 200        | -2 131 200        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -289 155          | -54 276         | -343 431          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -11 180           | -2 182          | -13 362           |
| 3-Budget Depenses Annexes                   | -27 290           | -5 428          | -32 718           |
| 4-Budget Rémunération                       | -430 017          |                 | -430 017          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-3 346 528</b> | <b>-466 679</b> | <b>-3 813 207</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 3 346 529         | 669 305         | 4 015 834         |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>3 346 529</b>  | <b>669 305</b>  | <b>4 015 834</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       | <b>-1</b>         | <b>1</b>        | <b>-202 628</b>   |

## BILAN PREVISIONNEL POLE ARC PALUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes                             | -56 672           | -11 334         | -68 006           |
| 1-Budget Foncier                            | -519 369          | -2 760          | -522 129          |
| 2-Travaux Préparatoires                     | -20 000           | -4 000          | -24 000           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics | -1 180 000        | -236 000        | -1 416 000        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques             | -172 450          | -34 490         | -206 940          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                | -30 191           | -6 039          | -36 230           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                   | -6 534            | -1 179          | -7 713            |
| 4-Budget Rémunération                       | -254 585          |                 | -254 585          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                  | <b>-2 239 801</b> | <b>-295 802</b> | <b>-2 535 603</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières                  | 2 232 080         | 446 416         | 2 678 496         |
| Ar30-Subventions                            | 7 642             |                 | 7 642             |
| Ar50-Produits de Gestion                    | 79                |                 | 79                |
| <b>Sous-total recettes</b>                  | <b>2 239 801</b>  | <b>446 416</b>  | <b>2 686 217</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                       |                   |                 | <b>-150 614</b>   |

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT au 31/12/19   | TVA        | TTC au 31/12/19 |
|--------------------------------------|------------------|------------|-----------------|
|                                      | Budget actualisé |            |                 |
| <b>Total recettes</b>                | 15 506 516       | 1 203 844  | 16 710 360      |
| <b>Total dépenses</b>                | -15 506 516      | -1 063 017 | -16 569 533     |
| <b>Total trésorerie transitoire</b>  |                  |            | -140 829        |

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | HT au 31/12/18     | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                    | A fin 2019        | 2020            | 2021              | 2022             | 2023            | 2024          | 2025             | Ecart HT<br>sur budget |                   |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------------|-------------------|
|   | Budget préc.       | Budget actualisé  |                     |                    | Cumul             | Prév.           | Prév.             | Prév.            | Prév.           | Prév.         | 31-déc           |                        |                   |
| 1-Budget Etudes   | -205 043           | -219 413          | -43 864             | -263 277           | -116 012          | -94 638         | -35 997           |                  | -16 628         |               |                  | -2                     | 14 370            |
| B - 60219/100-Acquisitions Immeubles                              | -6 401 000         | -4 413 150        |                     | -4 413 150         | -3 655 000        | 411 850         | -1 170 000        |                  |                 |               |                  |                        | -1 987 850        |
| B - 60219/110-Acquisitions Logements Diffus                       | -1 809 600         | -1 254 316        | 1                   | -1 254 315         | -495 489          |                 |                   |                  | -758 827        |               |                  | 1                      | -555 284          |
| B - 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus                          | -645 276           | -157 560          |                     | -157 560           | -49 000           |                 | -106 260          |                  | -2 300          |               |                  |                        | -487 716          |
| B - 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                | -400 000           | -70 000           |                     | -70 000            |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -330 000          |
| B - 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                     | -566 438           | -329 874          | -51 497             | -381 371           | -176 209          | -93 313         | -69 839           | -42 009          |                 |               |                  | -1                     | -236 564          |
| B - 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                       | -511 468           | -330 948          | -42 204             | -373 152           | -195 191          | -130 863        | -31 945           | -15 153          |                 |               |                  |                        | -180 520          |
| B - 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires                     | -122 500           | -38 459           | -7 541              | -46 000            | -1 589            | -23 060         | -21 351           |                  |                 |               |                  |                        | -84 041           |
| B - 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs                      | -95 509            | -29 188           | -5 838              | -35 026            | -2 267            | -3 003          | -10 508           | -7 006           | -7 006          | -5 238        |                  | 2                      | -66 321           |
| 1-Budget Foncier  | -10 551 791        | -6 623 495        | -107 079            | -6 730 574         | -4 644 745        | 161 611         | -1 409 903        | -64 168          | -768 133        | -5 238        |                  | 2                      | -3 928 296        |
| 2-Travaux Préparatoires   | -265 784           | -193 185          | -38 637             | -231 822           | -17 250           | -157 040        |                   |                  |                 |               |                  |                        | -72 599           |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -1 449 167         | -375 000          | -75 000             | -450 000           |                   |                 | -450 000          |                  |                 |               |                  |                        | -1 074 167        |
| 2-Tvx d'Aménagement d' Espaces Publics Ext.                       |                    | -300 000          |                     |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -300 000          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                   | -253 884           | -131 717          | -26 294             | -158 011           | -15 948           | -102 762        | -39 301           |                  |                 |               |                  |                        | -122 167          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                      | -100 748           | -28 409           | -5 670              | -34 079            | -492              | -1 609          | -15 405           | -16 572          |                 |               |                  |                        | -72 339           |
| B - 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation        | -58 300            | -50 300           | -9 320              | -59 620            | -51 219           |                 | -8 400            |                  |                 |               |                  |                        | -8 000            |
| B - 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie    | -17 286            | -17 286           | -3 457              | -20 743            | -10 852           |                 |                   | -9 890           |                 |               |                  |                        | -11 000           |
| B - 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres        | -34 033            | -18 340           | -3 460              | -21 800            | -8 600            | -4 755          | -4 755            | -3 691           |                 |               |                  |                        | -15 693           |
| B - 60219/A211-TVA non Récupérable                                | -7 380             | -12 245           | 12 245              |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | 4 865             |
| 3-Budget Dépenses Annexes   | -116 999           | -98 171           | -3 992              | -102 163           | -70 671           | -4 755          | -13 155           | -13 581          |                 |               |                  |                        | -18 828           |
| B - 60219/A300-Rémunération Forfaitaire                           | -2 131 611         | -2 001 864        |                     | -2 001 864         | -1 825 602        | -1 601          | -102 418          | -11 235          | -57 063         | -3 945        |                  |                        | -129 747          |
| B - 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)  | -162 687           | -58 265           |                     | -58 265            | -2 246            | -48 191         | -6 842            | -985             |                 |               |                  |                        | -104 422          |
| B - 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation) | -26 880            |                   |                     |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -26 880           |
| B - 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                | -199 341           | -142 140          |                     | -142 140           |                   |                 | -77 010           | -27 000          |                 |               |                  |                        | -57 201           |
| B - 60219/A340-Rémunération de Liquidation                        | -55 872            | -28 913           |                     | -28 913            |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -26 959           |
| 4-Budget Rémunération   | -2 576 391         | -2 231 182        |                     | -2 231 182         | -1 827 848        | -49 792         | -186 270          | -39 220          | -57 063         | -3 945        |                  |                        | -67 044           |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615            | -19 615           |                     | -19 615            | -19 614           |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -1                |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-15 839 422</b> | <b>-9 920 187</b> | <b>-300 536</b>     | <b>-10 220 723</b> | <b>-6 712 580</b> | <b>-248 985</b> | <b>-2 207 563</b> | <b>-133 541</b>  | <b>-841 824</b> | <b>-9 183</b> | <b>-67 047</b>   |                        | <b>-5 919 235</b> |
| A - 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                  | 3 559 100          |                   |                     |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -3 559 100        |
| A - 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social           | 995 150            | 2 475 854         |                     | 2 475 854          |                   |                 | 1 305 954         | 585 000          |                 | 74 000        | 510 900          |                        | 1 480 704         |
| A - 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres    | 423 000            | 102 936           | 9 792               | 112 728            |                   |                 | 112 728           |                  |                 |               |                  |                        | -320 064          |
| A - 60219/150-Cessions Logements Restructurés                     | 1 770 000          |                   |                     |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -1 770 000        |
| A - 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces       | 1 752 676          | 770 031           | 42 444              | 812 475            |                   |                 | 76 800            |                  |                 |               |                  |                        | -982 645          |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 8 499 926          | 3 348 821         | 52 236              | 3 401 057          |                   |                 | 1 495 482         | 585 000          |                 | 74 000        | 1 246 575        |                        | -5 151 105        |
| 2-Cessions Collectivités  | 370 800            | 53 900            | 980                 | 54 880             |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | 54 880            |
| Ar30-Subventions  | 5 799              | 5 799             |                     | 5 799              | 5 799             |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -316 900          |
| Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole                       | 5 987 270          | 5 952 435         |                     | 5 952 435          | 4 342 235         |                 |                   | 1 610 199        |                 |               |                  |                        | -34 835           |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole                     | 362 880            |                   |                     |                    |                   |                 |                   |                  |                 |               |                  |                        | -362 880          |
| A - 60219/510-Produits de Gestion Locative                        | 612 743            | 514 854           | 26 281              | 541 135            | 257 218           | 86 641          | 63 593            | 64 478           | 64 478          | 4 726         |                  | 1                      | -97 889           |
| A - 60219/520-Produits Divers                                     | 1                  | 44 377            | 8 626               | 53 003             | 53                | 52 950          |                   |                  |                 |               |                  |                        | 44 376            |
| Ar50-Produits de Gestion  | 612 744            | 559 231           | 34 907              | 594 138            | 257 271           | 139 591         | 63 593            | 64 478           | 64 478          | 4 726         |                  | 1                      | -53 513           |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>15 839 419</b>  | <b>9 920 186</b>  | <b>88 123</b>       | <b>10 008 309</b>  | <b>4 605 305</b>  | <b>139 591</b>  | <b>1 559 075</b>  | <b>2 259 677</b> | <b>64 478</b>   | <b>78 726</b> | <b>1 301 457</b> |                        | <b>-5 919 233</b> |
| <b>Sous-total tva</b>   | <b>3</b>           | <b>1</b>          | <b>-1</b>           | <b>212 413</b>     |                   |                 |                   |                  |                 |               | <b>212 413</b>   |                        | <b>2</b>          |
| <b>Tresorerie brute</b>   |                    |                   |                     |                    | -2 107 275        | -2 216 669      | -2 865 157        | -739 021         | -1 516 367      | -1 446 824    |                  |                        | -1                |

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE VENTRE LIEUTAUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | HT au 31/12/18    | HT au 31/12/19    | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019      | 2020            | 2021            | 2022            | 2023              | 2024            | Ecart HT<br>sur budget |        |                 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------------|--------|-----------------|
|  | Budget préc.      | Budget actualisé  |                     |                   | Cumul           | Prév.           | Prév.           | Prév.           | Prév.             |                 |                        |        |                 |
| 1-Budget Etudes  | -70 193           | -109 751          | -21 920             | -131 671          | -87 414         | -44 256         |                 |                 |                   |                 | -1                     | 39 558 |                 |
| B - 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud           | -742 000          | -457 000          |                     | -457 000          | -257 000        | -200 000        |                 |                 |                   |                 |                        |        | -285 000        |
| B - 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud | -61 000           | -61 000           |                     | -61 000           | -61 000         |                 |                 |                 |                   |                 |                        |        |                 |
| B - 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud      | -59 388           | -27 209           | -1 709              | -28 918           | -22 408         | -6 510          |                 |                 |                   |                 |                        |        | -32 179         |
| B - 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud        | -68 962           | -48 722           | -4 656              | -53 378           | -38 427         | -9 560          | -5 391          |                 |                   |                 |                        |        | -20 240         |
| 1-Budget Foncier   | -931 350          | -593 931          | -6 365              | -600 296          | -378 835        | -216 070        | -5 391          |                 |                   |                 |                        |        | -337 419        |
| 2-Travaux Préparatoires  | -27 603           | -109 204          | -21 308             | -130 512          | -78 276         | -52 236         |                 |                 |                   |                 |                        |        | 81 601          |
| 2-Tvx de Construction d'Equipements Publics                        | -1 776 000        | -1 776 000        | -355 200            | -2 131 200        |                 |                 | -99 600         | -145 114        | -1 741 368        | -145 118        |                        |        | -1 960          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                    | -301 220          | -289 155          | -54 276             | -343 431          | -39 695         | -126 967        | 202             | -176 970        |                   |                 |                        |        | -12 065         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                       | -105 219          | -11 180           | -2 182              | -13 362           | -582            | -12 779         |                 |                 |                   |                 |                        |        | -94 039         |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -29 139           | -27 290           | -5 428              | -32 718           | -27 915         | -4 803          |                 |                 |                   |                 |                        |        | -1 849          |
| B - 60223/A300-Rémunération Forfaitaire                            | -242 717          | -248 331          |                     | -248 331          | -193 897        | -53 695         | -740            |                 |                   |                 |                        |        | 5 614           |
| B - 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lie       | -176 803          | -174 843          |                     | -174 843          | -7 903          | -13 645         | -6 956          | -21 863         | -115 384          | -9 092          |                        |        | -1 960          |
| B - 60223/A340-Rémunération de Liquidation                         | -7 524            | -6 843            |                     | -6 843            |                 |                 |                 | -6 843          |                   |                 |                        |        | -681            |
| 4-Budget Rémunération  | -427 044          | -430 017          |                     | -430 017          | -201 800        | -67 340         | -7 696          | -28 706         | -115 384          | -9 092          |                        |        | 2 973           |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-3 667 768</b> | <b>-3 346 528</b> | <b>-466 679</b>     | <b>-3 813 207</b> | <b>-814 517</b> | <b>-524 451</b> | <b>-112 485</b> | <b>-350 790</b> | <b>-1 856 752</b> | <b>-154 212</b> |                        |        | <b>-321 240</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 3 667 769         | 3 346 529         | 669 305             | 4 015 834         | 609 276         | 609 276         |                 |                 |                   |                 | 4 015 834              |        | 321 240         |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>3 667 769</b>  | <b>3 346 529</b>  | <b>669 305</b>      | <b>4 015 834</b>  | <b>609 276</b>  | <b>609 276</b>  |                 |                 |                   |                 | <b>4 015 834</b>       |        | <b>321 240</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-1</b>         | <b>-1</b>         | <b>1</b>            | <b>-202 628</b>   |                 |                 | <b>-202 628</b> |                 |                   |                 |                        |        |                 |
| <b>Tresorerie brute</b>  |                   |                   |                     |                   | -205 241        | -1 338 968      | -1 654 081      | -2 004 871      | -3 861 623        |                 |                        |        | -1              |

## ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE ARC PALUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                   | HT au 31/12/18 HT au 31/12/19 |                   | TVA TTC au 31/12/19 |                   | A fin 2019      | 2020            | 2021            | 2022            | 2023             | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------|
|  | Budget préc.                  | Budget actualisé  | Budget actualisé    | TTC au 31/12/19   | Cumul           | Prév.           | Prév.           | Prév.           | Prév.            |                        |
| 1-Budget Etudes  | -50 974                       | -56 672           | -11 334             | -68 006           | -55 709         | -12 297         |                 |                 |                  | 5 698                  |
| B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud               | -390 000                      | -390 000          |                     | -390 000          |                 | -390 000        |                 |                 |                  |                        |
| B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus                     | -105 000                      | -105 000          |                     | -105 000          |                 | -105 000        |                 |                 |                  |                        |
| B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud      | -8 700                        | -17 822           | -1 740              | -19 562           | -360            | -19 202         |                 |                 |                  | 9 122                  |
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                  | -5 101                        | -6 547            | -1 020              | -7 567            | -6 985          | -582            |                 |                 |                  | 1 446                  |
| 1-Budget Foncier   | -508 801                      | -519 369          | -2 760              | -522 129          | -7 345          | -514 784        |                 |                 |                  | 10 568                 |
| 2-Travaux Préparatoires                                      | -20 000                       | -20 000           | -4 000              | -24 000           | -6 246          | -9 455          | -8 299          |                 |                  |                        |
| 2-Tvx de Construction d'Equipements Publics                  | -1 180 000                    | -1 180 000        | -236 000            | -1 416 000        |                 |                 | -660 800        | -755 200        |                  |                        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                              | -143 790                      | -172 450          | -34 490             | -206 940          | -2 628          | -15 716         | -94 296         | -94 296         | -4               | 28 660                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                 | -66 190                       | -30 191           | -6 039              | -36 230           | -1 380          | -8 712          | -26 136         |                 |                  | -35 999                |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                    | -6 467                        | -6 534            | -1 179              | -7 713            | -2 713          | -5 000          |                 |                 |                  | 67                     |
| B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire                      | -56 598                       | -137 842          |                     | -137 842          | -28 084         | -109 758        |                 |                 |                  | 81 244                 |
| B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud) | -112 798                      | -112 211          |                     | -112 211          | -683            | -14 370         | -46 837         | -50 321         |                  | -587                   |
| B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation                   | -4 581                        | -4 532            |                     | -4 532            |                 |                 |                 | -4 532          |                  | -49                    |
| 4-Budget Rémunération  | -173 977                      | -254 585          |                     | -254 585          | -28 767         | -124 128        | -46 837         | -54 853         |                  | 80 608                 |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                   | <b>-2 150 199</b>             | <b>-2 239 801</b> | <b>-295 802</b>     | <b>-2 535 603</b> | <b>-104 788</b> | <b>-690 092</b> | <b>-836 368</b> | <b>-904 349</b> | <b>-6</b>        | <b>89 602</b>          |
| 1-Ventes Charges Foncières                                   | 2 142 478                     | 2 232 080         | 446 416             | 2 678 496         | 129 592         | -129 592        |                 |                 | 2 678 496        | -89 602                |
| Ar30-Subventions   | 7 642                         | 7 642             |                     | 7 642             | 7 642           |                 |                 |                 |                  |                        |
| Ar50-Produits de Gestion                                     | 79                            | 79                |                     | 79                | 79              |                 |                 |                 |                  |                        |
| <b>Sous-total recettes</b>                                   | <b>2 150 199</b>              | <b>2 239 801</b>  | <b>446 416</b>      | <b>2 686 217</b>  | <b>137 313</b>  | <b>-129 592</b> |                 |                 | <b>2 678 496</b> | <b>-89 602</b>         |
| <b>Sous-total TVA</b>  |                               |                   |                     | <b>-150 614</b>   |                 |                 | <b>-150 614</b> |                 |                  |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>                                      |                               |                   |                     |                   | 32 525          | -787 159        | -1 774 141      | -2 678 490      |                  |                        |

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT au 31/12/18 HT au 31/12/19 |                  | TVA TTC au 31/12/19 |                 | A fin 2019 | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025      |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
|                                      | Budget préc.                  | Budget actualisé | Budget actualisé    | TTC au 31/12/19 | Cumul      | Prév.      | Prév.      | Prév.      | Prév.      | Prév.      | 31-déc    |
| <b>Total recettes</b>                | 21 657 387                    | 15 506 516       | 1 203 844           | 16 710 360      | 5 351 894  | -599 277   | 1 559 075  | 2 259 677  | 2 742 974  | 4 094 560  | 1 301 457 |
| <b>Total dépenses</b>                | -21 657 389                   | -15 506 516      | -1 063 017          | -16 569 533     | -7 631 885 | -1 463 528 | -3 156 416 | -1 388 680 | -2 698 582 | -163 395   | -67 047   |
| <b>Total trésorerie transitoire</b>  |                               |                  |                     |                 |            |            |            |            |            |            |           |
| <b>Trésorerie globale</b>            |                               |                  |                     |                 | -2 279 991 | -4 342 796 | -6 293 379 | -5 422 382 | -5 377 990 | -1 446 825 | -2        |

TABLEAU DES ECARTS TTC-POLE NOAILLES

| Désignation lignes budgétaires                                    | TTC au 31/12/18    | TTC au 31/12/19    | ECART             |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| En Euros  | Budget préc.       | Budget actualisé   |                   |
| 1-Budget Etudes   | -246 033           | -263 277           | 17 244            |
| B : 60219/100-Acquisitions Immeubles                              | -6 401 000         | -4 413 150         | -1 987 850        |
| B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus                       | -1 809 600         | -1 254 315         | -555 285          |
| B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus                          | -645 276           | -157 560           | -487 716          |
| B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                | -400 000           | -70 000            | -330 000          |
| B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                     | -660 864           | -381 371           | -279 493          |
| B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                       | -602 693           | -373 152           | -229 541          |
| B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires                     | -147 000           | -46 000            | -101 000          |
| B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs                      | -114 611           | -35 026            | -79 585           |
| 1-Budget Foncier  | -10 781 044        | -6 730 574         | -4 050 470        |
| 2-Travaux Préparatoires   | -318 873           | -231 822           | -87 051           |
| B : 60219/320-Tvx de Réhabilitation Complète Logement et Local    | -1 739 000         | -450 000           | -1 289 000        |
| 2-Travaux Réhabilitation  | -1 739 000         | -450 000           | -1 289 000        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                        | -360 000           |                    | -360 000          |
| B : 60219/400-Honoraires Techniques                               | -260 882           | -158 011           | -102 871          |
| B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles           | -43 200            |                    | -43 200           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                   | -304 082           | -158 011           | -146 071          |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                      | -120 897           | -34 079            | -86 818           |
| B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation        | -69 220            | -59 620            | -9 600            |
| B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie    | -20 743            | -20 743            |                   |
| B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres        | -40 696            | -21 800            | -18 896           |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -130 659           | -102 163           | -28 496           |
| B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire                           | -2 131 611         | -2 001 864         | -129 747          |
| B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)  | -162 687           | -58 265            | -104 422          |
| B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation) | -26 880            |                    | -26 880           |
| B : 60219/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs                | -199 341           | -142 140           | -57 201           |
| B : 60219/A340-Rémunération de Liquidation                        | -55 872            | -28 913            | -26 959           |
| 4-Budget Rémunération   | -2 576 391         | -2 231 182         | -345 209          |
| 5-Budget Frais Financiers   | -19 615            | -19 615            |                   |
| <b>Sous-total dépenses</b>  | <b>-16 596 594</b> | <b>-10 220 723</b> | <b>-6 375 871</b> |
| A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter                  | 4 270 920          |                    | -4 270 920        |
| A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social           | 1 049 883          | 2 475 854          | 1 425 971         |
| A : 60219/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres    | 507 600            | 112 728            | -394 872          |
| A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés                     | 2 124 000          |                    | -2 124 000        |
| A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces       | 1 752 676          | 812 475            | -940 201          |
| 1-Ventes Charges Foncières  | 9 705 079          | 3 401 057          | -6 304 022        |
| 2-Cessions Collectivités  | 444 960            | 54 880             | -390 080          |
| Ar30-Subventions  | 5 799              | 5 799              |                   |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole                       | 5 987 270          | 5 952 435          | -34 835           |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                     | 435 456            |                    | -435 456          |
| A : 60219/510-Produits de Gestion Locative                        | 625 040            | 541 135            | -83 905           |
| A : 60219/520-Produits Divers                                     | 1                  | 53 003             | 53 002            |
| Ar50-Produits de Gestion  | 625 041            | 594 138            | -30 903           |
| <b>Sous-total recettes</b>  | <b>17 203 605</b>  | <b>10 008 309</b>  | <b>-7 195 296</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>   | <b>-607 014</b>    | <b>212 413</b>     | <b>-819 427</b>   |

TABLEAU DES ECARTS TTC-POLE VENTRE LIEUTAUD

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | TTC au 31/12/18<br>Budget préc. | TTC au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART           |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 1-Budget Etudes  | -84 201                         | -131 671                            | 47 470          |
| B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud                   | -742 000                        | -457 000                            | -285 000        |
| B : 60223/140-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud         | -61 000                         | -61 000                             |                 |
| B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud              | -69 197                         | -28 918                             | -40 279         |
| B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud                | -79 594                         | -53 378                             | -26 216         |
| 1-Budget Foncier   | -951 791                        | -600 296                            | -351 495        |
| 2-Travaux Préparatoires  | -32 395                         | -130 512                            | 98 117          |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                                | -2 131 200                      | -2 131 200                          |                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -357 909                        | -343 431                            | -14 478         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -126 260                        | -13 362                             | -112 898        |
| B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud | -4 069                          | -4 069                              |                 |
| B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud | -30 898                         | -28 649                             | -2 249          |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -34 967                         | -32 718                             | -2 249          |
| B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -242 717                        | -248 331                            | 5 614           |
| B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)         | -176 803                        | -174 843                            | -1 960          |
| B : 60223/A340-Rémunération de Liquidation                                 | -7 524                          | -6 843                              | -681            |
| 4-Budget Rémunération  | -427 044                        | -430 017                            | 2 973           |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-4 145 767</b>               | <b>-3 813 207</b>                   | <b>-332 560</b> |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 4 401 323                       | 4 015 834                           | -385 489        |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>4 401 323</b>                | <b>4 015 834</b>                    | <b>-385 489</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-255 555</b>                 | <b>-202 628</b>                     | <b>-52 927</b>  |

TABLEAU DES ECARTS TTC-POLE ARC PALUD

| Désignation lignes budgétaires                                       | TTC au 31/12/18   | TTC au 31/12/19   | ECART          |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| En Euros   | Budget préc.      | Budget actualisé  |                |
| 1-Budget Etudes  | -61 169           | -68 006           | 6 837          |
| B : 60224/100-Acquisitions Immeubles Arc Palud                       | -390 000          | -390 000          |                |
| B : 60224/120-Acquisitions Locaux Diffus                             | -105 000          | -105 000          |                |
| B : 60224/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud              | -10 440           | -19 562           | 9 122          |
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                          | -6 121            | -7 567            | 1 446          |
| 1-Budget Foncier   | -511 561          | -522 129          | 10 568         |
| 2-Travaux Préparatoires  | -24 000           | -24 000           |                |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                          | -1 416 000        | -1 416 000        |                |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                      | -172 548          | -206 940          | 34 392         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -79 427           | -36 230           | -43 197        |
| B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud | -7 760            | -7 713            | -47            |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -7 760            | -7 713            | -47            |
| B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire                              | -56 598           | -137 842          | 81 244         |
| B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)         | -112 798          | -112 211          | -587           |
| B : 60224/A340-Rémunération de Liquidation                           | -4 581            | -4 532            | -49            |
| 4-Budget Rémunération  | -173 977          | -254 585          | 80 608         |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-2 446 442</b> | <b>-2 535 603</b> | <b>89 161</b>  |
| 1-Ventes Charges Foncières   | 2 570 974         | 2 678 496         | 107 522        |
| Ar30-Subventions   | 7 642             | 7 642             |                |
| Ar50-Produits de Gestion   | 79                | 79                |                |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>2 578 695</b>  | <b>2 686 217</b>  | <b>107 522</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-132 251</b>   | <b>-150 614</b>   | <b>18 363</b>  |

## ECART ANNEE 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | PREV<br>2019      | REEL<br>2019      | ECART             | Variation<br>% |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| B : 60219/200-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste                 | -47 762           | -13 745           | -34 017           | -71%           |
| 1-Budget Etudes  | -47 762           | -13 745           | -34 017           | -71%           |
| B : 60219/100-Acquisitions Immeubles                                   | -1 145 000        | -955 000          | -190 000          | -17%           |
| B : 60219/110-Acquisitions Logements Diffus                            | -900 600          | -165 489          | -735 111          | -82%           |
| B : 60219/120-Acquisitions Locaux Diffus                               | -241 876          |                   | -241 876          | -100%          |
| B : 60219/140-Indemnités d' Evictions Commerciales                     | -250 000          |                   | -250 000          | -100%          |
| B : 60219/150-Dépenses Liées aux Acquisitions                          | -196 289          | -51 045           | -145 244          | -74%           |
| B : 60219/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                            | -169 340          | -107 761          | -61 579           | -36%           |
| B : 60219/Gestion/170-Relogements Temporaires                          | -21 000           | -1 589            | -19 411           | -92%           |
| B : 60219/Gestion/180-Relogements Définitifs                           | -4 182            | -1 056            | -3 126            | -75%           |
| 1-Budget Foncier   | -2 928 287        | -1 281 940        | -1 646 347        | -56%           |
| 2-Travaux Préparatoires  | -275 941          | -10 716           | -265 225          | -96%           |
| B : 60219/400-Honoraires Techniques                                    | -44 694           | -11 136           | -33 558           | -75%           |
| B : 60219/401-Hn Semi Piétonnisation ou Portes Noailles                | -3 600            |                   | -3 600            | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -48 294           | -11 136           | -37 158           | -77%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   |                   | -492              | 492               |                |
| B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -8 999            |                   | -8 999            | -100%          |
| B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -5 000            | -634              | -4 366            | -87%           |
| B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -11 858           | -1 134            | -10 724           | -90%           |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -25 857           | -1 768            | -24 089           | -93%           |
| B : 60219/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -335 818          | -332 241          | -3 577            | -1%            |
| B : 60219/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)       | -24 760           | -1 489            | -23 271           | -94%           |
| B : 60219/A311-Rémunération sur Dépenses Travaux (Piétonnisation)      | -240              |                   | -240              | -100%          |
| 4-Budget Rémunération  | -360 818          | -333 730          | -27 088           | -8%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-3 686 959</b> | <b>-1 653 527</b> | <b>-2 033 432</b> | <b>-55%</b>    |
| A : 60219/510-Produits de Gestion Locative                             | 126 101           | 141 942           | 15 841            | 13%            |
| A : 60219/520-Produits Divers  |                   | 52                | 52                |                |
| Ar50-Produits de Gestion   | 126 101           | 141 994           | 15 893            | 13%            |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>126 101</b>    | <b>141 994</b>    | <b>15 893</b>     | <b>13%</b>     |
| <b>Sous-total TVA</b>  | <b>-88 296</b>    |                   | <b>-88 296</b>    | <b>-100%</b>   |

