



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
« LA CIOTAT »**

N°

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :	5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	5
a. L'avancement des acquisitions foncières :	6
b. L'avancement des travaux:	7
Aucun travaux n'a été entrepris sur Porte des Temps et Renan :	7
c. L'avancement des commercialisations :	7
d. L'avancement des participations du concédant	8
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	8
1) LES DEPENSES	9
a. Les Dossiers en phase « Etudes »	9
b. Les Dossiers en phase « Travaux »	9
c. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	10
d. Le budget « Dépenses annexes»	11
e. La rémunération du « Concessionnaire»	11
2) LES RECETTES	11
a. Les cessions	11
b. Le budget « Divers»	12
c. La participation du « Concédant»	12
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	12
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES	13
1) LES DEPENSES	13
a. En ce qui concerne les études	13
b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »	13
c. En ce qui concerne la gestion des immeubles	14
d. Le Budget « Annexes»	15
e. Le Budget « Rémunération du concessionnaire»	16
2) LES RECETTES	17
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	17
b. Les prévisions de participation du concédant	17
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	19
VI. ANNEXES	24
Bilan prévisionnel au 31/12/20	24
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	25
Tableau des écarts TTC	26
Ecart Année 2020 TTC	27
Cartographie	28

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique : Concession d'Aménagement

Titulaire de la Concession : SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013

Concédant : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016
Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT

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

Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants :

Avenant n°15 : approuvé le 19/10/2017

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

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

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

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

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

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

Année 2020 = 5 000 €,

Année 2021 = 5 000 €.

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

Année 2020 = 15 000 €

Année 2021 = 15 000 €.

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

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

Rémunération forfaitaire: 25 000 € en 2018

15 367 € en 2019

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	17 947 021 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	18 088 363 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	18 008 318 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2018 :	11 192 065 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 279 866 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 389 381 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2019 :	11 123 896 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 309 366 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	3 291 712 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2020 :	10 914 591 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 092 983 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 298 790 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

Les projets d'aménagement des espaces publics et de création et restructuration de logements et de cellules commerciales au sein des îlots CASTEL, PORTE DES TEMPS, et RENAN menés par SOLEAM, est sont des pièces maîtresses de ce dispositif ambitieux.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

ADMINISTRATIF

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions de l'îlot CASTEL ont été démolis les avoisinants ont été confortés en 2019, et la charge foncière a été cédée à un opérateur en vue de la réalisation de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018. Les logements ont été livrés en décembre 2020.

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

a. L'avancement des acquisitions foncières :

- **Acquisitions :**

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	100%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	100%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	100%
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

- **Acquisitions îlots espaces publics :**

Acquisition Porte des Temps : L'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot a été réalisée en 2020. SOLEAM est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble des lots de l'îlot Porte des Temps.

Acquisition Renan à venir : Acquisition des biens restants à maîtriser auprès de l'EPF et par DUP.

Frais liés aux acquisitions : Frais de notaire mis à jour selon les biens restants à acquérir.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais	-135 296	-135 297	100%
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps+frais	-1 519 679	-1 519 679	100%
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893	-471 893	100%
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)	-980 669	-521 031	53%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-101 328	-75 692	75%
TOTAL BUDGET FONCIER ESPACES PUBLICS	-3 630 309	-2 723 592	75%

b. L'avancement des travaux:

- **Travaux Espaces publics :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-452 630	-451 610	100%
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-156 000	-5 880	4%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-619 200		
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-388 800		
TOTAL BUDGET TRAVAUX ESPACES PUBLICS	-1 616 630	-457 490	28%

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

- En effet, les interventions prévues sur l'îlot Porte des Temps, seront réalisées en 2021 car l'acquisition complète des lots a eu lieu fin 2020.
- Quant à l'îlot Renan, celui-ci n'est à ce jour pas maîtrisé dans sa totalité.

c. L'avancement des commercialisations :

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

Il reste à mettre en œuvre la cession de charges foncière après consultation en vue de désigner un opérateur immobilier :

- sur l'îlot Porte des Temps
- sur 2 immeubles Nord de l'îlot Renan
- sur 2 immeubles en frange Sud de l'îlot Renan (AD210/211)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 174/110-Cessions a Bailleurs Investisseurs	1 451 200	1 451 200	100%
A : 174/115-Cessions a Bailleurs pour Tiroirs	1 738 310	1 738 310	100%
A : 174/130-Cession Accession	603 120	603 120	100%
A : 174/140-Cessions Pieds Immeubles	1 046 796	1 046 796	100%
A : 174/150-Cessions Logements Occupés	890 295	890 295	100%
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721	100%
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	152 460		
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	127 321	71%
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920	100%
A : 174/160-Cession Renan	152 100		
1-Budget Cessions	680 191	323 241	48%

d. L'avancement des participations du concédant

- Participation publique métropolitaine aux Equipements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 092 983	2 942 605	95%
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 298 790	1 923 697	84%
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
4-Budget Participations	10 914 591	10 291 248	94%

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

Il reste à devoir par la Métropole pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 150 378€.

Il reste à devoir par la Métropole pour solde des participations à l'équipements RENAN à sa charge, un montant de 375 093€TTC.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 388 200 € TTC à comparer à 1 322 143 € TTC payées, soit un écart de -66 057€ (variation de -5%).

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics		-2 640	2 640	

Il a été réalisé en 2020:

- Des prélèvements complémentaires en vue du désamiantage avant travaux des 12, 14 et 16 Arnoux suite aux recommandations de l'AMO.

