

**SOLEAM**

\* \*

\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE****OPERATION D'AMENAGEMENT  
RHI SAINT MAURONT-GAILLARD  
N°T 1600907CO****COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

## SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u> .....	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	3
2)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	3
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u> .....	4
1)	<u>L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE</u> .....	4
2)	<u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u> .....	4
3)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT</u> .....	5
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières :</i> .....	5
b.	<i>L'avancement des relogements :</i> .....	6
c.	<i>L'avancement des travaux :</i> .....	7
d.	<i>L'avancement des commercialisations</i> .....	10
e.	<i>L'avancement des dossiers liés aux subventions</i> .....	12
f.	<i>L'avancement des participations du concédant</i> .....	14
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES</u> .....	15
1)	<u>LES DEPENSES</u> .....	15
a)	<i>Les acquisitions foncières</i> .....	15
b)	<i>Les Dossiers en phase « Relogement »</i> .....	16
c)	<i>Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »</i> .....	16
d)	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i> .....	18
e)	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....	19
2)	<u>LES RECETTES</u> .....	19
a)	<i>Le budget « Divers »</i> .....	19
b)	<i>Les subventions</i> .....	19
g.	<i>La participation du « Concédant »</i> .....	20
3)	<u>LA TRESORERIE</u> .....	20
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES</u> .....	21
1)	<u>LES DEPENSES</u> .....	21
a.	<i>Acquisitions foncières</i> .....	21
b.	<i>Relogement</i> .....	22
c.	<i>En ce qui concerne les études</i> .....	22
d.	<i>Travaux</i> .....	22
e.	<i>Travaux de démolitions</i> .....	23
f.	<i>Honoraires techniques</i> .....	23
g.	<i>Dépenses annexes</i> .....	23
h.	<i>En ce qui concerne les rémunérations</i> .....	24
2)	<u>LES RECETTES</u> .....	24
a.	<i>Les prévisions de commercialisation</i> .....	24
b.	<i>Les prévisions de subventions</i> .....	25
c.	<i>Les prévisions de participations du concédant</i> .....	26
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u> .....	27
VI.	<u>ANNEXES</u> .....	35
	<i>Bilan prévisionnel</i> .....	36
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i> .....	37
	<i>Tableau des écarts TTC-Dépenses</i> .....	38
	<i>Tableau des écarts TTC-Recettes</i> .....	39
	<i>Ecart Année 2020-Dépenses</i> .....	40
	<i>Ecart Année 2020-recettes</i> .....	41

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

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

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10) et 30/10/2021 (avenant n°13) <b>Prorogée jusqu'au 30/10/2023</b>
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Mode de rémunération	7% sur recettes HT 7% sur dépenses HT Forfaitaire/terrains ville Forfaitaire relogement De liquidation

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

Dernier bilan : approuvé le 19 Décembre 2019 (avenant n°14 ; délibération DEVT 003- 7954/19/CM))	
Budget d'origine : 6,86 Millions € TTC	
Participation d'origine : 1,77 Millions € TTC	
Budget du CRAC au 31/12/2018 : 12,787 Millions € TTC	
Participation : 7,529 Millions € TTC	
Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€	
Dont Participation Métropole : 2,371 M€	
Et participation aux équipements : 0,243 M€	
<b>Budget du CRAC au 31/12/2019 :</b>	<b>12,736 Millions € TTC</b>
<b>Participation actuelle :</b>	<b>7,528 Millions € TTC</b>
Dont Participation Ville de Marseille :	4,914 M€
Dont Participation Métropole :	2,371 M€
Et participation aux équipements :	0,243 M€
<b>Budget du CRAC au 31/12/2020 :</b>	<b>13,082 Millions € TTC</b>
<b>Participation actuelle :</b>	<b>7,528 Millions € TTC</b>
Dont Participation Ville de Marseille :	4,914 M€
Dont Participation Métropole :	2,371 M€
Et participation aux équipements :	0,243 M€

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

### ***1) L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE***

Opération confiée en concession d'aménagement à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Délibération n°05/0967/EHCV du 3 octobre 2005 du Conseil Municipal décidant de lancer la procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire de l'opération « RHI St Mauront-Gaillard ».
- Délibération n°06/0778/EHCV du 17 juillet 2006 du Conseil Municipal désignant Marseille Aménagement comme concessionnaire.
- Délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006 du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement passée avec Marseille Aménagement.
- Délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du Conseil Municipal approuvant le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM.
- Délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du Conseil Municipal approuvant le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.
- Délibérations n°FCT008-1420/15/cc du 23 octobre 2015 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole définissant l'intérêt communautaire de l'opération RHI Saint Mauront induisant la compétence exclusive de la Communauté urbaine sur cette opération.
- Délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 du Conseil Municipal de la Ville de Marseille approuvant qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 approuvant le transfert de cette opération, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs.

Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

### ***2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT***

Situé dans le 3ème arrondissement, sur les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie à Saint Mauront, le projet de RHI Saint Mauront Gaillard constitue l'un des volets du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre. En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).