OP POLE NOAILLES – CRAC 2019

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                                 | PREV<br>2019      | REEL<br>2019    | ECART           | Variation<br>% |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| B : 60223/200-Etudes Domaine Ventre  | -12 350           | -15 564         | 3 214           | 26%            |
| 1-Budget Etudes  | -12 350           | -15 564         | 3 214           | 26%            |
| B : 60223/120-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud                   | -550 000          | -65 000         | -485 000        | -88%           |
| B : 60223/150-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud              | -51 779           | -4 990          | -46 789         | -90%           |
| B : 60223/Gestion/160-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud                | -18 537           | -10 586         | -7 951          | -43%           |
| 1-Budget Foncier   | -620 316          | -80 576         | -539 740        | -87%           |
| 2-Travaux Préparatoires  | -6 010            | -51 891         | 45 881          | 763%           |
| 2-Tvx de Construction d'Équipements Publics                                | -244 714          |                 | -244 714        | -100%          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -188 444          | -27 360         | -161 084        | -85%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -252              | -582            | 330             | 131%           |
| B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud | -7 200            | -148            | -7 052          | -98%           |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -7 200            | -148            | -7 052          | -98%           |
| B : 60223/A300-Rémunération Forfaitaire                                    | -69 087           | -22 238         | -46 849         | -68%           |
| B : 60223/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)         | -27 747           | -5 297          | -22 450         | -81%           |
| 4-Budget Rémunération  | -96 834           | -27 535         | -69 299         | -72%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-1 176 120</b> | <b>-203 656</b> | <b>-972 464</b> | <b>-83%</b>    |

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                           | PREV<br>2019   | REEL<br>2019   | ECART          | Variation<br>% |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| B : 60224/200-Etudes Arc Palud                                       | -14 407        | -8 947         | -5 460         | -38%           |
| 1-Budget Etudes  | -14 407        | -8 947         | -5 460         | -38%           |
| B : 60224/Gestion/160-Gestion du Patrimoine                          | -644           | -1 508         | 864            | 134%           |
| 1-Budget Foncier   | -644           | -1 508         | 864            | 134%           |
| 2-Travaux Préparatoires  | -24 000        | -6 246         | -17 754        | -74%           |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                      | -11 180        | -2 628         | -8 552         | -76%           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -1 380         | -1 380         |                |                |
| B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud | -3 600         | -2 713         | -887           | -25%           |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -3 600         | -2 713         | -887           | -25%           |
| B : 60224/A300-Rémunération Forfaitaire                              | -2 014         | -3 245         | 1 231          | 61%            |
| B : 60224/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)         | -2 550         | -683           | -1 867         | -73%           |
| 4-Budget Rémunération  | -4 564         | -3 928         | -636           | -14%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-59 775</b> | <b>-27 350</b> | <b>-32 425</b> | <b>-54%</b>    |



\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**  
**Place Jean-Jaurès**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2019**



POLE JEAN JAURES CRAC 2019

## SOMMAIRE

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>I.</b>   | <b><u>LE CONTEXTE</u></b> .....  | <b>405</b> |
| <b>II.</b>  | <b><u>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET</u></b> .....                                | <b>405</b> |
|             | a. <i>L'avancement des études :</i> .....  | 406        |
|             | b. <i>L'avancement des travaux :</i> .....   | 407        |
|             | c. <i>L'avancement des participations du concédant</i> .....                         | 407        |
| <b>III.</b> | <b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b> .... | <b>408</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES de la place jean jaures</b> .....                                    | 408        |
|             | a. <i>Les Dossiers en phase « Études »</i> .....                                     | 408        |
|             | b. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....                                    | 409        |
|             | c. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i> .....  | 410        |
|             | d. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....                                | 410        |
| 2)          | <b>LES DEPENSES de la RUE ST PIERRE</b> .....  | 411        |
|             | a. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....                                     | 411        |
|             | b. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i> .....  | 411        |
|             | c. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....                                | 411        |
| 3)          | <b>LES RECETTES</b> .....  | 411        |
|             | a. <i>La participation du « Concédant»</i> .....                                     | 412        |
| <b>IV.</b>  | <b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u></b> .....                  | <b>412</b> |
| 1)          | <b>LES DEPENSES de la place jean Jaurès</b> .....                                    | 412        |
|             | a. <i>En ce qui concerne les études</i> .....  | 412        |
|             | b. <i>En ce qui concerne la gestion du patrimoine</i> .....                          | 412        |
|             | c. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....                                       | 413        |
|             | d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> .....                              | 416        |
|             | e. <i>Rémunérations :</i> .....  | 416        |
| 2)          | <b>LES DEPENSES de la rue saint pierre</b> .....                                     | 416        |
|             | a. <i>En ce qui concerne les études</i> .....  | 416        |
|             | b. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....                                       | 417        |
|             | c. <i>Rémunérations :</i> .....  | 418        |
| 3)          | <b>LES RECETTES de la place Jean Jaurès</b> .....                                    | 418        |
|             | a. <i>Participations :</i> .....   | 418        |
|             | b. <i>Subventions :</i> .....  | 418        |
| 4)          | <b>LES RECETTES de la rue saint pierre</b> .....                                     | 419        |
|             | a. <i>Participations :</i> .....   | 419        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u></b> ..... | <b>419</b> |
| <b>VI. <u>ANNEXES</u></b> .....   | <b>423</b> |
| Bilan CONSOLIDE .....   | 423        |
| ECHEANCIER PAR FICHE D'ouvrage : PLACE JEAN JAURES .....  | 424        |
| ECHEANCIER PAR FICHE D'ouvrage : RUE ST PIERRE .....  | 425        |
| Tableau des écarts ttc .....  | 426        |
| Ecart Année 2019-TTC.....   | 427        |

## **I. LE CONTEXTE**

La place Jean Jaurès est le point de rencontre de 3 arrondissements :

- A l'Ouest et au Nord-Ouest de la place, le 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- A l'Est et au Nord-Est de la place, le 5<sup>ème</sup> arrondissement ;
- Au Sud de la place, le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

Elle peut se définir comme le « cœur » de la Plaine. Il s'agit d'un lieu de convergence entre la Canebière/le boulevard de la Libération au nord (via la rue St Savournin), le Cours Lieutaud à l'ouest (via la rue Trois Mages/St Pierre), le boulevard Baille au sud (via la rue de Lodi) et le boulevard Sakakini à l'Est (via le boulevard Chave).

De par ses dimensions (230 mètres de long et 110 mètres de large de façade à façade), cette place est la plus grande de Marseille et le deuxième espace public de la ville après le Vieux Port. La superficie de la place est de 2,5 hectares environ.

La place Jean-Jaurès est donc un espace public majeur de ce secteur qui joue un rôle déterminant dans diverses fonctions urbaines : lieu de promenade, de rencontre, d'activités, de jeu, de stationnement. Sa requalification est la clé de valorisation de l'ensemble du secteur de la Plaine.

Cette immense place historique, bordée de façades remarquables, doit retrouver la qualité urbaine qu'elle a perdue au fil du temps au profit de la voiture.

La requalification de la place Jean-Jaurès permettra d'impulser un aménagement plus global sur les pôles Nau, Ferrari, Curiol, Bons Enfants et Trois Mages.

## **II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET**

L'équipe lauréate, l'agence APS, a démarré la phase étude fin 2016 par la reprise de l'Avant Projet. Cette phase de conception (AVP, PRO, DCE) devait initialement se terminer fin 2017.

Pendant la phase de finalisation du PROJET, courant 2017, la Métropole ainsi que certains de ses services techniques, ont souhaité que nous apportions des modifications substantielles au projet:

- La Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial nous a demandé d'étudier la possibilité de réutilisation d'une galerie enterrée en lieu et place du dispositif de rétention des eaux pluviales prévu initialement.
- l'Architecte des Bâtiments de France nous a demandé de revoir la topographie du deck central.
- Enfin, Dans le cadre d'une demande générale de la Préfecture à la Métropole, en juillet 2017, il a été demandé à la Soleam « d'intégrer dans la conception des aménagements une mise en sûreté de la place au regard d'une attaque terroriste perpétrée à l'aide d'un camion bélier ».

Ces études complémentaires ainsi que les reprises induites du projet ont été achevées et validées par les différents services fin mars 2018.

La consultation travaux a été lancée le 20 avril 2018 selon une décomposition en 8 lots.

L'attribution de 7 des 8 lots s'est déroulée lors de la Commission d'appel d'Offre Soleam du 13 juillet 2018 ; le lot 8 n'ayant fait l'objet d'aucune proposition financière.

La consultation concernant le lot n°8, portant sur des travaux de maçonnerie/cloisons/doublages /revêtements sols et murs, plafonds et équipements techniques des 9 futurs kiosques de la place, a été relancée le 2 juillet 2018.

La totalité des 8 lots ont ainsi été attribués le 30 juillet et le 7 août 2018 (pour le lot 8).

La relocalisation des forains sur de nouveaux sites par le service des Emplacements de la Ville de Marseille pendant toute la durée du chantier ayant nécessité plus de temps que prévu, l'Ordre de Service de démarrage des travaux n'a pu être notifié aux 8 mandataires que le 5 octobre 2018, pour un démarrage des travaux, après période de préparation, le 12 octobre 2018.

La mise en œuvre du balisage de chantier tout autour de la place, correspondant à la phase 1 des travaux, a été retardée au regard d'un groupe de manifestants qui a tenté de s'opposer au démarrage du chantier.

Le dispositif de barriérage initialement prévu au marché, s'est avéré insuffisant pour sécuriser le chantier au regard des lourdes dégradations et nombreuses tentatives de détérioration entreprises pour accéder sur le site et empêcher le bon déroulement des travaux.

Après diverses propositions et tests visant à renforcer le dispositif de barriérage initial, avec l'appui constant des forces de l'ordre, la Préfecture de Police a expressément demandé à la Soleam de trouver une solution technique suffisamment résistante permettant la sécurisation des ouvriers dans l'emprise chantier tout en assurant la sûreté publique. L'objectif étant de réduire le dispositif de sécurité mis en œuvre depuis le début du chantier (plus de 150 policiers et CRS mobilisés quotidiennement pendant 15 jours).

Dans ce contexte d'urgence, le choix de la mise en œuvre d'un mur béton en L de 2,5m de hauteur a été retenu par la maîtrise d'ouvrage et la préfecture de Police.

En parallèle, le dispositif de gardiennage a été élargi tant en nombre de vigiles que concernant les plages horaires initialement prévues au marché.

Depuis le 12 octobre 2018, et malgré un démarrage complexe, les travaux de réaménagement de la place ont permis, dès l'été 2019, la réouverture au public de 7000 m2 d'espaces requalifiés comprenant la nouvelle voies sud/nord, la nouvelle grande allée ouest piétonne et une partie des terrasses en pied de façades principalement au nord et au sud de la place.

a. L'avancement des études :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19 | A fin 2019      | %          |
|--|-----------------|-----------------|------------|
|  | Bilan actualisé | Cumul           | Avancement |
| B : 60230/200-Etudes Place Jean Jaures     | -309 128        | -297 719        | 96%        |
| B : 60233/201-Etudes Saint Pierre          | -39 840         | -3 840          | 10%        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                 | <b>-348 968</b> | <b>-301 559</b> | <b>86%</b> |

Concernant la place Jean Jaurès, La plupart des études préalables ont été réalisées et/ou engagées.

Les études de la Rue Saint Pierre n'ont pu être mises en œuvre du fait de la fermeture, durant toute l'année, de la rue suite à un arrêté Préfectoral du 21 décembre 2018 induit par un péril grave et imminent sur l'immeuble 4 rue Saint Pierre. Ces études devraient pouvoir être lancées début 2020.

b. L'avancement des travaux :

 • **POLE JEAN JAURES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19    | A fin 2019         | %          |
|--|--------------------|--------------------|------------|
|  | Bilan actualisé    | Cumul              | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -165 941           | -130 545           | 79%        |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -22 042 947        | -9 823 887         | 45%        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -2 354 754         | -1 823 908         | 77%        |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -335 960           | -266 360           | 79%        |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-24 899 602</b> | <b>-12 044 700</b> | <b>48%</b> |

A fin 2019, nous sommes environ à la moitié du chantier.

Les travaux préparatoires sont largement avancés, ils ne restent que quelques investigations complémentaires à mener concernant les terres non inertes sur des secteurs non accessibles à ce jour.

Les dépenses concernant les travaux d'aménagement sont conformes à l'avancement physique du chantier.

Le pourcentage de consommation du budget « honoraires techniques » découle du paiement de toutes les phases d'études réalisées en amont du démarrage du chantier représentant une part important du forfait de rémunération.

Le poste divers et imprévus inclut les référés préalables mis en œuvre sur tous les immeubles autour de la place, le parking ainsi que la structure du tunnel du tramway se trouvant en sous-sol.

Des constats préventifs complémentaires sont en cours du fait de l'extension, dans certains secteurs, du périmètre d'intervention.

 • **POLE RUE SAINT PIERRE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19 | A fin 2019 | %          |
|--|-----------------|------------|------------|
|  | Bilan actualisé | Cumul      | Avancement |
| 2-Travaux Préparatoires                    | -60 000         |            |            |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -500 400        |            |            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -79 112         |            |            |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -88 976         |            |            |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-728 488</b> |            |            |

Au regard du décalage sus-cité, les Honoraires Techniques, les Travaux et de fait, le poste Divers et imprévus n'ont pas généré de dépenses en 2019.

 c. L'avancement des participations du concédant

- **POLE JEAN JAURES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Bilan actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 60230/441-Place Jean Jaures            | <b>23 971 569</b>                  | 13 725 520          | 57%             |

Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est réactualisée à 22 726 098 € TTC : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole) comprenant : les études, les travaux, les honoraires techniques et les divers et imprévus correspondants, ainsi que la rémunération du concessionnaire propre à ce projet. Au regard de l'avancement du projet, 60% de cette participation a été versée à fin 2019.

- **POLE RUE SAINT PIERRE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | TTC au 31/12/19<br>Bilan actualisé | A fin 2019<br>Cumul | %<br>Avancement |
|--|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A : 60233/441-Rue Saint Pierre             | <b>856 648</b>                     |                     |                 |

Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est réactualisée à 749 332€ TTC. Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole) comprenant : les études, les travaux, les honoraires techniques et les divers et imprévus correspondants, ainsi que la rémunération du concessionnaire propre à ce projet.

A fin 2019 aucun versement n'a été réalisé.

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

1) *LES DEPENSES DE LA PLACE JEAN JAURES*

Le montant des dépenses prévues était de 8 514 959 € à comparer à 10 071 607 € payées soit un écart de 1 556 648€ (variation de +18%).

a. Les Dossiers en phase « Études »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60230/200-Etudes Place Jean Jaures     | -52 806      | -48 369      | -4 437 | -8%            |
| 1-Budget Etudes                            | -52 806      | -48 369      | -4 437 | -8%            |

Des études complémentaires, d'un montant légèrement inférieur au prévisionnel, ont été réalisées en 2019 concernant notamment:

- Des expertises techniques complémentaires sur les Magnolias centenaires,
- La production photographique pour la réalisation de visages stylisées sur les façades des kiosques par micro-perforation,
- Des études en lien avec des essais de vérinage sur une galerie découverte en cours de chantier,
- Des études de circulations complémentaires (y compris comptages) en lien avec l'inversion du sens de circulation de la rue Terrusse

b. Les dossiers en phase « Travaux »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019      | REEL<br>2019      | ECART            | Variation<br>% |
|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -225 789          | -47 991           | -177 798         | -79%           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -6 964 441        | -8 646 929        | 1 682 488        | 24%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -386 476          | -416 711          | 30 235           | 8%             |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -100 031          | -69 916           | -30 115          | -30%           |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-7 676 737</b> | <b>-9 181 547</b> | <b>1 504 810</b> | <b>20%</b>     |

Travaux préparatoires : Pour l'année 2019, ces dépenses correspondent à des interventions complémentaires menées en parallèle du démarrage des travaux concernant principalement : la suppression de branchements électriques par ENEDIS, la réalisation de plusieurs prélèvements complémentaires de terres non inertes qui n'avaient pu être mis en œuvre précédemment (zones sous circulations notamment), la détection complémentaire de réseaux et la fin de l'évacuation des déchets végétaux suite à la coupe d'arbres nécessaire au démarrage du chantier.