L'écart entre prévisions et dépenses s'explique par cette dépense non prévue sur ce poste et qui était prévue sur le budget *ETUDES GENERALES*.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-16 876	-9 089	-7 787	-46%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-13 284	-11 020	-2 264	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-68 000	-154	-67 846	-100%
2-Budget Travaux	-98 160	-20 263	-77 897	-79%

Le montant des dépenses prévues était de 98 160 € à comparer à 20 263 € payées, soit un écart de -77 897€ qui s'explique par :

- **Charges de gestion :**

Ce poste qui comprend les appels de fonds courants sur les biens en copropriété, les cotisations d'assurance et les redevances à la société des eaux, n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues. En effet, les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur les îlots Renan et Porte des Temps prévues en 2020 n'ont été que partiellement réalisées et de surcoût celles-ci ont eu lieu en toute fin d'année :

- Acquisition des lots EPF de la Porte des Temps en décembre 2020,
- Acquisition du lot 3 au 5 Camille Pelletan en septembre 2020.

Le reste des lots de l'EPF de l'îlot Renan n'ont pas encore été acquis, ce qui augmente l'écart entre prévisions et dépenses.

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

Le paiement des 10K€ pour le 27 rue Ernest RENAN lié au remboursement à la Ville de la Ciotat suite à la réfection du pignon de l'immeuble voisin 25 rue Renan, mis à nu après démolition de l'immeuble sinistré du 27 rue Renan a bien été réalisé comme prévu.

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :**

Les frais liés à la location de portes anti-effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux n'ont pas été consommés.

Enfin, le remboursement des travaux d'office que la Ville de la Ciotat a prévu d'effectuer en 2020, dans le cadre de procédures de péril sur la parcelle AD210 (3 rue RENAN (local RDC) : 50K€) n'ont pas été réalisés et seront mis en œuvre probablement en 2021.

c. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/31-Acquisitions îlot Porte des Temps	-1 114 882	-1 114 991	109	0%
B : 174/32-Acquisitions îlot Renan à Venir		-120 000	120 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-7 000	-15 507	8 507	122%
B : 174/3b-Etudes Générales	-16 525	-960	-15 565	-94%
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-3 720	-2 700	-1 020	-27%
B : 174/3f-Travaux + Hn-îlot Porte des Temps	-90 000	-5 880	-84 120	-93%
3-Budget Espaces Publics	-1 232 127	-1 260 038	27 911	2%

- **Acquisition îlot Porte des Temps :**

L'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot Porte des Temps a été réalisée comme prévue le 22/12/2020.

- **Acquisitions îlot Renan :**

Acquisition à l'amiable du Lot 3 (Engel Martin) au 5 Camille Pelletant - AD 196 qui était initialement être intégrée à la DUP.

- **Frais liés aux acquisitions :**

L'écart s'explique par les frais du lot 3 du 5 Camille Pelletan non prévu initialement, des frais d'agence pour 3K€ ont été payés.

- **Etudes Générales :**

Les études préalables à la procédure de cession de Porte des Temps prévu en 2020 n'ont été que partiellement réalisées :

- Seul, la mission de suivi par un BET pour la résolution du péril a été en partie consommé.
- Les diagnostics amiante et plomb sont en cours de finalisation et ont été imputés au budget ETUDES.
- Les immeubles ayant été acquis en décembre 2020, aucun diagnostic structure n'a été engagé.
- Le CCTP de cession de charges est en cours de validation auprès de la Métropole, aucun Conseil juridique pour la cession Porte des Temps en marché public négocié n'a été engagé.

- **Démolition îlot Castel :**

Les travaux sont achevés, seulement 2/3 a été facturé sur le solde MOE.

- **Travaux + Honoraires îlot Porte des Temps :**

En raison de l'acquisition tardive des lots restants auprès de l'EPF en décembre 2020, les travaux prévus en 2020 n'ont pas été engagés. Uniquement les études de désamiantage sont en cours de finalisation.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-10 008	-10 813	805	8%
B : 174/613-Assurance	-2 000	176	-2 176	-109%
B : 174/614-Taxes Foncières	-10 000	-8 452	-1 548	-15%
4-Budget Annexes	-22 008	-19 089	-2 919	-13%

Le montant des dépenses prévues était de 22 008 € à comparer à 19 089€ payées, soit un écart de -2 919€ qui s'explique par :

- **Divers et Imprévus :**

RAS

- **Assurance :**

Provisions ajustées au patrimoine propriété de la Concession, suivant balance des acquisitions et des cessions liées à avancement du projet. Les acquisitions ont été réalisées en toute fin d'année.

- **Taxes foncières :**

Le montant des impôts fonciers reste stable.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-20 000	-20 000		
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 905	-113	-3 792	-97%
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet	-12 000		-12 000	
6-Rémunération Société	-35 905	-20 113	-15 792	-44%

Aucun travaux n'a encore démarré et l'Appel à projet prévu sur Portes des Temps non plus. Ceci expliquant l'écart de la rémunération.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 2 081 145 € TTC à comparer à 1 930 883 € reçues, soit un écart de -150 262€ (soit une variation de -7%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 174/121-Cessions Ville	52 390		-52 390	-100%

- **Cession Ville :**

Il était prévu en 2020 la cession à la ville du 27 rue Ernest Renan : 1 logement en RDC estimé à 52 390,80 € (estimation France Domaine du 25/10/19) qui n'a pas encore eu lieu.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 174/620-Produits Divers	130 883	130 883		

- **Produits divers:**

Le remboursement par l'assurance de 130 883€ correspondant à l'immeuble sinistré 27 rue Ernest RENAN (lot en RDC) a été réglée.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 923 696	1 923 696		
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	-332 655	-332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	208 959	208 959		
4-Budget Participations	1 897 872	1 800 000	-97 872	-5%

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

Il reste un solde à percevoir de la participation de la Ville à l'équilibre (appelée depuis 2015), concédante de cette opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Cette somme reste à devoir en 2021.

- **Participation publiques « AMP »:**

Versée au montant attendu

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 : +1 046 399€

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : 1 739 344 €

Trésorerie réelle fin 2020 : + 1 406 376 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

Est prévue pour les années à venir la **prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2025**.

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

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

b. Le Budget « ESPACES PUBLICS »

- **Acquisitions d'îlots:**

Pour mémoire : Les acquisitions restantes de l'îlot Porte des Temps ont été réalisées en 2020

Il est prévu :

En 2021 :

Ilot Renan : Acquisition auprès de l'EPF d'une partie des biens restant à maîtriser pour un montant de 589 193,78 € TTC :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4

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

En 2022 :

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

SOLEAM est déjà propriétaire du RDC de cet immeuble.