Le projet aujourd'hui :

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- La reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements (128),
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'Avant-Projet, CDC HS a reçu le PC en date du 4/09/20. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

Sur la partie sud-est (entre la rue Gaillard et l'autoroute), les terrains libérés seront vendus au profit de l'AFL conformément au souhait du concédant.

### 3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 954	-2 273 955	100%
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 656 300	99%
B : 194/111-Consignation	-55 176	-284 534	516%
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 940 834	112%
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-52 520	45%
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	100%
B : 194/106-10a Gaillard	-47 385	-2 000	4%
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	100%
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	100%
B : 194/110-16 Guichard	-95 100	-27 400	29%
1a-Budget Acquisitions Dup	-394 285	-216 920	55%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890	-238 890	100%
1c-Budget Frais Acquisitions	-262 071	-254 419	97%

<b>TOTAL BUDGET ACQUISITIONS</b>	<b>-4 904 676</b>	<b>-4 925 018</b>	<b>100%</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------

L'opération en partie nord est achevée dans son volet foncier.

En partie sud du périmètre les acquisitions sont également achevées. Certains dossiers sont néanmoins devant la justice, certains propriétaires ayant contesté le prix fixé en première audience.

- Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Les acquisitions amiables sont achevées.

- Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU

**Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015. l'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.**

Après délibération de la métropole sur la déclaration de projet le 30/03/2017, la préfecture a pris son arrêté de DUP avec mise en compatibilité du PLU le 11 juillet 2017, immédiatement suivi par l'arrêté de cessibilité le 13 juillet et son modificatif le 27 novembre 2017.

**L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 19 décembre 2017 et notifiée à la SOLEAM le 20 mars 2018.**

Suite aux jugements en fixation d'indemnités d'expropriation en date du 10 septembre 2018, SOLEAM a consigné ou payé ces indemnités. **La prise de possession de ces biens et droits immobiliers est intervenue le 30 décembre 2018.**

Les montants fixés par le juge ont été consignés par la SOLEAM puis débloqués à la demande des anciens propriétaires. Les dossiers en attente d'un arrêt de la cours d'appel voient leurs sommes maintenues en consignation.

#### **b. L'avancement des relogements :**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 194/118-Frais de Relogement	<b>-143 513</b>	-127 652	<b>89%</b>

#### Charte de relogement

Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM visait à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements. Elle précisait les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction permettant notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour". 50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM pour l'opération, 15 logements de la Résidence Gaillard ont ainsi été réservés à ces ménages. SOLEAM a également bénéficié des contingents Ville, NLP et d'une partie du contingent Préfecture lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie en 2016.

Toutefois, cette charte n'a jamais pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.

La livraison des 38 logements de la Résidence Bons Voisins permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement. 6 logements sont réservés par la SOLEAM à ce titre.

Concernant le relogement prévisionnel des ménages souhaitant exercer leur droit au retour, la SOLEAM se tournera naturellement vers ces partenaires pour pouvoir bénéficier de ces contingents, dans les conditions initialement prévues par cette charte.

**Au 31/12/2020**, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 42 sont issus de la partie sud. Un ménage décédé a été retiré du total des ménages suivis.

Parmi ces 59 ménages, 54 ont été à ce jour relogés définitivement et parmi eux :

- ✓ 25 ménages ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages).
- ✓ 22 ménages ont renoncé à exercer leur droit de priorité
- ✓ 3 ménages sont dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « Bons Voisins »
- ✓ 4 ménages ne bénéficiaient pas du droit de priorité (dont 1 ménage du 32 rue Guichard)

3 ménages ont été relogés définitivement chez un bailleur social cette année.

5 ménages restent à reloger. Ils sont actuellement relogés provisoirement :

- ✓ 2 ménages sont relogés à la résidence hôtelière Montempo Marseille 13003
- ✓ 2 ménages sont relogés à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille.
- ✓ 1 ménage est relogé dans un logement propriété SOLEAM dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville au 22, rue du Tapis Vert

Ainsi au 31/12/20, il reste, en plan de relogement 8 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité qui pourront être positionnés sur la future Résidence Bons Voisins :

- ✓ 3 ménages qui sont relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- ✓ 5 ménages qui sont relogés provisoirement

**c. L'avancement des travaux :**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement

B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-490 770	-454 011	93%
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776	100%
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-967 200		
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391	100%
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-388 192	-5 116	1%
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 151	-86 151	100%
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	100%
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-230 568	-118 914	52%
3-Budget Travaux	-3 111 211	-1 612 520	52%

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'avant-projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

○ **Aménagements**

**a) VRD Phase 1 et 2 (partie nord)**

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16 et la dernière réserve a été levée le 28/07/17. Il convient à présent de diligenter la procédure formelle de rétrocession de l'ouvrage aux services gestionnaires.

**Projet VRD en partie sud (Phase III)**

Le marché de travaux décomposé en trois lots (lot principal VRD, Éclairage public, génie civil) a été publié le 17/07/21. La date de remise des offres était fixée au 14 septembre 2020.

Par un AAPC rectificatif cette date de remise des plis a été repoussée au 21 septembre 2020.