Il était initialement prévu le règlement, courant 2019, de la participation de la Soleam aux travaux de déplacement du transformateur HTA Jean Jaurès et aux dévoiements des réseaux correspondants. Un retard dans l'élaboration et la signature de la convention de travaux correspondante n'a pas permis la facturation de ces travaux en 2019.

Travaux d'Aménagement d'Espaces Publics Ext : Ces dépenses correspondent aux situations de paiement des travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès. L'augmentation du budget découle principalement:

- 
- Du traitement et de l'évacuation en filières adaptées des terres non inertes découlant des investigations complémentaires évoqués dans le chapitre travaux préparatoires,
- Du surcout de gardiennage du chantier, à la charge du lot1, découlant notamment des multiples agressions et intrusions à l'encontre du chantier auquel il a fallu faire face en lien étroit avec la Préfecture de Police,
- La mise en œuvre de réponses techniques adaptés afin de séparer les eaux usées se déversant initialement dans l'ovoïde aménagé pour permettre de répondre aux objectifs de rétention pluviale du projet.

Honoraires Techniques: Cette dépense correspond aux situations de paiement des missions d'honoraires techniques, OPC, Contrôleur Technique et CSPS conformément à l'avancement du chantier.

En 2019, le paiement des études de maîtrise d'œuvre inclut l'avenant permettant de recalculer le forfait définitif de rémunération du marché de maîtrise d'œuvre induit notamment par la reprise complète du PRO afin

d'intégrer la totalité des prescriptions sécuritaires imposées par la Préfecture et à la demande de notre concédant.

Le marché passe ainsi d'un forfait de rémunération de 1 636 33,82 €HT à un montant de 1 718 708,32 €HT .

Divers et imprévus : Ces dépenses concernent le règlement de la suite des différents référés préventifs et frais d'assignations complémentaires mis en œuvre (immeubles, parking public en sous-sol, tunnel du tramway, etc.), des travaux de reprographie pour la diffusion auprès des riverains du projet, de feuilles d'informations chantier, de notes d'honoraires d'avocat pour le suivi des divers contentieux en cours.

### c. Le budget « Dépenses annexes»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation | -136 194     | -107 357     | -28 837 | -21%           |
| B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres |              | -2 854       | 2 854   |                |
| 3-Budget Depenses Annexes                                  | -136 194     | -110 211     | -25 983 | -19%           |

Actions de communication et de concertation: Dans le cadre de nos marchés transversaux de communication et de concertation, les actions de communication réalisées en 2019 concernent principalement la réalisation de diverses séquences et conférences presses portant sur l'avancement du chantier, les difficultés rencontrées, la mise en ligne d'informations sur le site de la Soleam dédié aux travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès, l'accompagnement à la rédaction de nombreuses réponses à apporter aux riverains et usagers sollicitant la Soleam via les divers mails mis à leurs dispositions.

De plus, ces dépenses incluent, pour toute l'année 2019, la mission de médiation auprès des habitants et commerçants, du lundi au vendredi, à hauteur de 4 ½ journée par semaine de présence sur site.

Concernant les frais de consultation et d'appel d'offres, les dépenses 2019 portent sur le lancement d'une consultation complémentaire pour la gestion et l'évacuation des déchets non inertes.

En effet, le volume de terres devant être évacuées en filière adapté n'étant pas précisément déterminé à fin 2019, il a été fait le choix de sortir cette prestation, initialement traitée dans le cadre du lot 1 en charge des travaux de terrassement, afin de ne pas prendre de risque sur l'augmentation budgétaire que pourraient générer ces travaux.

### d. La rémunération du « Concessionnaire»

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -20 683      | -52 112      | 31 429 | 152%           |
| B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaurès) | -628 539     | -679 368     | 50 829 | 8%             |
| 4-Budget Rémunération  | -649 222     | -731 480     | 82 258 | 13%            |

En ce qui concerne les rémunérations:

- La rémunération de base annuelle:

Rémunération forfaitaire: l'augmentation découle de l'ajustement lié à l'écart entre le prévisionnel et le réalisé sur les postes (études, dépenses annexes, subventions, produits de gestion).

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques et divers et imprévus. L'augmentation de la rémunération sur dépenses travaux découle de l'augmentation du montant des travaux et des honoraires techniques facturés en 2019.

## 2) LES DEPENSES DE LA RUE ST PIERRE

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

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART   | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|---------|----------------|
| B : 60233/201-Etudes Saint Pierre          | -35 400      | -3 240       | -32 160 | -91%           |
| 1-Budget Etudes                            | -35 400      | -3 240       | -32 160 | -91%           |

Il était prévu diverses études complémentaires, tel que des diagnostics de pollution des sols, des investigations réseaux complémentaires, qui n'ont pu être réalisées du fait de la fermeture de la rue Saint Pierre suite à un arrêté Préfectoral du 21 décembre 2018 induit par un péril grave et imminent sur l'immeuble 4 rue Saint Pierre.

A la fin 2019, l'accès à la voie n'était toujours pas autorisé, interdisant toutes investigations complémentaires.

### b. Le budget « Dépenses annexes »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|-------|----------------|
| B : 60233/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres |              | -148         | 148   |                |
| 3-Budget Depenses Annexes                                  |              | -148         | 148   |                |

Cette dépense concerne les frais de consultation pour la mission de maîtrise d'œuvre.

### c. La rémunération du « Concessionnaire »

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART  | Variation<br>% |
|--|--------------|--------------|--------|----------------|
| B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire    | -3 822       | -782         | -3 040 | -80%           |
| 4-Budget Rémunération                      | -3 822       | -782         | -3 040 | -80%           |

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

## 3) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 8 188 551 € à comparer à 8 188 551 € réellement perçus.

a. [La participation du « Concédant »](#)

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | PREV<br>2019 | REEL<br>2019 | ECART | Variation<br>% |
|---|--------------|--------------|-------|----------------|
| A : 60230/441-Place Jean Jaures               | 8 188 551    | 8 188 551    |       |                |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 8 188 551    | 8 188 551    |       |                |

Le montant de la participation aux équipements Métropole versée en 2019 est conforme au prévisionnel.

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

La fin des travaux est programmée à ce jour pour décembre 2020. Néanmoins des dépenses seront encore à prévoir courant 2021.

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES DE LA PLACE JEAN JAURES*

a. [En ce qui concerne les études](#)

La majorité des études préalables ont été lancées. Il reste néanmoins quelques études complémentaires qui pourraient être nécessaires en 2020 concernant notamment des expertises phytosanitaires complémentaires.

Une provision de 7K€ HT est budgétisée en 2020.

Il est prévu de payer 11 410€ TTC sur 2020.

b. [En ce qui concerne la gestion du patrimoine](#)

Le projet de la Place Jean Jaurès comporte sept kiosques qui ont mis en place sur la Grande Allée en décembre 2019 et en janvier 2020. Ces kiosques ont fait l'objet de dégradations répétées qui ont nécessité la mise en place d'un bardage en bois. Une entreprise de détagage a été missionnée pour nettoyer les kiosques. Les bardages ayant fait l'objet de dégradation ont dû être repris à de multiples reprises. Les kiosques seront remis à la gestion au mois de septembre 2020

Une provision de 7K€ HT est budgétisée en 2020.

### c. En ce qui concerne les travaux

- Travaux préparatoires :

Les travaux préparatoires restant à réaliser pendant la phase de chantier vont concerner principalement la poursuite du diagnostic des terres à évacuer dans les filières adaptées non encore investiguées (sous voies circulées notamment).

Une provision de 15K€ HT est maintenue à cet effet en 2020.

Il est prévu de payer 35 237 € TTC sur 2020.

- Travaux d'aménagement de la place Jean Jaurès

Les travaux ont démarré le 12 octobre 2018 pour une durée d'environ 27 mois.

En aout 2019 ,la nouvelle voie Sud/Nord et la grande allée piétonne ouest accompagnée de son nouvel alignement d'arbres (composé de 34 arbres tiges (23 Gleditsia et 11 Tilleuls) , de 2 arrêts de bus et de 43 places de stationnement dont 3 PMR, a été ouverte au public.

En parallèle, les travaux permettant l'élargissement de l'espace public au pied des façades sud de la place ont été finalisés en septembre.

Les 9 nouveaux kiosques devraient être, quant à eux, installés sur site début 2020, en complément des 2 sanisettes Decaux.

Une seconde zone devrait être livrée à l'été 2020 et permettra d'ouvrir au public la totalité du pourtour de la place, des terrasses et les îles végétales au nord de la place, hormis le futur Deck Urbain (gradins autour des magnolias et les 2 aires de jeux pour enfants) dont les travaux devraient être terminés à la fin du chantier.

Les terrassements et l'évacuation des terres non inertes vont se poursuivre en 2020 dans le cadre du marché attribué à ORTEC en 2019 pour un montant estimatif de 138 893,00 €uros HT. Ce montant pourrait être dépassé. 5% d'aléa peuvent être ajouté au budget soit + 6 944,65 €uros => + **145 837,65 €uros HT** BUD travaux sur Gespro.

Pendant toute la durée de la consultation et jusqu'à son attribution, l'entreprise Guintoli, titulaire du lot 1, a continué ses travaux de terrassements pour ne pas arrêter le chantier. De ce fait, la quantité d'évacuation des terres non inertes à réaliser par ORTEC sera vraisemblablement moindre que l'estimation initiale.

En 2020, nous prévoyons des dépenses complémentaires pour un montant total d'environ **950 K€ HT** concernant notamment les lots travaux. Il s'agit principalement de travaux complémentaires induits par la nécessité d'adapter le projet à de nouvelles contraintes techniques de terrain ou demandes complémentaires des services gestionnaires de la Métropole e/ou de la ville de Marseille.

⇒ Nécessaire de rajouter + **550 k€ au BUD travaux sur Gespro tout lot**

Ces avenants vont concerner :

- **Le lot1 / Travaux préparatoires/ voiries/Réseaux/ génie Civil/ Fontainerie :**

Plus value concernant des travaux d'adaptations nécessaires en cours de chantier (Reprise de 20 branchements d'EU de la rue Saint Savournin , mise en place de colonnes de curages, comblement d'une galerie enterrée découverte, démolitions de surlargeurs de béton , augmentation de quantités liées à la pose de réseaux, reprise

des branchements des bouches à incendie au réseau d'adduction en eau, terrassement et évacuation de terres polluées...). La crise COVID a nécessité des aménagements du chantier lors de la reprise à la demande du CSPS : reconfiguration de la base vie et fourniture de nouveaux EPI. Le confinement a nécessité la présence de gardiens en journée. Ce gardiennage a augmenté le montant prévisionnel alloué au forfait initialement prévu. L'ensemble de ces prestations représentent un budget complémentaire pour le lot 1 de **340 974,91 euros HT**.

- **Le lot 2 /Revêtement des sols et mobilier urbain:**

Plus-value en lien avec l'extension du périmètre de travaux.

Pour exemple, afin de mieux gérer la mise à la côte et favoriser une transition douce entre la rue Poggioli et la Place Jean Jaurès, les revêtements au pied de la façade sud entre la rue des Trois Mages et la rue St Michel vont être étendus sur la rue Poggioli. Dans le même ordre il va être demandé au titulaire lot 2 la modification du projet pour permettre l'élargissement des trottoirs côté ouest de la rue Saint Savournin entre la Place Jean Jaurès et la rue du Loisir. La Maîtrise d'œuvre a également demandé le renforcement de la serrurerie des entourages d'arbre. Des bancs ayant été dégradés sur la grande allée vont également être remplacés.

Ces modifications vont entraîner la mise en œuvre de quantités plus importantes que celles prévues au marché. Dans ce contexte, une plus-value d'environ **75,5K€ HT** est à provisionner.

A partir de l'automne 2020, le lot 2 assurera le gardiennage du chantier jusqu'à la fin. Ce gardiennage est estimé à un montant de **168 000 € HT** jusqu'à la fin du chantier.

- **Le lot 3/ Éclairage, bornes escamotables automatiques/signalisations lumineuses tricolores et Electricité :**

Plus-value d'environ 234K€HT concernant principalement les travaux induits par la nécessité d'adaptations techniques et des demandes complémentaires des services opérationnels du concédant :

Ces plus values concernent principalement la gestion de la descente des bornes en mode dégradé avec mise en place d'un réseau secouru. Afin de répondre aux contraintes de la police nationale et du bataillon des marins pompiers, les services de la DGET de la Métropole Aix Marseille Provence ont défini, en interne, une configuration technique permettant de satisfaire aux exigences de sûreté et de sécurité des personnes. En plus de ces demandes, la DGET souhaite que nous effectuions le raccordement fibre entre le réseau des bornes anti béliers mise en place sur la place et le réseau fibre de la métropole. Ces dispositions n'étaient pas prévues lors de la consultation des entreprises de travaux en 2018 et vont donc faire l'objet de plus-values lors de leur mise en œuvre en 2020 pour un montant estimatif d'environ **160 K€ HT**.

A cela se rajoutera notamment, la réalisation d'études et d'aménagements complémentaires, suite à des demandes du service DGET de la Métropole, du carrefour à feu à l'intersection du Bd Chave et de la rue de Bruys pour un montant d'environ **80K€ HT**.

- **Lot4 / Deck Bois/ Gradins en pierre/ Serrurerie en acier Corten.**

De nouvelles prestations induites par la nécessité d'adaptation techniques non prévisibles au stade des études pourraient engendrer des plus-values de l'ordre de **55,4k€ HT**.

Cela concernera principalement 2 sujets : la mise en œuvre d'un gradin en pierre supplémentaire au nord du deck afin de réduire la hauteur du dernier gradin et éviter ainsi la mise en œuvre d'une main courante suite à des règles PMR ayant évolué postérieurement à la finalisation des études.

L'augmentation du périmètre du soutènement nécessaire à la fixation de l'acier corten tout autour de la butte des magnolias afin de s'en éloigner pour ne pas impacter leurs systèmes racinaires.

La crise COVID a nécessité des aménagements du chantier lors de la reprise à la demande du CSPS : reconfiguration de la base vie, fourniture de nouveaux EPI... Pour les lots 4 et 8, cela représente un montant de **25 000 €uros HT**.