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

En 2023 :

Ilot Renan : Acquisition par DUP pour un montant total de 270 000€ :

- AD 191 – Lot 2, 3 et 4 - 9/11 PELLETAN.

- **Frais liés aux acquisitions :**

Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions : 30 K€ sur 2 ans

- **Etudes générales :**

En 2021 :

Porte des Temps : Etudes préalables à la procédure de cession pour un montant total de 17 000 €HT :

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

En 2021/2022 :

Renan : Etudes préalables aux démolitions et à la procédure de cession pour un montant total de 30 000 €HT :

- Diagnostics amiante et plomb = 18 000 €HT
- Diagnostics structure en vue mise en sécurité immeubles ex EPF= 10 000 €HT
- Provision pour suivi par BET des immeubles étayés = 1 500 €HT

- **Travaux :**

En 2021 :

Ilot Castel : Démolition - Travaux achevés, solde MOE et travaux pour 1 000 €HT

Ilot Porte des Temps : Travaux préalables avant cession de charges foncières pour un montant total de 130 000 €HT :

- Mise en sécurité = 5 000 €HT
- AMO Désamiantage = 15 000 €HT (solde sur Marché de 20 000 €HT)
- Désamiantage et suppression du risque plomb = 110 000 €HT

En 2023 :

Ilot Renan : Travaux et études préalables pour l'aménagement de la 1/2 place pour un montant total de 516 000 €HT :

- Démolition de la totalité de l'îlot pour un montant de **500 000 €HT (Travaux et Hono Tech)**
- Etudes de maîtrise d'œuvre en vue aménagement de la ½ place et des rues adjacentes (**Hono techniques = 16 000 € HT en 2023 (AVP , PRO et DCE)** sur un total de 40 K€ HT)

En 2024/2025 :

Ilot Renan : 324 000 € HT

- Aménagement de la ½ place et des rues adjacentes (764m²) pour un montant total de travaux de **300 000 € HT.**
- Solde des honoraires techniques : ACT, VISA, DET et AOR = 24 000 €HT.

c. En ce qui concerne la gestion des immeubles

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

Provisions sur les exercices à venir (2021 à 2023), ajustées aux cessions pour environ 30 K€TTC :

En 2021 : provision de **15 000€** pour gestion des :

Lots appartenant à la SOLEAM :

- 9 et 11 rue Camille Pelletan - AD 191 – Lot 1
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 1 et 4
- 5 rue Renan - AD 194 – Immeuble entier (lot 4)
- 5 rue des Camille Pelletan - AD 196 - Lots 1, 2 et 3 (Conso eau (pas de syndic))
- 7 rue Renan – AD 197 – Immeuble entier
- 3 rue Renan. – AD 210 – Lot 1 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 5, 6, 7 et 8
- 12 rue G. Arnoux (RDC) (Sudeco)
- 14 rue G. Arnoux
- 16 rue G. Arnoux (syndic Agence de la comtesse)

Acquisition des lots de l'EPF en milieu d'année 2021 :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)

En 2022 : provision de **10 000€**, réduite du fait cession du foncier Porte des Temps prévue fin 2021.

En 2023 : provision de **5 000€**, réduite du fait démolition de l'îlot Renan.

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

En 2021 : Provision de **20 000 €HT :**

- 16 rue G. Arnoux – Ravalement de façade – 5 000 €HT
- AD 210 - 3 Renan : PM remboursement travaux d'office engagés par la Ville (sera pris sur remboursement d'assurance de 86K€)
- AD 211 - travaux de remise en état : quote part estimée à 15 000€

- **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre :

- les frais de location des portes anti-effraction et d'alarme placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux pour environ **10K€/an**.
- le coût des mises en sécurité des immeubles achetés de l'EPF avant réalisation des projets (démolitions et cessions) – **estimatif de 30 000 €HT (soit 15 000€ en 2021 et 15 000 € en 2022)**.

Soit 25 000€HT en 2021 et 25 000€HT en 2022.

d. Le Budget « Annexes »

- **Communication et appels d'offres : 22 K€**

En 2021 : 10 K€

- actions de concertation pour la DUP
- mise en concurrence cession Porte des temps

- appel d'offres désamiantage et déplombage

En 2022 :

- consultation BET démolition **3 K€**

En 2023 :

- appels d'offres travaux de démolition ilot Renan **3 K€**
- consultation maîtrise d'œuvre réalisation place **3K€**

En 2024 : appels d'offres travaux aménagement place Renan et rues adjacentes **3 K€**

- **Divers et imprévus : 40K€**

Ce poste correspond :

En 2022: coût des référés préventifs sur les avoisinants de l'îlot Renan, avant travaux de démolition en vue de l'aménagement d'une placette publique pour **30 K € HT.**

- **Dépenses non rémunérables et abandon de créances : 100K€**

Ce poste correspond :

En 2021 : provisions pour taxes sur les salaires **2K€**

Provision de 98K€ pour abandon du versement de la participation 2015 de la Ville de la Ciotat

- **Assurances et impôts fonciers : 46K€**

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

De 2021 à 2024 :

- Assurances : environ 2K€/an
- Taxe foncière : moyenne de 15K€/an :
 - 2021 : 15 K€
 - 2022 : 10 K€
 - 2023 : 10 K€
 - 2024 : 5 K€

e. Le Budget « Rémunération du concessionnaire »

- **Rémunérations :**

En 2021 : **30K€**

Porte des Temps :

- Rémunération forfaitaire sur montage appel à projets/marché public négocié : totalité **soit 20 K€HT.**

- Rémunération forfaitaire sur gestion du bâti, suivi foncier, montage de la DUP et concertation : **solde de 10 K€.**

En 2024 et 2025 : 40K€

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

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

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

En 2021 :

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

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

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

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Renan et des 2 immeubles des parcelles 211 (à caractère patrimonial) et 210 de l'îlot Renan : 127K€HT**

En 2023 :

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

Il est prévu au total sur ces parcelles la réalisation de 11 logements (695m²) et 4 commerces (225m²) pour une SDP globale de 920m² environ.