Le lot 3 a été déclaré infructueux car aucun pli n'a été déposé. Aussi la consultation a-t-elle été relancée pour ce lot via un AAPC en date du 21/10/20 pour une date limite de remise des offres le 19/11/20.

Les offres du lot principal et du lot génie-civil dépassaient l'estimation. Il a donc été décidé de négocier avec les 3 candidats les mieux classés au sens de l'analyse des offres. Il a été adressé un courrier en date du 30.11.2020 à chacun des candidats ci-après désignés :

- GUINTOLI (Pli 3) ;
- EIFFAGE (Pli 2).
- COLAS (Pli 1).

La date limite de remise d'une réponse était fixée au Lundi 07.12.2020 à 17h.

Compte-tenu des réponses il a été décidé de continuer la phase négociée avec les mêmes 3 candidats les mieux classés au sens de l'analyse des offres. Il a été adressé un nouveau courrier en date du 21.12.2020 à chacun des candidats ci-après désignés :

- GUINTOLI (Pli 3) ;
- EIFFAGE (Pli 2).
- COLAS (Pli 1).

La date limite de remise d'une réponse était fixée au 06.01.2021 à 17h.

La procédure de mise en concurrence a été validée en CAO du 28/01/21. Les entreprises Guintoli pour le lot principal, et SPIE CITINETWORKS pour le lot éclairage public ont été retenues.

### c) Travaux de mise en sécurité

La mosquée du 10a Gaillard acquise en 2020 a nécessité une intervention de mise en sécurité.

#### o Démolitions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589	100%
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 231	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-685 176	-499 562	73%
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	100%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue C	-439 183	-439 182	100%
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-78 000		
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	100%
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-281	-281	100%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103 770	-82 991	80%
3a-Budget Démolitions	-2 122 843	-1 838 447	87%

### Travaux de démolition

Fin 2016, compte tenu de leur position isolée par rapport à l'ensemble des autres immeubles et du fort risque de squatt, il a été décidé de procéder à la démolition de deux immeubles situés 5 rue Guichard et 32 rue Auphan. La réception sans réserve de ces démolitions a été prononcée le 10 avril 2017.

Les travaux de démolition des autres immeubles de la **partie sud** ont été organisés en deux phases.

**Une première tranche de travaux** a concerné en 2019 les immeubles situés à l'est de la rue Guichard, 2/4, 6, 8, 10a et 12 Gaillard ainsi que le 30 rue Guichard.

**Une deuxième tranche de travaux** de démolition concerne les immeubles situés 12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard, ainsi que le 70, rue Felix Pyat. La démolition a été achevée le 24/08/20.

L'état de dégradation très avancé de ces immeubles a nécessité un processus de démolition particulier :

Les études ont constaté la très grande fragilité des bâtiments et alerté sur un possible risque d'effondrement. Dans ce cadre, SOLEAM a saisi la CARSAT (organisme de prévention des risques professionnels dépendant de la CPAM) afin d'étudier avec eux la méthodologie à mettre en œuvre. Ainsi, à l'issue d'une réunion tenue en décembre 2018 avec la CARSAT, face à l'impossibilité de laisser pénétrer sans danger des opérateurs dans ces immeubles pour y repérer les matériaux contenant de l'amiante il a été décidé d'opter pour une démolition des immeubles sans désamiantage préalable mais avec des moyens permettant de réduire au maximum l'émission de poussières.

Il a donc été prévu de trier les gravats sur place, sous brumisation continue, avec un repérage quotidien des matériaux contenant de l'amiante, permettant leur évacuation au fur et à mesure dans les filières de

traitement spécifiques. Toujours en accord avec la CARSAT l'étude du maître d'œuvre EMTS a été développée en ce sens et des qualifications spécifiques ont été requises lors de la consultation travaux.

**Dépose de réseaux**

En prévision des démolitions des immeubles les démarches ont été engagées pour déposer tous les réseaux eau, électricité, gaz, téléphone, éclairage public...

**Les référés préventifs**

Des référés préventifs ont été diligentés pour chacune des deux phases de démolition.

- **Aménagements transitoires**

- a) **Projet artistique et jardins partagés**

Le « Passage jardinier » conçu par Didier Courbot et ses jardins partagés ont été inaugurés le 4 juin 2014 sur les parcelles de terrain de SOLEAM situés aux 6, 8 et 10 rue Guichard.

Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de 3 ans a été signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint-Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.

La gestion du lieu par la Maison Pour Tous a été très satisfaisante et l'expérience s'est révélée concluante.

Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permettait aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué les 5 années d'existence. Compte tenu du très grand succès de cette activité, facteur de lien social, il a été convenu de la maintenir et de la déplacer sur un autre site à proximité avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

SOLEAM a fait déposer en mars 2019 les anciennes installations. Une partie des éléments bois récupérés a été mise à disposition de la Maison Pour Tous Saint-Mauront pour permettre des aménagements dans le nouveau jardin.

Le nouveau jardin place Arzial a été inauguré en octobre 2019.

- b) **Aménagements temporaires en partie sud**

Cependant, cette expérience d'aménagements temporaires a dû être interrompue par la SOLEAM, après des dégradations répétées et de très nombreux actes d'incivisme. Le partenaire retenu pour la gestion des deux sites l'association Le Fil à initiatives n'a pu organiser comme prévu des activités sur ces terrains avec les riverains. Ce défaut de gestion a grandement pénalisé l'expérience.