- **Lot 6 / Plantations /Arrosages :**

Des plus-values de l'ordre de **20K€ HT** sont à prévoir en 2020 pour ce lot en lien avec les principales adaptations suivantes.

La fourniture et la plantation d'arbres et de végétaux supplémentaires pour renforcer l'aspect paysager autour des édicules techniques du parking en sous-sol.

Le renforcement des ganivelles de protection en pied d'arbres, trop souvent vandalisées, plus diverses interventions d'entretien des arbres existants non prévues initialement.

- **LOT 8 / Maçonneries et Equipements :**

Une plus-value de l'ordre de **30 K€ HT** est à prévoir en 2020 pour le lot 8 en lien avec l'adaptation de la trémie d'accès au parking de la Place Jean Jaurès.

Soit environ **9,5M€ TTC** de dépenses 2020 et le solde en 2021.

• Honoraires techniques :

- Marché de Maitrise d'œuvre notifié en novembre 2016 porté à 1 718 7080,32€HT à fin 2019 suite à l'évolution sécuritaire du projet imposé par la Préfecture et notre concédant.

Un avenant de **18,2 K€HT** est à prévoir en 2020 afin de reprendre les études pour la réalisation d'une treille végétale afin de remplacer l'ombrière non validée par l'ABF dans le cadre du permis de construire initial.

Pour rappel, le poste honoraire technique comprend aussi :

- Le marché de Contrôleur Technique notifié en mai 2017 pour un montant de 18K€ HT+1,2K€ d'augmentation
- L'Ordonnancement Pilotage et Coordination notifié en juin 2017 pour un montant de 73K€ HT. Un avenant est à prévoir en 2020 pour finalisation de la mission soit un budget complémentaire de **7 K€ HT**.
- Le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé notifié en juillet 2017 pour un montant de **20K€ HT**. Lors de la reprise du chantier, la mission CSPS a été étendue à la mission de référent COVID pour un montant de **8,3 K€**.
- Une provision pour la réalisation d'une prestation géotechnique de type G4 pour un montant de **4 K€HT**

Les sommes prévisionnelles à payer en 2020 sont de 336,6 K€TTC. En 2021 il est prévu le règlement de 139,2 K€TTC et le solde en 2022.

- Divers et imprévus

En 2020, il est prévu :

- Le paiement du solde des Référés avant Travaux concernant Bd Chave, le complément des immeubles au sud de la place et un complément sur la rue Curiol pour un montant estimatif de 75K€HT
- Un prévisionnel de 3 K€HT pour l'établissement de constats divers
- Un prévisionnel de 4 K€HT pour la réalisation de reprographies diverses telle que les fiches infos chantier.

Ces sommes représentent un total de 100 K€TTC

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- Actions de communication

Ce poste est composé :

- D'un marché d'interface et de médiation pour un montant total de 130 K€ HT qui perdure jusqu'à la fin du chantier et pour lequel il reste environ 59 K€HT à régler.
- D'un marché de communication transversal à toutes nos opérations.

Il est prévu 20 K€ HT de provision supplémentaire pour la production de supports de communication.

Ces dépenses, comprenant les engagements de dépenses en cours, sont réparties en 203K€TTC en 2020 et 23K€TTC en 2021.

- Frais de consultation et d'appel d'offres

RAS

e. Rémunérations :

➤ De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 520 099 €.

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

➤ Sur dépenses :8% du montant du budget travaux

2) *LES DEPENSES DE LA RUE SAINT PIERRE*

a. En ce qui concerne les études

Comme détaillé précédemment la rue ayant été interdite d'accès durant la quasi-totalité de l'année 2019, les études complémentaires à mener sont reportées en 2020

Il est prévu un budget total 30 K€HT en 2020 pour réaliser les études préalables suivantes : relevés de géomètres complémentaires éventuels, réseau détection, étude de pollution des sols et des revêtements.

Il est prévu une dépense de 29 010 €TTC en 2020 et le solde de 6 990€TTC en 2021.

#### b. En ce qui concerne les travaux

- Travaux préparatoires de la rue Saint-Pierre

Au regard de l'avancement des études et des contraintes techniques identifiés, il est nécessaire de prévoir un budget complémentaire pour des travaux préparatoires concernant principalement :

- des travaux de dévoiement de réseaux ENEDIS et Orange pour 35K€ ;
- des travaux préalables de déplacement d'ouvrages de la SEMM pour un montant estimatif de 10K€HT
- Une dépense prévisionnelle de 5K€ HT en lien avec d'éventuels aléas.

L'ensemble de ces dépenses aura lieu en 2021.

- Travaux d'aménagement de la rue Saint-Pierre

L'estimation initiale était de 350 K€HT.

A la finalisation de la phase d'étude AVP le montant des travaux est estimé à 417 K€HT. Cette augmentation estimative du budget est validée par la Métropole.

Elle découle :

- de la demande des services de l'éclairage de ville de Marseille qui imposent le changement des optiques mais aussi des réseaux d'alimentation dans ce tronçon de voie ;
- de la demande des services de la Métropole de gestion des déchets d'implanter des conteneurs de tris enterrés (non prévus initialement dans la programmation transmise par la Métropole) ;
- de la demande de la SEMM et du service gestionnaire de renouveler 40mL de réseau d'adduction d'eau sur la rue Tilsit ;
- de la volonté de protéger via la mise en œuvre de potelets renforcés la terrasse à l'angle des rues trois frères Barthélémy et St Pierre.

Ces dépenses sont prévues sur l'année 2021.

- Honoraires techniques

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué en 2019 pour un montant de 31,5K€HT au groupement Sitétudes / Agence APS. Le forfait définitif suite à la validation du montant des travaux en phase AVP est de 34,19 K€HT.

Les honoraires incluent les missions complémentaires suivantes :

+ Estimatif CSPPS : 8 K€HT

+ Estimatif CT: 12K€

+ estimatif OPC: 12K€

10 K€ de dépenses est prévus en 2020. Le reste de ces dépenses est prévu sur l'année 2021.

- Divers et imprévus

Ce poste est calculé sur la base de 5% du montant des travaux et honoraires soit 22 663€ HT

Une provision pour un référé de 50 K€ HT est prévue.

Ces dépenses sont prévues en 2021.

### c. Rémunérations :

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire prévue pour cette opération est de 8 396 €.

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

- Sur dépenses : 8% du montant du budget travaux

### 3) *LES RECETTES DE LA PLACE JEAN JAURÈS*

#### a. Participations :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 19 976 307€ HT au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisés (budget investissement de la Métropole).

#### b. Subventions :

- **Subvention CRET**

En accord avec la Métropole, la Soleam a établi fin 2018 une demande auprès de la Région afin d'en permettre son versement au bilan de la concession Grand Centre-Ville. Son engagement en commission Régionale initialement prévue au premier trimestre 2019 n'a toujours pas eu lieu. Nous maintenons néanmoins cette recette au bilan de l'opération pour un montant de 3 827 000€.

Il est imaginé un premier acompte de 30% en 2021 soit 1,4M€ et le solde en 2022.

- **Subvention de l'Agence de l'eau (NB)**

Dans le cadre du contrat d'agglomération en cours d'établissement entre la Métropole, l'Agence de l'Eau et l'Etat, la DEA a proposé l'intégration du projet relatif à l'aménagement de la Galerie du Canal pour la réalisation d'une rétention sous la Place Jean Jaurès.

Un montant de subvention de 303 310€ a été attribué à la Métropole. Elle ne bénéficie donc pas pour l'instant au budget de l'opération.

4) *LES RECETTES DE LA RUE SAINT PIERRE*

a. Participations :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 713 873 € HT au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole).

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

**I - LES DÉPENSES**

**1-1 Études**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART        |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------------|
| B : 60230/200-Etudes Place Jean Jaures     | -253 090                       | -258 919                           | 5 829        |
| B : 60233/201-Etudes Saint Pierre          | -30 000                        | -33 200                            | 3 200        |
| <b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>                 | <b>-283 090</b>                | <b>-292 119</b>                    | <b>9 029</b> |

Les études préalables prévisionnelles n'évoluent que très légèrement à la hausse au regard de l'avancement du projet qui est en phase travaux depuis un an. Un budget prévisionnel de 7 K€HT est maintenu pour répondre à des études éventuelles complémentaires (Diagnostics phytosanitaires)

**1-2 Gestion du patrimoine**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros  | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------|
| B : 60230/Gestion/160-Gestion du Patrimoine | -6 338                         | -14 482                            | 8 144 |

RAS

### 1-3 Travaux

- **POLE JEAN JAURES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART            |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    | -280 655                       | -139 000                           | -141 655         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -16 227 480                    | -18 369 122                        | 2 141 642        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -1 918 874                     | -1 972 952                         | 54 078           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -285 741                       | -285 551                           | -190             |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-18 712 750</b>             | <b>-20 766 625</b>                 | <b>2 053 875</b> |

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux est principalement lié à :

- **L'augmentation du poste budgétaire « Travaux d'aménagement de la place » :**

Une CAO a eu lieu en septembre 2019 et a entériné diverses augmentations budgétaires tel que :

- La nécessité du maintien d'un gardiennage du chantier jour et nuit,
- Le surcout lié au traitement et à l'évacuation de terres non inertes découvertes en cours de chantier sur des secteurs qui n'avaient pu être investigués en amont du démarrage des travaux.
- Des travaux complémentaires en lien avec la nécessité d'adaptation du projet à certaines contraintes de terrain.

Cette augmentation budgétaire intègre, à la demande du service compétent de la Métropole, un coût supplémentaire prévisionnel pour le renfort du mode de gestion des bornes anti-intrusion en mode dégradé. Cette demande va nécessiter la modification partielle de la configuration technique des réseaux et du dispositif de commandes de ces bornes (création de nouvelles armoires de commandes de secours).

L'augmentation du budget travaux est légèrement compensée par la **baisse du poste budgétaire « Travaux préparatoires »** qui s'explique par une réactualisation du cout au réel des dépenses tout en maintenant une provision de l'ordre de 15 K€HT.

- **L'augmentation du poste « Divers et imprévus »** est en lien avec le cout réel des divers référés et expertises diligents préalablement au démarrage des travaux.

De plus, de nouveaux constats d'expertises viennent compléter ces référés initiaux, du fait de l'élargissement du périmètre des travaux.

- **POLE RUE ST PIERRE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART          |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 2-Travaux Préparatoires                    |                                | -50 000                            | 50 000         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext. | -350 000                       | -417 000                           | 67 000         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques            | -42 000                        | -65 927                            | 23 927         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus               | -39 600                        | -74 146                            | 34 546         |
| <b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>                | <b>-431 600</b>                | <b>-607 073</b>                    | <b>175 473</b> |

Le coût des travaux prévisionnels de la rue Saint Pierre est revu à la hausse au regard des demandes de travaux complémentaires, non programmées initialement, de la Ville de Marseille (service Éclairage) et de la Métropole (Service Gestion des Déchet).

Le budget honoraires techniques augmente car précédemment, ce poste était estimé sur la base de 12% du montant des travaux. Nous avons réintégré le montant réel du forfait de Moe ainsi qu'une réactualisation des couts prévisionnel des missions de Contrôle Technique, CSPS et OPC.

Le budget divers et imprévus augmente, quant à lui, du fait de l'intégration d'un budget complémentaire estimatif de 50 K€ pour la mise en œuvre d'un référé préventif préalablement au démarrage des travaux.

#### 1-4 Dépenses annexes

- **POLE JEAN JAURES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                          | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART |
|---|----------------|------------------|-------|
|   | Budget préc.   | Budget actualisé |       |
| B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation          | -381 131       | -385 432         | 4 301 |
| B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Part | -8 516         | -8 516           |       |
| B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres          | -111 290       | -113 775         | 2 485 |
| 3-Budget Depenses Annexes   | -500 937       | -507 723         | 6 786 |

Le budget concernant les actions de communication augmente légèrement pour intégrer des actions ponctuelles et la création de visuels en lien avec les actions de terrain du médiateur travaux.

Le budget frais de consultations évolue très peu.

- **POLE RUE ST PIERRE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART |
|--|----------------|------------------|-------|
|  | Budget préc.   | Budget actualisé |       |
| B : 60233/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -15 000        | -15 000          |       |

Aucune évolution du budget.

#### 1-5 Rémunération-du Concessionnaire :

- **POLE JEAN JAURES**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | ECART   |
|--|----------------|------------------|---------|
|  | Budget préc.   | Budget actualisé |         |
| B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -492 486       | -520 099         | 27 613  |
| B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures) | -1 497 020     | -1 661 330       | 164 310 |
| B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation                     | -49 316        | -54 517          | 5 201   |
| 4-Budget Rémunération  | -2 038 822     | -2 235 946       | 197 124 |

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin de l'opération pour cette opération est de 520 099 € ce qui correspond à 2,3% du budget total.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux et à la rémunération de liquidation découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

- **POLE RUE ST PIERRE**

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros       | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART  |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------|
| B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire          | -4 874                         | -8 396                             | 3 522  |
| B : 60233/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux | -34 528                        | -48 566                            | 14 038 |
| B : 60233/A340-Rémunération de Liquidation       | -1 154                         | -1 638                             | 484    |
| 4-Budget Rémunération                            | -40 556                        | -58 600                            | 18 044 |

La rémunération forfaitaire affectée jusqu'à fin de l'opération pour cette opération est de 8 396 € ce qui correspond à 0,02% du budget total.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux et à la rémunération de liquidation découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

## II - LES RECETTES

### 2-1 Participations

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART            |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------|
| A : 60230/441-Place Jean Jaures            | 18 342 385                     | 19 976 307                         | 1 633 922        |
| A : 60233/441-Rue Saint Pierre             | 517 156                        | 713 873                            | 196 717          |
| <b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>         | <b>18 859 541</b>              | <b>20 690 180</b>                  | <b>1 830 639</b> |

Le nouvel équilibre budgétaire ne nécessite pas de participation à l'équilibre de la Métropole, pour cette opération. Les dépenses sont entièrement couvertes par la participation aux équipements de la Métropole

Pour ce qui est de la participation à la requalification de la rue Saint pierre, elle découle de l'augmentation de l'estimation des dépenses.

### 2-2 Subventions :

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                        | HT au 31/12/18<br>Budget préc. | HT au 31/12/19<br>Budget actualisé | ECART   |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| A : 60230/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial | 3 189 167                      | 3 827 000                          | 637 833 |

- **Contrat d'Équilibre Territorial (CRET)**

En accord avec la Métropole, la Soleam a établi fin 2018 une demande auprès de la Région afin d'en permettre son versement au bilan de la concession Grand Centre-Ville (3 827 000€.). Son engagement en commission

Régionale était prévu au premier trimestre 2019. A ce jour, ce dossier n'a toujours pas été présenté en commission sans que nous ayons pu avoir d'explication sur ce retard.

Nous maintenons néanmoins cette recette au bilan de l'opération.