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

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

27 rue Ernest Renan : 1 logement en RDC estimé à 52 390,80 € en 2021 (estimation France Domaine du 25/10/19).

b. Les prévisions de participation du concédant

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

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler a été appelé à nouveau en 2017 ; cette somme reste à devoir en 2021 mais a été provisionné.

- **Participation publique aux équipements RENAN:**

Montant de 1,915 M€ HT , correspondant à la participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la ½ place soit :

DEPENSES BILAN :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-471 893		-471 893
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444		-421 444
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-90 890	-10 438	-101 328
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-49 431	-9 839	-59 270
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-103 200	-619 200
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000	-64 800	-388 800
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-42 000		-42 000
3-Budget Espaces Publics Renan	-1 915 658	-188 277	-2 103 935

Prév. 2021 : 933 239€

Prév. 2022 : -558 145€

- **Participation à l'équilibre de la Métropole :**

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement. Celle-ci représente 3,092M€.

Total participation Concédant TTC fin 2020 : 4 866 302 € TTC

Prév. 2021 : -633 239€

Prév. 2022 : 783 617€

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

1) LES DÉPENSES

a) Acquisitions:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-251 982	
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	

RAS

b) Gestion du patrimoine:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-262 000	-270 000	8 000
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-220 000	-225 000	5 000
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-624 000	-590 614	-33 386
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 106 000	-1 085 614	-20 386
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-293 344	-295 544	2 200
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-370 071	-370 071	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-57 553	-57 553	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-282 241	-282 241	
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-39 641	-39 641	
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-51 733	-51 733	
2-Budget Travaux Réalisés	-1 094 583	-1 096 783	2 200

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

Montant réévalué au regard de l'acquisition des biens à l'EPF sur les îlots Renan et Porte des Temps en vue du remboursement avant cession aux candidats retenus après procédure d'appels d'offres.

- **Appel de fonds travaux sur lots conservés :**

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

Suite au courrier de la ville de notification d'un péril ordinaire n°1027 en date du 22 décembre 2022, concernant l'immeuble du 2b rue des Frères Romana (AD 0211), nous demandant une remise en état de l'immeuble, un montant supplémentaire a été provisionné.

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :** Baisse du budget de 30K€HT

Au CRAC 2019, il avait été intégré à ce poste le remboursement à prévoir des travaux de démolition qui seront effectués par la Ville de la Ciotat en 2019 sur la parcelle AD107, et de la réalisation des travaux de mise en sécurité dans le cadre de procédures de péril sur les parcelles AD211 et AD210,

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

Ces montants ont été réévalué à la baisse et les paiements des AF ont été basculés sur le poste « Apples de fonds travaux sur lots conservés » :

- 27/25 RENAN : immeuble démolit et paiement de 32K€ qui ont été imputé au poste « Apples de fonds travaux sur lots conservés ». Montant inférieur à ce qui était prévu.
- 2B LEDRU ROLLIN : paiement de 23K€ qui ont été imputé au poste « Apples de fonds travaux sur lots conservés ». Montant inférieur à ce qui était prévu.
- 3 RENAN RDC : la qp n'a pas encore été appelé

- **Etudes-AST-Diagnostics :**

La hausse s'explique par le paiement non prévues d'analyses amiantes complémentaires pour l'îlot Porte des Temps. Ce poste va être cloturé au cumul à fin 2020. Les dépenses à venir seront mises sur le poste comptable « Etudes générales ».

c) Espaces Publics:

- **CASTEL :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais		-134 279	134 279
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-377 191	-377 191	
B : 174/3b-Etudes Générales	-70 000	-13 184	-56 816
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% castel	-64 860	-18 860	-46 000
3-Budget Espaces Publics Castel	-512 051	-543 514	31 463

Création d'un poste Acquisitions Castel+frais pour isoler cet espace des espaces publics refacturables à la Métropole en tant qu'équipement.

Le poste études générales qui servaient pour l'ensemble des équipements est soldé au montant dépensé.

Création d'un poste Rémunération Castel pour isoler cet espace des espaces publics refacturables à la Métropole en tant qu'équipement.

- **PORTE DES TEMPS :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps+frais	-1 491 160	-1 496 851	5 691
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps		-18 800	18 800
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-75 000	-130 000	55 000
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps		-6 500	6 500
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 566 160	-1 652 151	85 991

Acquisitions de l'îlot Porte des Temps :

Ajustement du montant suite à la mise à jour des frais de notaire.

Etudes générales :

Il a été transféré du poste 3b les études préalables à la procédure de cession (amiante, structure, conseil juridique, économiste...) pour l'îlot Porte des Temps.

Travaux +Hn Porte des Temps :

Le coût des travaux de désamiantage a été revu à la hausse en raison de l'ajustement du programme, par ailleurs il a été ajouté les travaux de déplombage.

Création d'un poste Rémunération Porte des temps pour isoler cet espace des espaces publics refacturables à la Métropole en tant qu'équipement.

- **RENAN :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-976 641	-471 893	-504 748
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-421 444	-698 306
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)		-979 413	979 413
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-125 015	-90 890	-34 125
B : 174/201-Etudes Générales Renan		-49 431	49 431
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-500 000	-516 000	16 000
B : 174/303-Travaux Projet Demi-Place Renan	-345 000	-324 000	-21 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan		-42 000	42 000
3-Budget Espaces Publics Renan	-3 066 406	-2 895 071	-171 335

Acquisitions de l'îlot Renan :

B :174/102 – Suite à la validation du projet d'aménagement d'une ½ place, une partie du montant de ce poste a donc été réduit et basculé sur le poste 104.

B :174/103 – Acquisition des lots de l'EPF restants pour l'aménagement de la ½ place.