Face à cette situation, SOLEAM a fait déposer fin 2018 les éléments de mobilier et les aménagements provisoires.

- d. **L'avancement des commercialisations**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2020

A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	<b>5 500</b>	5 500	100%
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	<b>352 066</b>	352 067	100%
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	<b>407 428</b>		
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	<b>304 030</b>		
<b>1-Cessions</b>	<b>1 069 024</b>	357 567	33%

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- La reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements,
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

En partie nord, les résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.

En partie sud, les terrains seront cédés à l'opérateur après démolition des immeubles.

Une première réunion préparatoire à la rédaction d'une promesse de vente s'est tenue le 30 novembre 2017 avec le NLP. Le projet de plan de cession proposé par la SOLEAM le 9 novembre 2017 a été accepté par NLP, La Ville de Marseille (pour l'interface avec l'école), la Métropole.

En juin 2018 la promesse de vente et le cahier des charges de cession élaborés par la SOLEAM ont été adressés au notaire et au NLP.

En janvier 2019, NLP devenu CDC Habitat Social a indiqué que, compte tenu de la diminution des subventions du logement social, l'équilibre de l'opération envisagée était compromis, proposant ainsi une nouvelle programmation et un prix d'acquisition minoré et adapté.

En mars 2019, dans l'objectif de permettre la réalisation de ce dossier, la Métropole, concédante de l'opération, a accepté une réduction de la charge foncière, soit 131€/m<sup>2</sup> de Surface De Plancher contre 180€ HT initialement prévus et le maintien du programme de logements consistant en 11 PLAI, 16 PLUS, et 11 PLS.

Courant octobre 2019, CDC Habitat Social a indiqué qu'elle souhaitait retravailler le projet de compromis proposé par SOLEAM en juin 2018. Celui-ci n'a donc pas pu être finalisé avant fin 2019.

CDC Habitat a toutefois demandé à SOLEAM de lui produire une attestation d'engagement de cession de parcelles pour pouvoir déposer le Permis de construire avant le 31 décembre.

Au cours de l'année 2020 CDC HS les négociations et les procédures connexes autour de la promesse de vente ont été poursuivies : cahier des limites de prestations, pollution des sols, préparation des documents d'arpentage et numérotation des parcelles, servitude de passage, réservation de 6 logements en PLAI au profit de l'opération. Les études de pollution de sols diligentées par la SOLEAM dont le rapport a été obtenu en décembre 2020 montrent une pollution en métaux localisée en partie ouest du terrain ce qui nécessite une gestion particulière des déblais produits par la construction du programme immobilier. CDC HS doit en étudier l'impact technique et financier ce qui permettra de compléter la clause portée à la promesse. Un problème de taille est néanmoins apparu car après relevé de géomètre en date du 17 février 2020 la position du portail d'accès de la future entrée de l'école Félix Pyat voisine, ainsi qu'une fenêtre, donnent directement sur le foncier à céder au bailleur social et non sur le domaine public.

Ces ouvrages ont été réalisés en 2019 par la Ville de Marseille dans le cadre de l'extension de l'école Félix Pyat pour laquelle un PC a été accordé le 27 juin 2017. Depuis 2015 pourtant, un travail minutieux de coordination a été mené par la SOLEAM et avec l'intervention de MRU pour bien articuler les projets concernant l'espace public, l'extension de l'école et la future résidence. Les maîtrises d'ouvrages, et en particulier la DGAVE (ex-DIRCA) de la Ville étaient présentes comme mentionné dans les CR de réunion. Ce travail a permis à la métropole (via Domnin Rauscher), concédante de l'opération de RHI St Mauront et gestionnaire de l'espace public, de trancher sur la forme de l'espace public constituant le parvis de l'école Félix Pyat par un courrier daté du 18 décembre 2017. A partir de cette décision la SOLEAM a établi un plan de cession du foncier à CDC HS d'une part, et à la Ville d'autre part (zone en aplat vert) pour que celle-ci y édifie à l'avenir une façade d'entrée à l'école en prolongement de l'accès dernièrement construit et évoqué plus haut. Ce plan a été transmis à la DGAVE le 19 octobre 2017 qui l'a validé par retour de mail le 6 décembre de la même année. Par la suite ce découpage foncier a permis de mener à terme la procédure de désaffectation et le déclassement (délibération du conseil métropolitain n°VOI 018-7615/19/BM du 19/12/19) de la partie du domaine public dont fait partie le foncier rétrocédé au profit de l'école Félix Pyat.

Pour résoudre ce problème, la direction générale de la métropole a demandé à son homologue de la Ville de Marseille de procéder au déplacement de ce portail d'accès. La réalisation de ces travaux fera partie d'une clause suspensive de la promesse de vente.