## VI. ANNEXES

### BILAN CONSOLIDE

#### Bilan prévisionnel au 31/12/19 : 60230-PLACE JEAN JAURES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/19     |                   |                    | TVA TTC au 31/12/19 |  |  |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--|--|
|   | Budget actualisé   |                   |                    |                     |  |  |
| 1-Budget Etudes                               | -258 919           | -50 209           | -309 128           |                     |  |  |
| 1-Budget Foncier                              | -14 482            | -1 764            | -16 246            |                     |  |  |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -139 000           | -26 941           | -165 941           |                     |  |  |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -18 369 122        | -3 673 825        | -22 042 947        |                     |  |  |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -1 972 952         | -381 802          | -2 354 754         |                     |  |  |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                  | -285 551           | -50 409           | -335 960           |                     |  |  |
| 3-Budget Depenses Annexes                     | -507 723           | -100 672          | -608 395           |                     |  |  |
| 4-Budget Rémunération                         | -2 235 946         |                   | -2 235 946         |                     |  |  |
| 5-Budget Frais Financiers                     | -19 615            |                   | -19 615            |                     |  |  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-23 803 310</b> | <b>-4 285 622</b> | <b>-28 088 932</b> |                     |  |  |
| Ar30-Subventions                              | 3 827 000          |                   | 3 827 000          |                     |  |  |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 19 976 307         | 3 995 262         | 23 971 569         |                     |  |  |
| Ar50-Produits de Gestion                      | 2                  |                   | 2                  |                     |  |  |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>23 803 309</b>  | <b>3 995 262</b>  | <b>27 798 571</b>  |                     |  |  |
| <b>Sous-total TVA</b>                         | <b>1</b>           | <b>-1</b>         | <b>290 362</b>     |                     |  |  |

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | HT au 31/12/19   |                 |                 | TVA TTC au 31/12/19 |  |  |
|---|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--|--|
|   | Budget actualisé |                 |                 |                     |  |  |
| 1-Budget Etudes                               | -33 200          | -6 640          | -39 840         |                     |  |  |
| 2-Travaux Préparatoires                       | -50 000          | -10 000         | -60 000         |                     |  |  |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.    | -417 000         | -83 400         | -500 400        |                     |  |  |
| 2a-Budget Honoraires Techniques               | -65 927          | -13 185         | -79 112         |                     |  |  |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                  | -74 146          | -14 830         | -88 976         |                     |  |  |
| 3-Budget Depenses Annexes                     | -15 000          | -2 970          | -17 970         |                     |  |  |
| 4-Budget Rémunération                         | -58 600          |                 | -58 600         |                     |  |  |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-713 873</b>  | <b>-131 025</b> | <b>-844 898</b> |                     |  |  |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole | 713 873          | 142 775         | 856 648         |                     |  |  |
| <b>Sous-total recettes</b>                    | <b>713 873</b>   | <b>142 775</b>  | <b>856 648</b>  |                     |  |  |
| <b>Sous-total TVA</b>                         |                  |                 | <b>-11 750</b>  |                     |  |  |

OP.60230 POLE JEAN JAURES CRAC 2019

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT au 31/12/19   | TVA        | TTC au 31/12/19 |
|--------------------------------------|------------------|------------|-----------------|
|                                      | Budget actualisé |            |                 |
| <b>Total recettes</b>                | 24 517 182       | 4 138 037  | 28 655 219      |
| <b>Total dépenses</b>                | -24 517 183      | -4 416 647 | -28 933 830     |
| <b>Total TVA</b>                     | 1                | -1         | 278 612         |

ECHancier PAR FICHE D'OUVRAGE : PLACE JEAN JAURES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                         | HT au 31/12/18     | HT au 31/12/19     | TVA               | TTC au 31/12/19    | A fin 2019         | 2020               | 2021              | 2022             | Ecart HT<br>sur budget |                  |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------------|------------------|
|  | Budget préc.       | Budget actualisé   |                   | Cumul              | Prév.              | Prév.              | Prév.             |                  |                        |                  |
| 1-Budget Etudes  | -253 090           | -258 919           | -50 209           | -309 128           | -297 719           | -11 410            |                   |                  | 1                      | 5 829            |
| 1-Budget Foncier   | -6 338             | -14 482            | -1 764            | -16 246            | -7 606             | -8 640             |                   |                  |                        | 8 144            |
| 2-Travaux Préparatoires  | -280 655           | -139 000           | -26 941           | -165 941           | -130 545           | -35 399            |                   |                  | 3                      | -141 655         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                         | -16 227 480        | -18 369 122        | -3 673 825        | -22 042 947        | -9 823 887         | -11 332 807        | -886 254          |                  | 1                      | 2 141 642        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                    | -1 918 874         | -1 972 952         | -381 802          | -2 354 754         | -1 823 908         | -452 698           | -78 148           |                  |                        | 54 078           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                       | -285 741           | -285 551           | -50 409           | -335 960           | -266 360           | -69 598            |                   |                  | -2                     | -190             |
| B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation         | -381 131           | -385 432           | -76 808           | -462 240           | -260 536           | -197 831           | -3 875            |                  | 2                      | 4 301            |
| B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Par | -8 516             | -8 516             | -1 702            | -10 218            | -10 218            |                    |                   |                  |                        |                  |
| B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres         | -111 290           | -113 775           | -22 162           | -135 937           | -135 939           |                    |                   |                  | 2                      | 2 485            |
| 3-Budget Dépenses Annexes  | -500 937           | -507 723           | -100 672          | -608 395           | -406 693           | -197 831           | -3 875            |                  | 4                      | 6 786            |
| B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire                            | -492 486           | -520 099           |                   | -520 099           | -232 149           | -43 136            | -75 930           | -168 884         |                        | 27 613           |
| B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures)     | -1 497 020         | -1 661 330         |                   | -1 661 330         | -804 677           | -848 774           | -77 300           |                  |                        | 69 421           |
| B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation                         | -49 316            | -54 517            |                   | -54 517            |                    |                    |                   | -54 517          |                        | 5 201            |
| 4-Budget Rémunération  | -2 038 822         | -2 235 946         |                   | -2 235 946         | -1 036 826         | -891 910           | -153 230          | -153 980         |                        | 197 124          |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615            | -19 615            |                   | -19 615            | -19 615            |                    |                   |                  |                        |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-21 531 552</b> | <b>-23 803 310</b> | <b>-4 285 622</b> | <b>-28 088 932</b> | <b>-13 813 159</b> | <b>-13 000 293</b> | <b>-1 121 507</b> | <b>-153 973</b>  |                        | <b>2 271 758</b> |
| A : 60230/314-Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial  | 3 189 167          | 3 827 000          |                   | 3 827 000          |                    |                    | 1 148 100         | 2 678 900        |                        | 637 833          |
| Ar30-Subventions   | 3 189 167          | 3 827 000          |                   | 3 827 000          |                    |                    | 1 148 100         | 2 678 900        |                        | 637 833          |
| A : 60230/441-Place Jean Jaures                                    | 18 342 385         | 19 976 307         | 3 995 262         | 23 971 569         | 13 725 520         | 7 292 000          | 2 954 049         |                  |                        | 1 633 922        |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole                      | 18 342 385         | 19 976 307         | 3 995 262         | 23 971 569         | 13 725 520         | 7 292 000          | 2 954 049         |                  |                        | 1 633 922        |
| Ar50-Produits de Gestion   |                    | 2                  |                   | 2                  | 2                  |                    |                   |                  |                        | 2                |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>21 531 552</b>  | <b>23 803 309</b>  | <b>3 995 262</b>  | <b>27 798 571</b>  | <b>13 725 522</b>  | <b>7 292 000</b>   | <b>4 102 149</b>  | <b>2 678 900</b> |                        | <b>2 271 757</b> |
| <b>Sous-total TVA</b>  |                    | <b>1</b>           | <b>-1</b>         | <b>290 362</b>     | <b>-55 681</b>     |                    |                   | <b>346 043</b>   |                        | <b>-1</b>        |
| <b>Trésorerie brute</b>  |                    |                    |                   |                    | <b>-143 318</b>    | <b>-5 851 611</b>  | <b>-2 870 969</b> |                  |                        |                  |

ECHEANCIER PAR FICHE D'OUVRAGE : RUE ST PIERRE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                 | HT au 31/12/18  | HT au 31/12/19   | TVA TTC au 31/12/19 |                 | A fin 2019    | 2020            | 2021            | 2022          | Ecart HT<br>sur budget |
|--|-----------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------------|
|  | Budget préc.    | Budget actualisé |                     |                 | Cumul         | Prév.           | Prév.           | Prév.         |                        |
| 1-Budget Etudes  | -30 000         | -33 200          | -6 640              | -39 840         | -3 840        | -29 010         | -6 990          |               | 3 200                  |
| 2-Travaux Préparatoires                                    |                 | -50 000          | -10 000             | -60 000         |               | -45 340         | -14 660         |               | 50 000                 |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                 | -350 000        | -417 000         | -83 400             | -500 400        |               |                 | -500 400        |               | 67 000                 |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                            | -42 000         | -65 927          | -13 185             | -79 112         |               | -47 394         | -31 717         | -1            | 23 927                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                               | -39 600         | -74 146          | -14 830             | -88 976         |               | -35 590         | -53 385         | -1            | 34 546                 |
| B : 60233/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres | -15 000         | -15 000          | -2 970              | -17 970         | -148          |                 | -17 822         |               |                        |
| 3-Budget Dépenses Annexes                                  | -15 000         | -15 000          | -2 970              | -17 970         | -148          |                 | -17 822         |               |                        |
| B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire                    | -4 874          | -8 396           |                     | -8 396          | -782          | -5 984          | -1 629          | -1            | 3 522                  |
| B : 60233/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux           | -34 528         | -48 566          |                     | -48 566         |               | -38 926         | -9 639          | -1            | 14 038                 |
| B : 60233/A340-Rémunération de Liquidation                 | -1 154          | -1 638           |                     | -1 638          |               |                 |                 | -1 638        | 484                    |
| 4-Budget Rémunération                                      | -40 556         | -58 600          |                     | -58 600         | -782          | -44 910         | -11 268         | -1 640        | 18 044                 |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                 | <b>-517 156</b> | <b>-713 873</b>  | <b>-131 025</b>     | <b>-844 898</b> | <b>-4 770</b> | <b>-202 244</b> | <b>-636 242</b> | <b>-1 642</b> | <b>196 717</b>         |
| Ar44-Participations aux Equipements Métropole              | 517 156         | 713 873          | 142 775             | 856 648         |               |                 | 856 648         |               | 196 717                |
| <b>Sous-total recettes</b>                                 | <b>517 156</b>  | <b>713 873</b>   | <b>142 775</b>      | <b>856 648</b>  |               |                 | <b>856 648</b>  |               | <b>196 717</b>         |
| <b>Sous-total TVA</b>                                      |                 |                  |                     | <b>-11 750</b>  |               |                 | <b>-11 750</b>  |               |                        |
| <b>Trésorerie brute</b>                                    |                 |                  |                     |                 | <b>-4 770</b> | <b>-207 014</b> | <b>1 642</b>    |               |                        |

| Cumul des prévisions TTC<br>En Euros | HT au 31/12/18 | HT au 31/12/19   | TVA TTC au 31/12/19 |             | A fin 2019      | 2020              | 2021              | 2022      |
|--------------------------------------|----------------|------------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------|
|                                      | Budget préc.   | Budget actualisé |                     |             | Cumul           | Prév.             | Prév.             | Prév.     |
| <b>Total recettes</b>                | 22 048 708     | 24 517 182       | 4 138 037           | 28 655 219  | 13 725 522      | 7 292 000         | 4 958 797         | 2 678 900 |
| <b>Total dépenses</b>                | -22 048 708    | -24 517 183      | -4 416 647          | -28 933 830 | -13 817 929     | -13 202 537       | -1 757 749        | -155 615  |
| <b>Total trésorerie transitoire</b>  |                |                  |                     |             |                 |                   |                   |           |
| <b>Trésorerie globale</b>            |                |                  |                     |             | <b>-148 088</b> | <b>-6 058 625</b> | <b>-2 869 327</b> | <b>1</b>  |

## TABLEAU DES ECARTS TTC

Tableau des écarts TTC : 60230-PLACE JEAN JAURES

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                             | TTC au 31/12/18    | TTC au 31/12/19    | ECART            |
|--|--------------------|--------------------|------------------|
|  | Budget préc.       | Budget actualisé   |                  |
| 1-Budget Etudes  | -302 155           | -309 128           | 6 973            |
| 1-Budget Foncier   | -7 606             | -16 246            | 8 640            |
| 2-Travaux Préparatoires  | -332 829           | -165 941           | -166 888         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                             | -19 472 976        | -22 042 947        | 2 569 971        |
| 2a-Budget Honoraires Techniques  | -2 289 543         | -2 354 754         | 65 211           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus   | -316 875           | -335 960           | 19 085           |
| B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation             | -448 348           | -462 240           | 13 892           |
| B : 60230/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé | -10 218            | -10 218            |                  |
| B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres             | -133 084           | -135 937           | 2 853            |
| 3-Budget Depenses Annexes  | -591 650           | -608 395           | 16 745           |
| B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire                                | -492 486           | -520 099           | 27 613           |
| B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures)         | -1 497 020         | -1 661 330         | 164 310          |
| B : 60230/A340-Rémunération de Liquidation                             | -49 316            | -54 517            | 5 201            |
| 4-Budget Rémunération  | -2 038 822         | -2 235 946         | 197 124          |
| 5-Budget Frais Financiers  | -19 615            | -19 615            |                  |
| <b>Sous-total dépenses</b>   | <b>-25 372 071</b> | <b>-28 088 932</b> | <b>2 716 861</b> |
| Ar30-Subventions   | 3 827 000          | 3 827 000          |                  |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                          | 22 010 861         | 23 971 569         | 1 960 708        |
| Ar50-Produits de Gestion   |                    | 2                  | 2                |
| <b>Sous-total recettes</b>   | <b>25 837 861</b>  | <b>27 798 571</b>  | <b>1 960 710</b> |
| <b>Sous-total TVA Résiduelle</b>                                       | <b>-465 792</b>    | <b>290 362</b>     | <b>-756 154</b>  |

Tableau des écarts TTC : 60233-POLE ST PIERRE

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros       | TTC au 31/12/18 | TTC au 31/12/19  | ECART          |
|--|-----------------|------------------|----------------|
|  | Budget préc.    | Budget actualisé |                |
| 1-Budget Etudes                                  | -36 000         | -39 840          | 3 840          |
| 2-Travaux Préparatoires                          |                 | -60 000          | 60 000         |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.       | -420 000        | -500 400         | 80 400         |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                  | -50 400         | -79 112          | 28 712         |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                     | -47 520         | -88 976          | 41 456         |
| 3-Budget Depenses Annexes                        | -18 000         | -17 970          | -30            |
| B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire          | -4 874          | -8 396           | 3 522          |
| B : 60233/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux | -34 528         | -48 566          | 14 038         |
| B : 60233/A340-Rémunération de Liquidation       | -1 154          | -1 638           | 484            |
| 4-Budget Rémunération                            | -40 556         | -58 600          | 18 044         |
| <b>Sous-total dépenses</b>                       | <b>-612 476</b> | <b>-844 898</b>  | <b>232 422</b> |
| A : 60233/441-Rue Saint Pierre                   | 620 587         | 856 648          | 236 061        |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole    | 620 587         | 856 648          | 236 061        |
| <b>Sous-total recettes</b>                       | <b>620 587</b>  | <b>856 648</b>   | <b>236 061</b> |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>         | <b>-8 111</b>   | <b>-11 750</b>   | <b>3 639</b>   |
| <b>Trésorerie brute</b>                          |                 |                  |                |