B :174/104 – Création de la ligne qui regroupe l'ensemble des acquisitions qui seront revendues en charge foncière à un opérateur immobilier pour la construction de 2 immeubles.

Etudes générales :

Il a été transféré du poste 3b les études préalables à la démolition et de la mise en sécurité des immeubles attenants (diagnostics amiante et plomb, diagnostics structure,...).

Travaux de la ½ place Renan

L'hypothèse d'aménagement de la place Renan en ½ place génère une diminution du coût des travaux. Néanmoins, cette économie est peu significative car nous sommes en site très contraint et que la surface qui est très restreinte ne permet pas de faire des économies d'échelle.

Création d'un poste Rémunération Renan pour refacturer cet espace à la Métropole en tant qu'équipement.

- **Charges de gestion:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/4a-Communication	-22 730	-35 731	13 001
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-148 693	-90 000	-58 693
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)		-133 830	133 830
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-288 310	-306 921	18 611
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
4-Budget Annexes	-587 952	-694 701	106 749

Communication

Augmentation de la provision au regard du nombre important et varié des consultations prévues sur les projets d'aménagement Porte des Temps et Renan.

Divers et imprévus

La provision correspond uniquement au montant du référé préventif pour la démolition de l'îlot Renan et la taxe sur les salaires est transférée dans un poste dédiée ci-dessous.

Dépenses non Rémunérables

Nouveau poste qui inclut la taxe sur les salaires et la provision pour abandon du versement de la participation 2015 de la ville de la ville de La Ciotat.

Taxes Foncières :

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

- **Rémunérations :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 140 000	-3 140 000	
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000	
6-Rémunération Société	-4 223 013	-4 223 013	

RAS

- **Frais financiers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 132	-222 139	7
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-521 050	-521 057	7

RAS

2) LES RECETTES

a) Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	5 420 903	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050	127 050	
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	179 711	
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	176 600	
A : 174/160-Cession Renan	48 250	126 750	78 500
1-Budget Cessions	531 611	610 111	78 500

- **Cessions de charges foncières en Marché Négocié : RAS**

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

Un opérateur immobilier sera désigné suite à une consultation.

- **Cessions Renan : +78 K€ HT**

Il a été ajouté la cession des parcelles au Nord de l'îlot en vue de la construction d'immeubles neufs suite aux COPILS du 18 Février 2021. Il est prévu là aussi la mise en place d'une consultation d'opérateurs.

b) Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 267	412 260	-7
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	234 004	234 011	7
3-Budget Divers	680 687	680 687	

c) Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 174/400-Participations Métropole à l'Équilibre	2 309 366	3 092 983	783 617
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 743 093	1 915 658	-827 435
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
4-Budget Participations	10 575 277	10 531 459	-43 818

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

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

En effet, dans le cadre de l'aménagement de la 1/2 place, le foncier acquis en partie Nord de l'îlot Renan a été basculé de la *participation aux équipements* vers de la *participation à l'équilibre*. Ceci expliquant la baisse de celle-ci.

Participation publique aux espaces publics – Métropole:-

Variation à la baisse liée à la participation publique aux équipements RENAN : suite à la validation de la 1/2 place, affectation du foncier concernant la partie reconstruite vers la *participation à l'équilibre* et réduction de la surface aménagée et donc du coût de travaux et honoraires techniques. Ceci expliquant la hausse de celle-ci.

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 085 614	-118 546	-1 204 160
2-Budget Travaux Réalisés	-1 096 783	-205 528	-1 302 311
3-Budget Espaces Publics Castel	-543 514	-79 093	-622 607
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 652 151	-52 588	-1 704 739
3-Budget Espaces Publics Renan	-2 895 071	-189 533	-3 084 604
4-Budget Annexes	-694 701	-19 317	-714 018
6-Rémunération Société	-4 223 013	1	-4 223 012
8-Budget Frais Financiers	-521 057		-521 057
Sous-total dépenses	-17 243 161	-703 965	-17 947 126
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	308 818	5 729 721
1-Budget Cessions	610 111	70 080	680 191
3-Budget Divers	680 687	3 128	683 815
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 092 983		3 092 983
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	1 915 658	383 132	2 298 790
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818		5 522 818
4-Budget Participations	10 531 459	383 132	10 914 591
Sous-total recettes	17 243 160	765 158	18 008 318
Sous-total TVA	2	-2	-61 191