**La promesse de vente pourra être signée au cours du premier semestre 2021.**

**e. L'avancement des dossiers liés aux subventions**

**a) Subventions - Rappel des aides mobilisées**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	<b>1 468 653</b>		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	<b>1 014 612</b>	811 689	80%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	<b>650 199</b>	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	<b>3 133 464</b>	1 461 888	47%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	<b>346 536</b>	240 323	69%
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	<b>224 113</b>	59 390	27%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	<b>516 598</b>	346 859	67%
A : 194/308-Anru-Placettes	<b>36 853</b>	27 214	74%
2a-Subventions Pru	<b>1 124 100</b>	673 786	60%
A : 194/303-Subventions Region	<b>147 206</b>	42 276	29%
2b-Budget Subventions	<b>147 206</b>	42 276	29%
<b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>4 404 770</b>	<b>2 177 950</b>	<b>49%</b>

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes) :

1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent :

ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010.

Avance de 140 000 € versée en décembre 2010. Versement d'un acompte de 84 959 € en septembre 2012.

Deuxième acompte de 106 921,12 € versé le 25/10/16.

**Suite à des demandes réitérées et argumentées de prolongation du délai de présentation des demandes de versement la DDTM a reporté la date limite de dépôt des demandes de versement des fonds au 30/07/2021 en raison de la crise du Covid 19.**

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte n°1 de 103 118,40 € en novembre 2012. Demande de versement de l'acompte n°2 effectuée le 5 mars 2018. Paiement de 119 878,06 € reçu le 03/04/19.

La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant de 224 113 € HT a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération.

Suivi subventions voirie primaire (placettes) :

217 176 € HT approuvés à la signature de la convention PRU (décembre 2009) revalorisés à 378 407 € dans le cadre d'une révision de la subvention par MRU afin d'inclure les aménagements temporaires et la construction de la nouvelle placette P3 en partie sud.

3 co-financeurs interviennent également, leur engagement est présenté ci-après selon le dernier projet de plan de financement :

ANRU (rappel) : Participation à hauteur de 80 757 €. Déclaration Attributive de Subvention (DAS) obtenue le 07/09/2015 de la DDTM. Avance de 12 113,55 € obtenue le 26/10/16. Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 et versée le 31/08/17.

**Malgré des demandes réitérées et argumentées de prolongation du délai de présentation des demandes de versement la DDTM n'a jamais répondu. La date limite de dépôt des demandes de versement des fonds est maintenue à la date du 31/12/2020 en l'absence d'éléments supplémentaires.**

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16. Demande de versement de l'acompte n°1 effectuée le 5 mars 2018. Le versement de 59 389,95€ effectué le 03/08/18. La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de 224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

Il est à noter que le reste à verser sur ces deux subventions de l'ANRU (169 740€ +53 543 €) a été prévu sur l'année 2019 mais les travaux n'ont pas pu débuter. La subvention venant à expiration le 31/12/2020, le versement des soldes escomptés sera réduit, hormis si une prolongation de délai est accordée.

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11. La demande de solde de cette subvention a été adressée à l'ANAH le 14/06/16 pour un montant de 446 232,13 €. Le montant assiette initial de la subvention a été dépassé par les dépenses réelles d'étude et de relogement. L'ANAH est cependant revenue vers la SOLEAM en mars 2016 pour signaler que les opérations de relogement n'étant pas achevées, elle ne serait pas en mesure de solder la subvention. Une demande de versement de l'acompte n°2 pour un montant de 243 309,73 € a été adressée le 1<sup>er</sup> juin 2017. Ce montant a été versé le 27 mars 2018.

La demande de solde sera effectuée dès que l'ensemble des relogements aura été réalisé.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de

455 139€ a été versé le 30/01/14. Le solde de la subvention a été demandé le 30/05/16 pour un montant de 195 060 €. Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. La Commission Nationale de l'ANAH a rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017. Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, partie sud

Demande déposée par la SOLEAM en novembre 2019. **La décision d'octroi a été prise en Commission Nationale de l'ANAH du 9/02/21 pour un montant maximum de 1 787 301 €.**

Subventions Région :

La SOLEAM a obtenu l'aide de la Région Sud pour la phase opérationnelle nord par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075,00 € pour une assiette de dépenses éligibles s'élevant à

870 741,93 € TTC. Un premier acompte de 42 276,35 € a été versé le 16/05/16. La demande de solde est prévue en 2021.

La demande de subvention pour la phase opérationnelle partie sud sera à soumettre à la Région sur la base de et après l'obtention de la subvention correspondante de l'ANAH (voir plus haut).

**f. L'avancement des participations du concédant**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	<b>2 371 300</b>	1 822 759	77%
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	<b>170 065</b>	170 065	100%
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre d	<b>4 914 000</b>	4 914 000	100%
A : 194/412-Mpm-Placettes	<b>73 537</b>	45 607	62%
4-Budget Participations	<b>7 528 902</b>	6 952 431	92%

### III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

#### 1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 1 958 216 € TTC à comparer à 959 928 € TTC payées soit un écart de -998 288 (variation de -51%).