## ECART ANNEE 2019-TTC

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros                     | PREV<br>2019      | REEL<br>2019       | ECART            | Variation<br>% |
|--|-------------------|--------------------|------------------|----------------|
| 1-Budget Etudes  | -52 806           | -48 369            | -4 437           | -8%            |
| 2-Travaux Préparatoires  | -225 789          | -47 991            | -177 798         | -79%           |
| 2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.                     | -6 964 441        | -8 646 929         | 1 682 488        | 24%            |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                                | -386 476          | -416 711           | 30 235           | 8%             |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                                   | -100 031          | -69 916            | -30 115          | -30%           |
| B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation     | -136 194          | -107 357           | -28 837          | -21%           |
| B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres     |                   | -2 854             | 2 854            |                |
| 3-Budget Depenses Annexes                                      | -136 194          | -110 211           | -25 983          | -19%           |
| B : 60230/A300-Rémunération Forfaitaire                        | -20 683           | -52 112            | 31 429           | 152%           |
| B : 60230/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures) | -628 539          | -679 368           | 50 829           | 8%             |
| 4-Budget Rémunération  | -649 222          | -731 480           | 82 258           | 13%            |
| <b>Sous-total dépenses</b>                                     | <b>-8 514 959</b> | <b>-10 071 607</b> | <b>1 556 648</b> | <b>18%</b>     |
| A : 60230/441-Place Jean Jaures                                | 8 188 551         | 8 188 551          |                  |                |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole                  | 8 188 551         | 8 188 551          |                  |                |
| A : 60230/520-Produits Divers                                  |                   | 2                  | 2                |                |
| Ar50-Produits de Gestion                                       |                   | 2                  | 2                |                |
| <b>Sous-total recettes</b>                                     | <b>8 188 551</b>  | <b>8 188 553</b>   | <b>2</b>         | <b>0%</b>      |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>                       | <b>-11 392</b>    |                    | <b>-11 392</b>   | <b>-100%</b>   |
| <b>Variation</b>   | <b>-337 800</b>   | <b>-1 883 054</b>  | <b>1 545 258</b> |                |
| TRESORERIE A FIN 2018  | 1 739 736         |                    |                  |                |
| <b>TRESORERIE A FIN 2019</b>                                   | <b>1 401 936</b>  | <b>-143 318</b>    |                  |                |

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros    | PREV<br>2019   | REEL<br>2019  | ECART          | Variation<br>% |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 1-Budget Etudes                               | -35 400        | -3 240        | -32 160        | -91%           |
| 3-Budget Depenses Annexes                     |                | -148          | 148            |                |
| B : 60233/A300-Rémunération Forfaitaire       | -3 822         | -782          | -3 040         | -80%           |
| 4-Budget Rémunération                         | -3 822         | -782          | -3 040         | -80%           |
| <b>Sous-total dépenses</b>                    | <b>-39 222</b> | <b>-4 170</b> | <b>-35 052</b> | <b>-89%</b>    |
| Ar44-Participations aux Équipements Métropole |                |               |                |                |
| <b>Sous-total recettes</b>                    |                |               |                |                |
| <b>Sous-total trésorerie transitoire</b>      | <b>-2 240</b>  |               | <b>-2 240</b>  | <b>-100%</b>   |

|                              |                |               |  |  |
|------------------------------|----------------|---------------|--|--|
| <b>Variation</b>             | <b>-41 462</b> | <b>-4 170</b> |  |  |
| TRESORERIE A FIN 2018        | -600           |               |  |  |
| <b>TRESORERIE A FIN 2019</b> | <b>-42 062</b> | <b>-4 770</b> |  |  |



|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>I.</b>   | <b>LE CONTEXTE</b> .....  | <b>430</b> |
| <b>II.</b>  | <b>LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :</b> .....                    | <b>430</b> |
| <b>III.</b> | <b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</b> .....        | <b>432</b> |
| 1)          | LES DEPENSES.....   | 432        |
| a.          | <i>En ce qui concerne les études</i> .....                          | 432        |
| b.          | <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....          | 432        |
| c.          | <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....                         | 434        |
| d.          | <i>En ce qui concerne les rémunérations</i> .....                   | 434        |
| 2)          | LES RECETTES.....   | 435        |
| a.          | <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> ..... | 435        |
| b.          | <i>Location :</i> .....   | 435        |
| c.          | <i>Participations :</i> .....                                       | 436        |
| <b>IV.</b>  | <b>ANNEXES</b> .....  | <b>436</b> |
|             | <i>Bilan prévisionnel</i> .....                                     | 437        |
|             | <i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....                | 438        |

## I. LE CONTEXTE

Le Pôle Butte St Mauront est situé dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Il s'agit du noyau villageois du quartier du même nom délimité au nord par le Boulevard de Plombières, au sud par la rue Loubon, à l'Est par la rue de la Révolution, et à l'ouest par l'A7. Ce noyau villageois dispose d'atouts, sa confidentialité par son emplacement sur une butte, à l'écart des grands axes routiers pourtant proches, la présence d'équipements éducatifs, socio-culturels et urbains à proximité, ainsi qu'une forme urbaine à valoriser de type faubourg ouvrier à l'est et d'habitat individuel à l'ouest. Malheureusement c'est un quartier en cours de paupérisation et de dégradation avancées. Au fil des années il est devenu le lieu d'accueil d'une population défavorisée faisant la richesse d'investisseurs peu scrupuleux attirés par la poursuite de forts taux de rentabilité. Ainsi les propriétaires vertueux, souvent occupants, ont quitté les lieux et ont été remplacés par des propriétaires bailleurs entretenant peu leurs biens. L'habitat est aujourd'hui très vétuste et dégradé.

Ce pôle fait partie des 25 pôles urbains prioritaires de l'Opération Grand Centre-Ville confiée par la Ville de Marseille par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 dans le cadre d'une concession d'aménagement et transférée à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cette opération doit permettre sur la période 2011-2025 la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements, la requalification de l'espace public, ou encore d'inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés et de ravalier les façades.

L'objectif du projet à développer sur ce pôle est de briser cette spirale de la dégradation par une intervention coercitive et incitative sur l'habitat vétuste, mettre en œuvre des projets structurants pour valoriser le quartier, accompagner l'intervention sur l'espace public menée par la métropole, et proposer une offre nouvelle de logements, neufs ou réhabilités afin de redonner de l'attractivité à ce noyau villageois. Seule une intervention globale et intégrée permettra d'avoir un effet positif sur ce pôle.

## II. LE DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :

Afin de développer un projet cohérent, un diagnostic urbain poussé incluant une enquête sociale et commerciale a été mené en 2015 par le groupement AREP/ADEUS/SETEC/MENIGHETTI et les résultats ont été livrés en décembre de la même année. Fort du constat rapidement esquissé en première partie, une série d'actions a été proposée : il s'agit dans un premier temps de renouveler, de prolonger et de renforcer l'action publique en matière de rénovation de l'habitat avec 2 objectifs pouvant l'articuler dans le temps :

- Résorber l'habitat indigne ;
- Redonner de l'attractivité au quartier correspondant à ses aménités objectives liés à son identité et à sa relativement bonne localisation en centre-ville.

Ce programme de réhabilitation doit être accompagné par un programme de requalification des espaces publics proposé en complément de celui engagé, ayant pour vocation d'assurer une meilleure adaptation des espaces publics aux usages constatés (gestion des accès aux écoles notamment, et de finaliser les actions en matière d'articulation du quartier sur ses franges (aménagement des « portes » du quartier et d'itinéraires de désenclavement). Les propositions s'appuient également sur la mise en place de nouveaux lieux de services adaptés aux besoins du quartier et dont l'ambition est à calibrer en fonction des objectifs et de la capacité des acteurs locaux à s'approprier les projets (notamment le tissu associatif en général fortement mobilisé pour l'animation et la gestion de ce type de programme). Elles s'articulent enfin sur l'identification de projets structurants dont les programmes restent à définir mais qui s'appuient sur des tènements fonciers remarquables par leur taille et/ou leur localisation et dont la transformation pourrait concourir à l'ensemble des axes de requalification identifiés (habitat, espace public, animation urbaine). Ces projets pouvant être mis en oeuvre de manière partenariale entre la puissance publique, le monde associatif, les habitants et des opérateurs privés :

- Square Spinelly/Le Château : il s'agit d'un tènement foncier boisé important abritant une bâtisse remarquable et ancienne. Un projet d'espace vert accueillant divers usages pourrait y prendre place.
- Comptoir de la Victorine : ce lieu au passé industriel accueille aujourd'hui des associations mais a été endommagé par un incendie. Un appel à projet géré par la Ville est en cours.
- Impasse de la Victorine : ce tènement est actuellement occupé par des constructions à destination d'entrepôts. Il présente un potentiel pour développer un programme de logements en plusieurs groupes de construction.

- Une place centrale pour la Butte sur un foncier appartenant aux œuvres Paul Hava

Une étude de faisabilité ainsi qu'une expertise immobilière réalisée en 2016 par le même groupement a permis de préciser la capacité à construire au niveau de l'Impasse de la Victorine et a montré l'intérêt du secteur privé à condition de développer un projet global avec la puissance publique.

La métropole, destinataire de ces études, n'a pas souhaité avancer plus en avant dans le projet craignant un assèchement de la demande en logements neufs dans le secteur dû aux développements de programmes immobiliers importants à proximité (Docks Libres, l'Envol, le Village). Elle a également souhaité piloter une étude pré-opérationnelle sur l'habitat dégradé en actionnant l'accord cadre dont elle dispose en continuité avec l'étude du même type conduite sur la Belle de Mai dans le cadre du projet Quartiers Libres.

Parallèlement à ces réflexions globales et dans un objectif de lutte contre l'habitat insalubre, la veille foncière sur ce quartier a mené à l'acquisition le 18 mai 2018 des immeubles des 9 rue Danton et 9 rue Toussaint suite à une préemption sur une vente réalisée par une adjudication judiciaire. Les biens concernés étaient dans un état de dégradation profond et avancé comme le signalent justement l'arrêté d'insalubrité et la notification de la phase contradictoire avant péril sur le 9 rue Toussaint. Ces immeubles ont fait l'objet de travaux importants :

- 9, rue Danton : remise aux normes de l'installation électrique des logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ainsi que petits travaux de remise en état, réhabilitation complète du logement du rez-de-chaussée, condamnation de la cave, curage, nettoyage et assainissement de la cour commune, reprise du contrôle d'accès de la porte d'entrée de l'immeuble.
- 9, rue Toussaint : réhabilitation complète de l'immeuble, logements et parties communes. Ces travaux sont achevés sauf la réfection de la colonne montante sur laquelle l'intervention de ENEDIS est attendue. Celle-ci conditionne la levée de l'arrêté d'insalubrité et donc la possibilité d'y habiter.

Etant frappé d'interdiction d'habiter et squatté lors de l'acquisition, suite à analyse juridique de la situation par notre avocat-conseil il a été décidé de reloger temporairement à la charge de la SOLEAM les 5 ménages occupants (représentant 19 personnes) dans des résidences hôtelières jusqu'à ce qu'une solution pérenne soit trouvée ou bien de les réintégrer dans les lieux après travaux.

A la demande de la Métropole, il est prévu que ces 2 immeubles soient cédés à des bailleurs sociaux aujourd'hui non identifiés. La SOLEAM veille ainsi à réintégrer des ménages éligibles au logement social. Cependant, les travaux ayant été réalisés sans connaissance du programme du futur propriétaire la vente en l'état ne peut être garantie.

200 – Etudes Préalables :

Montant versé : 81 860 € HT

100 – Acquisitions immeubles

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|--------------------|------------------|
| 9 rue Toussaint               | 813 E 161          | SCI Rue des Bons Enfants  | 156 000,00        | 136           | 1 147,05   | 28/06/2018         | 01/10/2018       |
| 9 rue Danton                  | 813 H 39           | SCI Rue des bons enfants  | 146 000,00        | 201           | 726,36     | 28/06/2018         | 01/10/2018       |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | <b>302 000,00</b> | <b>337,00</b> |            |                    |                  |

150 – dépenses liées aux acquisitions :

19 159,24 €

160 – Gestion du Patrimoine

20 713,91 € HT

170 – Relogement temporaire

240 719,91 € HT

310 – Travaux préparatoires

Frais de diagnostic amiante avant et après travaux : 3 760 €

320 – Travaux de réhabilitation complète de logements

9 rue Danton et 9, rue Toussaint : 179 507,04 €

340 – Divers et imprévus

Frais de consultations juridiques concernant l'occupation illicite du 9 rue Toussaint : 1 710 € HT

400 – Honoraires techniques

Suivi technique des travaux de réhabilitation : 7 340 €

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

Sont prévus, pour les années à venir :

#### 1) **LES DEPENSES**

##### a. En ce qui concerne les études

###### **Etude Opérationnelle pour une intervention sur l'habitat :**

L'opportunité de cette étude est à vérifier avec le concédant, celui-ci étant sur le point de diligenter une étude pré-opérationnelle habitat. Pour l'instant cette étude n'est pas chiffrée.

Il est prévu de régler le BC25 du marché AREP de 2014 concernant l'étude de faisabilité du 9 Danton/toussaint pour 11 500€ HT

Une provision de 8 000 € par immeuble (8 rue Barbini + 2 préemptions) est prévue pour des études de faisabilité architecturale ainsi que des relevés de géomètre et toute autre étude préparatoire. La dépense annuelle de 8 000 € sera échelonnée en 2020, 2021, et 2022.

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

La Métropole, concédante de l'opération Grand Centre-Ville, impulse des interventions plus coercitives visant à agir sur l'habitat dégradé. L'amplification des acquisitions, en particulier sur ce pôle est donc à prendre en compte.

- Acquisitions immeubles :

| Désignation                   | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface       | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------|--------------------|
| 8 Barbini                     | 813 H 117          | VDM                       | 47 232            | 200           | 236        | 15/07/2020         |
| Préemption                    |                    |                           | 150 000           | 188           | 800        | 31/12/2021         |
| Préemption 2                  |                    |                           | 150 000           | 188           | 800        | 31/12/2022         |
| <b>Total 1a-Acq immeubles</b> |                    |                           | <b>347 232,00</b> | <b>576,00</b> |            |                    |

- Dépenses liées aux acquisitions

Ce poste est calculé sur 5% du montant des acquisitions.

- **Gestion du patrimoine**

Les dépenses liées au portage de ces immeubles comprennent :

- les appels de fonds pour l'immeuble en copropriété du 25 Coutellerie,
- le coût des dispositifs de neutralisation des biens,

- les taxes foncières,
- les assurances.

Il est prévu en 2020 les portages des immeubles suivants :

- 9 rue Toussaint,
- 9, rue Danton
- 8, rue Barbini

Soit une provision estimée à 15 000 € HT.