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	31-déc	HT
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	-39 361	-4 570 618	-4 570 618						
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-262 000	-270 000	-7 738	-277 738	-246 523	-16 214	-10 000	-5 000			-1
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-220 000	-225 000	-1 938	-226 938	-206 466	-20 473					1
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-624 000	-590 614	-108 870	-699 484	-653 030	-24 000	-22 461				7
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 106 000	-1 085 614	-118 546	-1 204 160	-1 106 019	-60 687	-32 461	-5 000			7
2-Budget Travaux Réalisés	-1 094 583	-1 096 783	-205 528	-1 302 311	-1 302 314						3
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais		-134 279	-1 017	-135 296	-135 297						1
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-377 191	-377 191	-75 439	-452 630	-451 610	-1 020					
B : 174/3b-Etudes Générales	-70 000	-13 184	-2 637	-15 821	-15 821						-56 816
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% castel		-18 860		-18 860	-18 818	-43					1
3-Budget Espaces Publics Castel	-512 051	-543 514	-79 093	-622 607	-621 546	-1 063					2
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps+frais	-1 491 160	-1 496 851	-22 828	-1 519 679	-1 519 679						5 691
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps		-18 800	-3 760	-22 560	-960	-21 600					18 800
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-75 000	-130 000	-26 000	-156 000	-5 880	-150 120					55 000
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps		-6 500		-6 500	-6 500						6 500
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 566 160	-1 652 151	-52 588	-1 704 739	-1 526 519	-178 220					85 991
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-976 641	-471 893		-471 893	-471 893						-504 748
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-421 444		-421 444		-421 444					-698 306
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revendu)		-979 413	-1 256	-980 669	-521 031	-176 138	-283 500				979 413
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-125 015	-90 890	-10 438	-101 328	-75 692	-15 396	-10 241				1
B : 174/201-Etudes Générales Renan		-49 431	-9 839	-59 270	-21 818	-17 604	-19 848				49 431
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-500 000	-516 000	-103 200	-619 200			-5 967	-602 933	-10 300		16 000
B : 174/303-Travaux Projet Demi-Place Renan	-345 000	-324 000	-64 800	-388 800				-3 284	-342 119	-43 397	-21 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan		-42 000		-42 000			-248	-25 259	-14 684	-1 809	42 000
3-Budget Espaces Publics Renan	-3 066 406	-2 895 071	-189 533	-3 084 604	-1 090 434	-630 582	-319 804	-631 476	-367 103	-45 205	-171 335
B : 174/4a-Communication	-22 730	-35 731	-7 023	-42 754	-15 154	-11 966	-3 590	-7 179	-4 866		1
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-148 693	-90 000	-12 262	-102 262	-70 260	-291	-31 712				1
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)		-133 830		-133 830	-33 989	-99 841					133 830
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000		-38 000	-32 247	-2 000	-2 000	-1 757			4
B : 174/614-Taxes Foncières	-288 310	-306 921	-32	-306 953	-266 764	-15 191	-10 000	-10 000	-5 000		2
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219		-90 219	-90 218						-1
4-Budget Annexes	-587 952	-694 701	-19 317	-714 018	-508 632	-129 289	-47 302	-18 936	-9 866		7
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 140 000	-3 140 000		-3 140 000	-3 119 998	-10 000	-10 000				-2
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000		-78 000	-78 000						
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 013	1	-175 012	-175 011						-1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000		-810 000	-810 000						
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000		-20 000	-20 000						
6-Rémunération Société	-4 223 013	-4 223 013	1	-4 223 012	-4 183 009	-30 000	-10 000				-3
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057		-521 057	-521 057						
Sous-total dépenses	-17 208 479	-17 243 161	-703 965	-17 947 126	-15 430 148	-1 029 841	-409 567	-655 412	-376 969	-45 189	34 682
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	5 420 903	308 818	5 729 721	5 729 721						
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050	127 050	25 410	152 460		152 460					
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	179 711		179 711	127 321	52 390					
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	176 600	19 320	195 920	195 920						
A : 174/160-Cession Renan	48 250	126 750	25 350	152 100				152 100			78 500
1-Budget Cessions	531 611	610 111	70 080	680 191	323 241	204 850		152 100			78 500
3-Budget Divers	680 687	680 687	3 128	683 815	683 812						3
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 309 366	3 092 983		3 092 983	2 942 605	-633 239	783 617				783 617
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	2 743 093	1 915 658	383 132	2 298 790	1 923 697	933 239	-558 145				-1
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818		5 522 818	5 424 946	97 872					-827 435
4-Budget Participations	10 575 277	10 531 459	383 132	10 914 591	10 291 248	397 872	225 472				-1
Sous-total recettes	17 208 478	17 243 160	765 158	18 008 318	17 028 022	602 722	225 472	152 100			2
Sous-total TVA	1	2	-2	-61 191	-191 500					130 309	-1
Trésorerie brute					1 406 374	979 255	795 160	291 848	-85 121	1	

Tableau des écarts TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-269 733	-277 738	8 005
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-221 938	-226 938	5 000
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-740 634	-699 484	-41 150
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 232 305	-1 204 160	-28 145
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics	-346 919	-349 559	2 640
B : 174/2a-Travaux sur Rez de Chaussée Commerciaux	-442 533	-442 533	
B : 174/2b-Déménagements-Suivi Social	-64 454	-64 454	
B : 174/2c-Travaux Liés au Relogement	-336 877	-336 877	
B : 174/2e-Charges de Gestion Logements Tiroirs	-47 015	-47 015	
B : 174/2h-Aménagement de Surfaces	-61 873	-61 873	
2-Budget Travaux Réalisés	-1 299 671	-1 302 311	2 640
3-Budget Espaces Publics Castel	-622 607	-622 607	
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps+frais	-1 512 992	-1 519 679	6 687
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-22 560	-22 560	
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-90 000	-156 000	66 000
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 500	-6 500	
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-1 632 052	-1 704 739	72 687
B : 174/102-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan	-841 345	-471 893	-369 452
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-1 119 750	-421 444	-698 306
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)		-980 669	980 669
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-141 651	-101 328	-40 323
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-45 429	-59 270	13 841
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-600 000	-619 200	19 200
B : 174/303-Travaux Projet Demi-Place Renan	-414 000	-388 800	-25 200
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-39 500	-42 000	2 500
3-Budget Espaces Publics Renan	-3 201 675	-3 084 604	-117 071
B : 174/4a-Communication	-27 153	-42 754	15 601
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-165 967	-102 262	-63 705
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)		-133 830	133 830
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000	
B : 174/614-Taxes Foncières	-288 310	-306 953	18 643
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
4-Budget Annexes	-609 649	-714 018	104 369
6-Rémunération Société	-4 223 013	-4 223 012	-1
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057	
Sous-total dépenses	-17 912 647	-17 947 126	34 479
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721	
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	127 050	152 460	25 410
A : 174/121-Cessions Ville	179 711	179 711	
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920	
A : 174/160-Cession Renan	48 250	152 100	103 850
1-Budget Cessions	550 931	680 191	129 260
3-Budget Divers	683 815	683 815	
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 309 366	3 092 983	783 617
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	3 291 712	2 298 790	-992 922
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
4-Budget Participations	11 123 896	10 914 591	-209 305
Sous-total recettes	18 088 363	18 008 318	-80 045
Sous-total TVA	-175 714	-61 191	-114 523