#### a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/111-Consignation	-49 700		-49 700	-100%
1-Budget Acquisitions	-49 700		-49 700	-100%
B : 194/103-12 Guichard		800	-800	
B : 194/106-10a Gaillard	-51 700	-2 000	-49 700	-96%
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-167 890	-167 890		
1a-Budget Acquisitions Dup	-219 590	-169 090	-50 500	-23%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-1 499		-1 499	-100%
B : 194/115-Notaire	-4 500	-6 390	1 890	42%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-17 668	-14 515	-3 153	-18%
1c-Budget Frais Acquisitions	-23 667	-20 905	-2 762	-12%

<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-292 957</b>	<b>-189 995</b>	<b>-102 962</b>	<b>-35%</b>
-----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------

Le montant des dépenses prévues était de 292 957 € à comparer à 189 995€ payées, l'écart de -102 962€ s'explique par :

Consignations : écart de – 49 700 €

10A Gaillard (49 700€) :

- Mme LEVI : montant toujours consigné dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel.
- Mme Benicasa : montant toujours consigné. La somme n'a pas été demandée par la propriétaire évincée.

Acquisitions DUP : écart de -50 500€

L'écart se justifie par le fait que la somme consignée pour l'acquisition des lots Levi et Benicasa du 10A rue Gaillard n'a pu être débloquée en 2020 contrairement à ce qui était prévu.

Conservation des hypothèques : écart de – 1 499 € HT  
aucun besoin opérationnel n'a justifié la dépense prévue.

Frais juridiques : écart de – 3 153 €.

Les frais engagés ont été moins élevés que prévus.

### b) Les Dossiers en phase « Relogement »

Les missions principales du pôle d'action sociale de La SOLEAM sont les suivantes :

- ✓ Accompagnement au relogement des ménages concernés par les opérations urbaines menées par SOLEAM : suivi social des ménages (ouverture des droits si nécessaire, montage de dossiers spécifiques au relogement etc...)
- ✓ Travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de terrain : service Logement Ville de Marseille, référents sociaux pour un travail en binôme sur la situation du ménage concerné, ceci dans l'intérêt du ménage suivi
- ✓ Organisation et mise en œuvre des relogements : accompagnement du ménage lors de toutes les démarches d'accès au nouveau logement : bail, état des lieux...
- ✓ Suivi du ménage après relogement

Plan de relogement :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/118-Frais de Relogement	-3 873	-2 850	-1 023	-26%

**Frais de relogement :** écart -1 023€

### c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup	-30 000		-30 000	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-5 400		-5 400	-100%
2-Budget Etudes	-35 400		-35 400	-100%

**Etudes :** écart -35 400 €

L'opération étant en phase finale il n'a pas été fait de dépenses en études d'urbaniste. Aucun géomètre n'a été mobilisé en 2020 contrairement aux prévisions.

**-Travaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-37 707	-48 168	10 461	28%
B : 194/350-Phase 3-Tvx VRD	-203 913	-5 116	-198 797	
B : 194/351-Phase 3-Placettes	-130 887		-130 887	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-450		-450	-100%
B : 194/356-Sondages/fouilles	-204 938		-204 938	-100%
<b>3-Budget Travaux</b>	<b>-577 895</b>	<b>-53 284</b>	<b>-524 611</b>	<b>-91%</b>
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000	-499 562	-223 438	-31%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-2 043	-1 949	-94	-5%
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-281	281	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-1 351	-7 425	6 074	450%
<b>3a-Budget Démolitions</b>	<b>-726 394</b>	<b>-509 217</b>	<b>-217 177</b>	<b>-30%</b>
B : 194/400-Honoraires Techniques	-1 720	-2 200	480	28%
B : 194/401-MOE Demol	-14 218	-15 022	804	6%
B : 194/402-Diagnostic	-56 249	-45 893	-10 356	-18%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-6 222	-4 248	-1 974	-32%
B : 194/450-MOE VRD	-43 853	-18 477	-25 376	-58%
<b>3b-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-122 262</b>	<b>-85 840</b>	<b>-36 422</b>	<b>-30%</b>
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-1 426 551</b>	<b>-648 341</b>	<b>-778 210</b>	<b>-55%</b>

Le montant des dépenses prévues était de 1 426 551 € à comparer aux 648 341€ payés,  
L'écart de -778 210 € s'explique par :

Mise en sécurité et neutralisation : écart de +10 461€

Sur ce poste le dépassement du niveau de dépenses prévu s'explique par plusieurs facteurs :

- Régularisation de la facturation de la mise en sécurité des immeubles du 12 au 22 rue Guichard (location de portes et d'alarmes)
- Une série d'interventions pour mettre en sécurité la mosquée du 10 rue Gaillard acquise au cours de l'année 2020 et ayant subi deux tentatives d'intrusions
- L'amenée, la pose, le maintien, la dépose des éléments permettant de bloquer l'accès à la parcelle de la rue Guichard ayant été désaffectée et déclassée du domaine public de la métropole

Travaux d'aménagement VRD phase 3 : écart de -329 684€

Il était prévu de lancer les travaux de VRD phase 3 au cours du mois de septembre mais la procédure d'appel d'offre a demandé un temps de négociation supplémentaire. Le montant des offres proposées pour le lot 1 étaient toutes supérieures à l'estimation. La procédure de mise en concurrence a été validée en CAO de décembre. Les travaux n'ont donc pas débuté en 2020 comme prévu.