Il est prévu en 2021 le portage des immeubles suivants :

- 9 rue Toussaint,
- 9, rue Danton
- 8, rue Barbini
- Un immeuble acquis par préemption

Soit une provision estimée à 20 000 € HT.

Il est prévu en 2022, le portage des immeubles suivants :

- 9 rue Toussaint,
- 9, rue Danton
- 8, rue Barbini
- Deux immeubles acquis par préemption

Soit une provision estimée à 25 000 € HT.

Il est prévu en 2023, le portage des immeubles suivants :

- 8, rue Barbini
- Deux immeubles acquis par préemption

En effet, il est prévu que la cession des immeubles des 9 rue Danton et 9 rue Toussaint intervienne en 2022.

Soit une provision estimée à 15 000 € HT.

Il est prévu en 2024, le portage des immeubles suivants :

- Deux immeubles acquis par préemption

En effet, il est prévu que la cession de l'immeuble du 8, rue Barbini intervienne en 2023.

Soit une provision estimée à 10 000 € HT.

Soit une provision totale de 2020 à 2024 pour la gestion des biens estimée à **85 000 € HT**

● **Relogements temporaires :**

2 ménages vont réintégrer l'immeuble du 9 rue Toussaint dès levée de l'arrêté d'insalubrité. Les 3 autres vont être relogés définitivement au cours de l'année 2020. Il est donc compté 10 mois de location des logements en résidence hôtelière pour les 5 ménages concernés soit 60 000 € HT en 2021.

Il est provisionné par sécurité un montant de **50 000 €** de 2021 à 2025.

Il est par ailleurs intégré une provision de **42 000 €** destinée à des relogements temporaires dans le cas où les deux immeubles préemptés seraient occupés.

Soit une hypothèse de : Immeubles de 3 logements avec 2 logements /3 occupés

En 2021 : 2 relogements temporaires représentant 7 000€ x2 = 14K€ HT

En 2022 : 4 relogements temporaires représentant 7 000 € x4 = 28 k€

Le budget total dévolu est donc de **152 000 € HT**

- **Relogements définitifs**

En 2021 : 3 ménages issus de l'immeuble situé au 9 rue Toussaint.

Soit une provision de 11 000 € HT (environ 3 600€ HT / ménage)

Un enveloppe supplémentaire pour les 2 immeubles à préempter , supposés partiellement occupés, est réservée soit :

En 2022 : 2 relogements définitifs soit 7 000 €

En 2023 : 2 relogements définitifs soit 7 000€

Pour le reste de l'opération une provision de 5 000 € est prévue de 2024 à 2025.

Le budget global de 2021 à 2025 sur ce poste est donc estimé à **30 000€**.

### c. En ce qui concerne les travaux

Il est prévu :

- **Travaux préparatoires :**

Dans le cadre de son acquisition en 2020 il va falloir mettre en sécurité l'immeuble du 8 rue Barbini, voire le curer pour pouvoir effectuer les différentes opérations de relevé ou de repérage. A ce titre il est provisionné **20 000 €**.

Pour le reste de l'opération il est provisionné **40 000 €**.

- **Travaux de réhabilitation complète de logements**

Pour le 8 rue Barbini il est provisionné un montant de **400 000 €** dans le cadre d'une réhabilitation complète de l'immeuble.

Ce montant sera dépensé à part égale entre 2021 et 2022.

Sans relevé technique et de géomètre et sans étude de maîtrise d'œuvre ce montant n'est pas consolidé et peut faire l'objet d'une hausse ou d'une baisse.

- **Honoraires Techniques :**

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

- **Divers et imprévus :**

Une provision de **30 000 € HT** est prévue pour ce poste.

### d. En ce qui concerne les rémunérations

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

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

**La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.**

- En 2022 :

Il est prévu de vendre en 2022 les immeubles situés au 9 rue Danton (201m2) et 9 rue Toussaint (136 m2) soit 337 m2.

La rémunération prévisionnelle est donc de **10 110 €**.

- En 2023 :

Il est prévu de vendre en 2023 l'immeuble situé au 8 rue Barbini soit 200 m2 (ce chiffre est une estimation car nous ne disposons pas de relevé).

La rémunération prévisionnelle est de **6 000 €**.

- En 2024/2025:

Il est prévu de vendre en 2024 les deux immeubles préemptés en 2021 et en 2022 pour une surface estimée à 376 m<sup>2</sup>(188 m<sup>2</sup> x2). Il est à noter que ce chiffre est une estimation car nous ne disposons pas de relevés, ces immeubles n'étant à ce jour pas identifiés).

- La rémunération prévisionnelle est de 188 m<sup>2</sup> x2 x30€ = **11 280 €**.

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

#### Cessions de surfaces à réhabiliter social :

Suivant les orientations de la Métropole, ces cessions seront :

- Pour partie ciblées vers du logement social :
  - 9 rue Danton (cession à 1000€/m<sup>2</sup> car logements en partie rénovés)
  - Les 2 immeubles préemptés non encore identifiés (cession à 650€/m<sup>2</sup>)

| Désignation  | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------|------------|------------|--------------------|
| 9 rue Danton 13003 Marseille                         | 813 H 39           |                           | 201 000,00        | 201        | 1 000,00   | 31/12/2022         |
| Préemption   |                    |                           | 121 875,00        | 188        | 650        | 31/12/2025         |
| Préemption-2   |                    |                           | 121 875,00        | 188        | 650        | 31/12/2025         |
| <b>Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social</b> |                    |                           | <b>444 750,00</b> | <b>577</b> |            |                    |

#### Cessions logements restructurés :

au prix de 1500€/m<sup>2</sup>:

- 9 rue Toussaint
- 8 rue Barbini

| Désignation                                 | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT        | Surface    | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|-------------------|------------|------------|--------------------|
| 9 rue Toussaint 13003 Marseille             | 813 E 161          |                           | 204 000,00        | 136        | 1 500,00   | 31/12/2022         |
| 8 Barbini                                   | 813 H 117          |                           | 300 000,00        | 200        | 1 500,00   | 31/12/2023         |
| <b>Total 6b-Cess logements restructurés</b> |                    |                           | <b>504 000,00</b> | <b>336</b> |            |                    |

### b. Location :

Dès levée de l'arrêté d'insalubrité les logements du 9 rue Toussaint seront loués à travers de Conventions d'Occupation Précaires :

- 9 rue Toussaint : 4 logements loués au tarif PLAI pour un montant estimé à 14 400 € par an à compter de 2021 jusqu'à sa cession fin 2022. Pour 2020, l'occupation est estimée à 3 mois soit par prorata, un montant de 3 600 €.
- 9 rue Danton : 2 logements sont actuellement loués et le seront jusqu'à la cession de l'immeuble en 2022. Les recettes de 9 000 € par an seront perçues pour 2020, 2021, 2022.

Pour le 8 rue Barbini nous ne disposons pas d'assez d'éléments pour définir si une recette locative sera perçue.

**c. Participations :**

*Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est de 53 760€ et concerne les études préalables à l'opération.*

Participation à l'équilibre Métropole AMP : 1 549 264 € dont 52 496€ déjà perçu et 1 496 769 € prévu en 2024

**IV. ANNEXES**

## Bilan prévisionnel

| Désignation lignes budgétaires<br>En Euros              | HT au 31/12/19    | TVA             | TTC au 31/12/19   |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
|   | Budget actualisé  |                 |                   |
| 1-Budget Etudes   | -90 040           | -17 972         | -108 012          |
| B : 60225/100-Acquisitions Immeubles                    | -649 232          |                 | -649 232          |
| B : 60225/150-Dépenses Liées aux Acquisitions           | -36 521           | -6 945          | -43 466           |
| B : 60225/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             | -108 006          | -20 686         | -128 692          |
| B : 60225/Gestion/170-Relogements Temporaires           | -397 891          | -27 630         | -425 521          |
| B : 60225/Gestion/180-Relogements Définitifs            | -30 000           | -5 900          | -35 900           |
| 1-Budget Foncier  | -1 221 650        | -61 161         | -1 282 811        |
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -65 960           | -12 752         | -78 712           |
| 2-Travaux Réhabilitation                                | -586 529          | -117 305        | -703 834          |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -55 340           | -11 068         | -66 408           |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            | -29 967           | -5 993          | -35 960           |
| 3-Budget Dépenses Annexes                               | -37 409           | 37 409          |                   |
| B : 60225/A300-Rémunération Forfaitaire                 | -432 220          |                 | -432 220          |
| B : 60225/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux        | -59 024           |                 | -59 024           |
| B : 60225/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs      | -27 360           |                 | -27 360           |
| B : 60225/A340-Rémunération de Liquidation              | -4 904            |                 | -4 904            |
| 4-Budget Rémunération                                   | -523 508          |                 | -523 508          |
| <b>Sous-total dépenses</b>                              | <b>-2 610 403</b> | <b>-188 842</b> | <b>-2 799 245</b> |
| A : 60225/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social | 444 750           | 3 025           | 447 775           |
| A : 60225/150-Cessions Logements Restructurés           | 504 000           | 60 154          | 564 154           |
| 1-Ventes Charges Foncières                              | 948 750           | 63 179          | 1 011 929         |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                   | 53 760            |                 | 53 760            |
| Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole             | 1 549 264         |                 | 1 549 264         |
| Ar50-Produits de Gestion                                | 58 626            |                 | 58 626            |
| <b>Sous-total recettes</b>                              | <b>2 610 400</b>  | <b>63 179</b>   | <b>2 673 579</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                                   | <b>3</b>          | <b>-3</b>       | <b>125 665</b>    |

## Echéancier de trésorerie prévisionnelle

| 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              | 2023              | 2024             | 2025            |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| En Euros  | Budget préc.    | Budget actualisé  |                 |                   | Cumul             | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.             | Prév.            | Prév.           |
| 1-Budget Etudes   | -76 290         | -90 040           | -17 972         | -108 012          | -84 432           | -17 399           | -3 599            | -2 582            |                   |                  |                 |
| B : 60225/100-Acquisitions Immeubles                    | -302 000        | -649 232          |                 | -649 232          | -302 000          | -47 232           | -150 000          | -150 000          |                   |                  |                 |
| B : 60225/150-Dépenses Liées aux Acquisitions           | -19 369         | -36 521           | -6 945          | -43 466           | -22 349           | -3 264            | -8 926            | -8 926            |                   |                  | -1              |
| B : 60225/Gestion/160-Gestion du Patrimoine             | -6 591          | -108 006          | -20 686         | -128 692          | -21 933           | -37 261           | -23 166           | -29 123           | -17 208           |                  | -1              |
| B : 60225/Gestion/170-Relogements Temporaires           | -92 991         | -397 891          | -27 630         | -425 521          | -223 974          | -76 837           | -23 559           | -38 538           | -44 957           | -10 304          | -7 352          |
| B : 60225/Gestion/180-Relogements Définitifs            |                 | -30 000           | -5 900          | -35 900           |                   | -500              | -13 063           | -8 277            | -8 277            | -2 892           | -2 891          |
| 1-Budget Foncier  | -420 951        | -1 221 650        | -61 161         | -1 282 811        | -570 256          | -165 094          | -218 714          | -234 864          | -70 442           | -13 196          | -10 245         |
| 2-Travaux Préparatoires                                 | -4 985          | -65 960           | -12 752         | -78 712           | -4 164            | -24 303           | -29 309           | -20 935           |                   |                  | -1              |
| 2-Travaux Réhabilitation                                | -139 790        | -586 529          | -117 305        | -703 834          | -176 684          | -55 862           | -235 644          | -235 645          |                   |                  | 1               |
| 2a-Budget Honoraires Techniques                         | -7 340          | -55 340           | -11 068         | -66 408           | -4 680            | -4 128            | -33 600           | -24 000           |                   |                  |                 |
| 2b-Budget Divers et Imprévus                            |                 | -29 967           | -5 993          | -35 960           |                   | -2 052            |                   | -33 908           |                   |                  |                 |
| 3-Budget Dépenses Annexes                               | -2 252          | -37 409           | 37 409          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                 |
| B : 60225/A300-Rémunération Forfaitaire                 | -167 011        | -432 220          |                 | -432 220          | -209 990          | -39 433           | -16 197           | -15 335           | -4 760            | -24 418          | -122 087        |
| B : 60225/A310-Rémunération sur Dépenses Travaux        | -12 169         | -59 024           |                 | -59 024           | -12 368           | -5 238            | -21 559           | -19 857           |                   |                  | -2              |
| B : 60225/A330-Rémunération sur Atteinte Objectifs      |                 | -27 360           |                 | -27 360           |                   |                   |                   | -10 110           | -6 000            | -11 250          |                 |
| B : 60225/A340-Rémunération de Liquidation              | -1 774          | -4 904            |                 | -4 904            |                   |                   |                   |                   |                   |                  | -4 904          |
| 4-Budget Rémunération                                   | -180 954        | -523 508          |                 | -523 508          | -222 358          | -44 671           | -37 756           | -45 302           | -10 760           | -35 668          | -126 993        |
| <b>Sous-total dépenses</b>                              | <b>-832 562</b> | <b>-2 610 403</b> | <b>-188 842</b> | <b>-2 799 245</b> | <b>-1 062 574</b> | <b>-313 509</b>   | <b>-558 622</b>   | <b>-597 236</b>   | <b>-81 202</b>    | <b>-48 864</b>   | <b>-137 238</b> |
| A : 60225/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social | 156 650         | 444 750           | 3 025           | 447 775           |                   |                   |                   | 204 025           |                   |                  | 243 750         |
| A : 60225/150-Cessions Logements Restructurés           | 294 000         | 504 000           | 60 154          | 564 154           |                   |                   |                   | 213 600           | 350 554           |                  |                 |
| 1-Ventes Charges Foncières                              | 450 650         | 948 750           | 63 179          | 1 011 929         |                   |                   |                   | 417 625           | 350 554           |                  | 243 750         |
| Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm                   | 53 760          | 53 760            |                 | 53 760            | 53 760            |                   |                   |                   |                   |                  |                 |
| Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole             | 322 794         | 1 549 264         |                 | 1 549 264         | 52 496            |                   |                   |                   |                   | 1 496 769        | -1              |
| Ar50-Produits de Gestion                                | 5 358           | 58 626            |                 | 58 626            | 11 238            | 18 516            | 23 983            | 4 890             |                   |                  | -1              |
| <b>Sous-total recettes</b>                              | <b>832 562</b>  | <b>2 610 400</b>  | <b>63 179</b>   | <b>2 673 579</b>  | <b>117 494</b>    | <b>18 516</b>     | <b>23 983</b>     | <b>422 515</b>    | <b>350 554</b>    | <b>1 496 769</b> | <b>243 748</b>  |
| <b>Sous-total TVA</b>                                   |                 | <b>3</b>          | <b>-3</b>       | <b>125 665</b>    |                   |                   |                   |                   |                   |                  | <b>125 665</b>  |
| <b>Trésorerie brute</b>                                 |                 |                   |                 |                   | <b>-945 080</b>   | <b>-1 240 073</b> | <b>-1 774 712</b> | <b>-1 949 433</b> | <b>-1 680 081</b> | <b>-232 176</b>  | <b>-1</b>       |