Ecart Année 2020 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 174/2-Etudes-Ast-Diagnostics		-2 640	2 640	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-16 876	-9 089	-7 787	-46%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-13 284	-11 020	-2 264	
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-68 000	-154	-67 846	-100%
2-Budget Travaux	-98 160	-22 903	-75 257	-77%
B : 174/31-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 114 882	-1 114 991	109	0%
B : 174/32-Acquisitions Ilot Renan à Venir		-120 000	120 000	
B : 174/3a-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	-7 000	-15 507	8 507	122%
B : 174/3b-Etudes Générales	-16 525	-960	-15 565	-94%
B : 174/3d-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-3 720	-2 700	-1 020	-27%
B : 174/3f-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-90 000	-5 880	-84 120	-93%
3-Budget Espaces Publics	-1 232 127	-1 260 038	27 911	2%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-10 008	-10 813	805	8%
B : 174/613-Assurance	-2 000	176	-2 176	-109%
B : 174/614-Taxes Foncières	-10 000	-8 452	-1 548	-15%
4-Budget Annexes	-22 008	-19 089	-2 919	-13%
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-20 000	-20 000		
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 905	-113	-3 792	-97%
B : 174/A311-Rémunération sur Appel à Projet	-12 000		-12 000	
6-Rémunération Société	-35 905	-20 113	-15 792	-44%
Sous-total dépenses	-1 388 200	-1 322 143	-66 057	-5%
A : 174/121-Cessions Ville	52 390		-52 390	-100%
1-Budget Cessions	52 390		-52 390	-100%
A : 174/620-Produits Divers	130 883	130 883		
3-Budget Divers	130 883	130 883		
A : 174/410-Participations Ville de la Ciotat	97 872		-97 872	-100%
A : 174/411-Participations Publiques "Renan"	1 923 696	1 923 696		
A : 174/4111-Participations Publiques "Porte des Temps"	-332 655	-332 655		
A : 174/600-Participations Metropole à l'Équilibre	208 959	208 959		
4-Budget Participations	1 897 872	1 800 000	-97 872	-5%
Sous-total recettes	2 081 145	1 930 883	-150 262	-7%
Sous-total TVA		-248 763	248 763	
Variation	692 945	359 977		

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 20

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Ayant son siège au Palais du Pharo 58 boulevard Charles-Livon 13007
MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
dûment habilitée à cet effet par une délibération

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de
Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville
de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49
la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de
la société du 3 Juin 2020,

**Désignée ci-après par "LA SOLEAM"
ou "la Société",**

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

La Ville de LA CIOTAT est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre Ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet, dans sa séance du 17 septembre 2001, le Conseil Municipal a retenu Marseille Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, qui assure la conduite d'opérations similaires sur Marseille.

Aussi par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en oeuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du Centre Ville de LA CIOTAT, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°03 du 20 Décembre 2002, l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat en cours, dite OPAH II venant à échéance, le Conseil Municipal a approuvé pour une année supplémentaire la poursuite de celle-ci, dans la perspective d'une prochaine OPAH de Renouvellement Urbain.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée, visant à compléter les missions de Marseille Aménagement en matière d'animation et de suivi d'OPAH.

Par délibération n°04 du 30 Juin 2003, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention ayant pour objet de compléter les missions de Marseille Aménagement en y intégrant la réalisation des études pré-opérationnelles propres à l'OPAH Renouvellement Urbain, de porter le terme de la convention fixé initialement au 25 mars 2007 au 31 mars 2008.

Ce même avenant a, en outre, précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération ainsi que son nouvel échéancier de versement tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/02.

Dans la continuité de son action engagée depuis 1997 relative à la réhabilitation et la requalification de son centre ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui a associé la Ville, l'Etat et l'ANAH, la Ville a approuvé par délibération du 19 Janvier 2004 la mise en place d'une OPAH RU I pour la période 2004/2008.

Par délibération n°22 en date du 4 Octobre 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3, portant sur la mission d'animation commerciale en vue de l'installation de franchises en centre-ville, reportant le terme de la convention jusqu'au 31 mars 2010. De même, cet avenant modifiait le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2003.

Par délibération n°16 en date du 30 Janvier 2006, un avenant n° 4 ayant pour objet de substituer au terme convention publique d'aménagement celui de concession d'aménagement, afin de tenir compte de la loi n°2005-809 du 20 Juillet 2005, ainsi que de modifier le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2004, a été approuvé par le Conseil Municipal.

Par délibération n°10 en date du 13 novembre 2006 un avenant n° 5 à la concession d'aménagement sus visée a été approuvé, modifiant l'affectation et l'échéancier de versement des participations publiques conformément au Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2005.

Par délibération n° 11 du 12 Novembre 2007, un avenant n° 6 a été approuvé complétant les missions de Marseille Aménagement en vue du recensement et du suivi des locaux commerciaux vacants situés à l'intérieur du périmètre du PRI en vue de leur remise sur le marché dans le cadre des actions de la collectivité pour l'attractivité commerciale du centre-ville.

Par délibération n° 5 du 25 Mai 2009, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé intégrant d'une part l'intervention du concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU à venir et d'autre part une mission en 2 phases concernant le projet de l'EDEN, actualisant le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération sur la base du Compte Rendu Annuel arrêté au 31 Décembre 2011.

Par suite, la ville de La Ciotat a approuvé par délibération n°1 du 14 Septembre 2009 la mise en place d'une 2^{ème} OPAH de Renouvellement Urbain (dite OPAH RU II) , pour la période 2009/2014.

Cette convention d'OPAH a été rendue exécutoire le 20 Mai 2010 et est arrivée à échéance le 19 Mai 2015.

Par délibération n°13 du 3 juin 2013 un avenant n°8 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre la prolongation pour une année de la concession d'aménagement de manière à être dans la même temporalité que la convention d'OPAH RU II; par ailleurs, il est prévu la cession en biens de retour d'une partie du patrimoine de la concession en fin d'opération et l'augmentation de la participation de la Ville au coût de l'opération avec le versement à la Ville en fin de concession du trop perçu.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé le traité de fusion entre Marseille Aménagement et la SOLEAM entraînant le transfert des contrats d'aménagements et de mandats passés par la Ville avec Marseille Aménagement au profit de la SOLEAM.