Sondage/Fouilles : écart de -204 938 €

Il était prévu de solder cette ligne budgétaire en fin d'opération. L'opérationnalité du projet n'a finalement nécessité aucune dépense sur ce poste.

Les démolitions : écart de -509 217€

Les travaux de démolition ont bien été achevés au 24/08/20 avec l'entreprise Avenir Déconstruction cependant, un désaccord est apparu à propos du dépassement des quantités sur la partie à prix unitaire

du marché. Les factures concernées ont été rejetées et une phase de discussion a débuté. A la fin de l'année le règlement des factures n'était pas effectif.

Budget honoraires techniques : - 36 422 €

- Diagnostic  
Les diagnostics en cours de démolition ont été imputés sur ce poste. Néanmoins ces dépenses n'ont pas permis de solder le poste.
- MOE VRD  
La facturation du titulaire a été moins importante qu'estimée

d) Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/500-Charges de Gestion	-2 123	-5 073	2 950	139%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-8 376	-2 376	-6 000	-72%
B : 194/502-Assurance	980	980		
B : 194/503-Taxes Foncières	-17 000	-16 474	-526	-3%
B : 194/504-Edf-Sem	-2 255	-23	-2 232	-99%
B : 194/505-Af Syndic	-9 456	-6 615	-2 841	-30%
B : 194/506-Communication	-3 000		-3 000	-100%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-49 236	-34 048	-15 188	-31%
4-Budget Dép. Annexes	-90 466	-63 629	-26 837	-30%

Le montant des dépenses prévues était de 90 466 € à comparer à 63 629€ payées, l'écart de -26 837 € s'explique par :

Charges de gestion : écart de +2 950€  
La provision a été sous-estimée.

Taxe sur les salaires : écart de - 6 000 €  
La provision a été surestimée.

Taxes foncières : écart de - 526 €  
Ce poste devrait baisser au fur et à mesure des démolitions et des cessions.

EDF-SEM : écart de - 2 232 €  
Un avoir de la SEMM en notre faveur a rendu le solde positif sur ce poste.

AF syndics : écart de -2 841 euros  
La SOLEAM étant pleinement propriétaire des immeubles, les contrats de syndics ont été résiliés, sauf celui du Cabinet Fergan, administrateur judiciaire du 12 rue Guichard.

Communication : écart de -3 000€  
Il n'y a pas eu de communication sur l'opération en 2020.

Réservation de logements et gestion locative : écart de - 15 188€

Ils concernent les frais de garde meuble d'un ménage relogé aux Jardins de L'espérance et la prise en charge des relogements provisoires de 2 ménages à la résidence hôtelière Montempo Marseille 13003, 2 ménages à la résidence ADOMA « Les Jardins de l'Espérance » dans le cadre du dispositif de logement relais de la Ville de Marseille. Au cours de l'année 2020, 3 ménages ont été relogés définitivement ce qui a permis de générer des économies.

**e) La rémunération du « Concessionnaire »**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-108 969	-55 113	-53 856	-49%

La rémunération étant indexée sur les dépenses, plus faibles que prévues, celle-ci diminue donc également.

**2) LES RECETTES**

Le montant des recettes attendues était de 1 773 050 € à comparer à 550 002 € TTC reçues, soit un écart de -1 223 048€.

**a) Le budget « Divers »**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 194/501-Produits Divers		2	2	

Les produits divers sont constitués de :

- Des produits financiers intermédiaires sur des acquisitions

**b) Les subventions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	558 849		-558 849	-100%
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	202 923		-202 923	-100%
2-Budget Subventions Anah	761 772		-761 772	-100%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	106 213		-106 213	-100%
A : 194/306-Gpv-Placettes	164 723		-164 723	-100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	100 000		-100 000	-100%
A : 194/308-Anru-Placettes	45 543		-45 543	-100%
2a-Subventions Pru	416 479		-416 479	100%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
<b>TOTAL BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>1 223 050</b>		<b>-1 223 050</b>	<b>-100%</b>

Le montant des recettes prévues était de 1 223 050 € à comparer à 0 € payées, l'écart de 100% s'explique par :

Subvention opérationnelle ANAH pour la partie sud

La demande de subvention a été reçue par l'ANAH le 13/11/19. La réponse de l'agence nous est parvenue le 9/2/21 pour un montant maximum subventionnable de 1 787 301 €.

Subvention voirie primaire et placettes (ANRU/MRU) :

Les travaux de VRD n'ont pas pu débiter car il était nécessaire au préalable d'achever les démolitions complexes des immeubles du 12 au 22 Guichard et de réaliser les études de pollution des sols. Aucune demande de versement n'a donc pu être émise pour ces subventions.

Subvention Région Sud

Le deuxième acompte de la subvention Région n'a pas été demandé au cours de l'année 2020, il convient d'obtenir la décision d'octroi pour la subvention du même type de la part de l'ANAH.

**g. La participation du « Concédant »**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	550 000	550 000		

Le montant prévu en 2020 par la Métropole à la participation à l'équilibre a été versé.

**3) LA TRESORERIE**

Trésorerie à fin 2019 : -97 072€

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -281 671€

Trésorerie réelle fin 2020 : -442 546€

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

Prorogation de la concession de 2 ans soit 31/10/23.