Par délibération n°6 du 15 Décembre 2014 un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre l'augmentation de 135K€ de la participation de la Ville au coût de l'opération et la modification de l'article de rémunération.

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, intégrant de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la participation Publique et du versement de 97,926 K€ par la commune de la Ciotat pour équilibre.

Le contrat de concession a été transféré à la Communauté Urbaine par avenant n°11 conformément à la délibération approuvant le dit transfert par le Conseil de Communauté en date du 3 juillet 2015 et à la délibération n°10 du 6 juillet 2015 du conseil municipal de la Ville de La Ciotat.

Par avenant n°12 a été approuvé par délibération n°AEC 002-1462/15/CC un compte rendu d'avancement au 30/10/15 ainsi que la prolongation de la durée de la concession pour une durée de 2 ans.

Par avenant n°13 a été approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM les missions de la SOLEAM:

- contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ; constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs
- commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente , exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques
- mise en œuvre des préemptions sur le périmètre du centre ville couvert par un DPU renforcé suivant instructions du concédant
- poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP)
- mise en sécurité des biens acquis
- suivi des actes de gestion courante du patrimoine

ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Par avenant n°14 (17/0269) notifié le 12 avril 2016 a été approuvé par délibération n°URB 015-1419/16/CM un compte rendu d'avancement au 31/12/15 faisant apparaître une participation de la Métropole , devenue concédante par substitution dans les droits et obligations de la communauté Urbaine MPM depuis le 1^{er} janvier 2016 , d'un montant de 409 986€.

Par avenant n°15 (18/0205)) notifié le 9 avril 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2016 a été approuvé par délibération n°URB 006-2764/17CM . Ce compte -rendu précise :

- la prorogation de la concession, dont l'échéance était fixée au 31/12/2017, de 4 années supplémentaires
- l'évolution de la participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération, portée de 409K€ à 2 953K€, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement
- l'intégration d'une participation aux équipements d'un montant de 1, 323 K€
- la modification de l'article 22 « Rémunération du concessionnaire »

Par avenant n°16 (18/0845)) notifié le 20 novembre 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2017 a été approuvé par délibération n°URB 022-4640/18/BM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant
- l'ajustement de la rémunération prévue pour la réalisation de l'équipement du fait de l'ajout des travaux relatifs au passage sous porche de la Porte des Temps, dans le cadre de la création d'une nouvelle perméabilité entre le port vieux, le quartier à damiers du vieux La Ciotat et l'îlot St Jacques à l'Est , lequel a fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble.

Par avenant n°17 (19/0626)) notifié le 3 Septembre 2019, le compte rendu d'avancement au 31/12/2018 a été approuvé par délibération n°URB 036-6458/19/CM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant

La Ville de la Ciotat a confié à l'EPF la mission de maîtrise foncière des îlots Porte des temps et RENAN. Cette mission s'achève fin 2019 et il est demandé à SOLEAM de reprendre les procédures et négociations amiables nécessaires à la finalisation des acquisitions. L'objectif est de déposer un dossier de DUP permettant l'aménagement de l'îlot RENAN et d'aboutir au lancement d'un appel à projet sur les 2 îlots.

Par avenant n°18 approuvé par délib. n°URB 045-7937/19/CM du 19 décembre 2019 et notifié le 11 mars 2020 , les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées pour tenir compte de missions complémentaires de montage de DUP et d'appel à projet qui lui ont été confiées, étant précisé que la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole et dans le CRAC à fin 2019.

Par avenant n°19 approuvé par délib. n°CHL 006-9332/20/CM du 17 décembre 2020 et notifié le 2 Février 2021 , la durée de la concession a été prorogée de 2 ans soit 31/12/23. La modification du montant et les modalités de la participation totale ont été adoptée.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2020 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°20 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 18 008 318€ TTC. L'écart des dépenses ressort à -80K€ TTC compte tenu du choix de réaliser une demi-place. L'écart des recettes est quant à lui de -80 K€ TTC compte tenu des variations sur les postes de cessions sur l'îlot Renan, et de la diminution de la participation à l'équilibre et aux équipements à hauteur de 209K€.

Enfin, il est prévu de proroger de 2 années supplémentaires la durée de la concession, dont l'échéance est portée au 31/12/25, afin de permettre la finalisation des acquisitions, la réalisation des travaux d'aménagement et le lancement et suivi des marchés publics de cession du foncier.

Compte tenu des nouvelles hypothèses retenues pour cette opération, le montant de la participation totale du concédant, baisse de 11 123 896 € TTC à 10 914 591 € TTC, soit une baisse de 209 305 € TTC .

Aussi le présent avenant a pour objet, de modifier la durée, le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant .

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

La prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2025 de la concession d'aménagement PRI LA CIOTAT, dont l'échéance était fixée au 31/12/2023.

Article 2

Le montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération augmente de 2 309 366€ à 3 092 983€, ceci étant lié à la variation à la baisse de la participation aux équipements.

Compte tenu de cette variation à la hausse et du montant encaissé au 31/12/2020 de 2 942 605€, il est prévu que :

- La SOLEAM rembourse à la Métropole 633 239 € en 2021
- La Métropole verse à la SOLEAM 783 617 € en 2022

Article 3

Le montant de la participation de la Métropole aux équipements baisse d'un montant de 3 291 712 €TTC à 2 298 790€TTC, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement :

- Aménagement de la placette sur la moitié de l'îlot Renan

Ceci représente une baisse de 992 922€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/20 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/20 est de 1 923 697€TTC.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- La Métropole verse à la SOLEAM 933 239 € en 2021
- La SOLEAM rembourse à la Métropole 558 145 € en 2022

Article 4

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à MARSEILLE , le

En 4 exemplaires

Pour la Métropole Aix Marseille Provence :	Pour le concessionnaire :
	Le Directeur Général
	Jean-Yves MIAUX