### 1) LES DEPENSES

#### a. Acquisitions foncières

- Acquisitions sous DUP et Déconsignations

3 dossiers resteront certainement consignés après la fin de la concession pour 55 176 €

- 22, rue Guichard – Consorts Moigni-Bacari : la somme de 24 100€ restera consignée dans l'attente d'une succession non réglée à la fin de la concession.
- 5 rue Guichard lot 15 – M. Zahraoui : la somme de 10 140 € restera consignée dans l'attente du jugement définitif qui devrait confirmer le montant de l'indemnité d'expropriation.
- 20 Amidonnerie Lots 7, 11, 16 – M. Bengeddache : la somme de 20 936 € restera consignée dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel à propos de l'indemnité d'expropriation et du règlement de la succession.

Il est prévu en 2021 de solder les dossiers suivants :

- 10A Gaillard – Mme LEVI : déconsignation de 32 200€  
4 314,90 € au profit de la SOLEAM suite à jugement en appel signifié le 15/12/20 et devenu définitif.  
Ce jugement a revu à la baisse l'indemnité d'expropriation.  
Dépense définitive de 27 885,10 € (poste 106)
- 20 Amidonnerie lots 2, 3, 4, 5 – M. Djazoul : déconsignation de 25 924 €  
1 924 € au profit de la SOLEAM correspondant à la réévaluation à la baisse de l'indemnité d'expropriation en jugement de première instance.  
Dépense définitive de 24 000 € (poste 100)
- 12 Guichard - M. TOURELLE : Condamnée à reverser à SOLEAM la somme de 7 120€ (poste 103)

Il est prévu en 2022 de solder les dossiers suivants :

- 10A Gaillard – Mme Benincasa : déconsignation de 17 500 €. Celle-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation alors que la procédure est achevée.  
Dépense définitive : 17 500€ (poste 106).
- 12 Guichard lots 5, 7, 8, 9 – M. Grychowski : déconsignation de 71 400 €. Celui-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation alors que la procédure est achevée.  
Dépense définitive : 71 400€ (poste 103).

Il est prévu entre 2023 de solder les dossiers suivants :

- 16 Guichard lots 3, 5, 6, 7 - M. Grychowski : déconsignation de 67 700 €. Celui-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation alors que la procédure est achevée.  
Dépense définitive : 67 700€ (poste 110).
- 20 Amidonnerie lot 14 - .M.Lacheter : déconsignation de 10 370 € au profit de la SOLEAM.
- 20 Amidonnerie Lot 6 – Indivision Fourquier : déconsignation de 4 194 € au profit de la SOLEAM.  
Le jugement constate un solde négatif des indemnités d'expropriation en faveur de l'expropriant.

- **Frais juridiques**

Il est prévu la clôture des derniers dossiers d'expropriation (Mme Tourelle, M. Zahraoui, M. Lacheter, Indivision Fourquier, M. Benguedache).

6 500 €HT de budget répartis sur 2021 et 2022

- **b. Relogement**

- **Frais de relogement**

Il reste 5 ménages suivis par la SOLEAM à reloger définitivement. Il est provisionné 2 700€ par ménage soit pour 5 ménages 13 500€. Cette somme sera dépensée pour moitié en 2021 et pour moitié en 2022.

- **c. En ce qui concerne les études**

- **Etudes d'urbanisme/DUP/pollution des terres**

Les études d'urbanisme étant achevée il est proposé de solder ce poste à l'engagé.

Une provision de 10 000 € HT est constituée pour d'éventuels sondages complémentaires sur les zones ouest et est de la partie sud conformément aux recommandations de l'étude de pollution des sols produite en 2020 par GINGER BURGEAP.

- **Géomètre**

Il est prévu une provision de 6 000 € HT pour assurer des prestations d'implantation d'ouvrage, de bornage et de découpage foncier en vue de la restitution dans le domaine public routier de la rue Gaillard et de l'impasse Guichard ainsi que de l'escalier.

- 3 000 € en 2021
- 3 000 € en 2023

- **d. Travaux**

- **Mise en sécurité**

Il est prévu des dépenses complémentaires de mise en sécurité de la mosquée du 10 rue Gaillard en attendant sa démolition. Par ailleurs il est prévu un gardiennage de nuit du parking provisoire au profit des riverains du 34 rue Guichard pendant la phase de travaux au droit de leur entrée parking.

Montant provisionné : 30 740 € HT

- **Aménagement VRD partie sud (phase III)**

Suite à la procédure d'appel d'offre il apparait que le montant des travaux dépasse l'estimation du maître d'œuvre. Le montant est de 1 131 000 € HT réparti comme suit :

- Lot 1 – VRD : 976 000 € HT
- Lot 2 – Eclairage public : 59 000 € HT
- Lot 3 – Génie civil : 96 000 € HT (estimation MOE)

Le lot 3 n'a pas été attribué car les montants des offres dépassaient de manière importante l'estimation MOE. La consultation sera relancée pour ce lot, après reprise du projet par la maîtrise d'œuvre, ou il sera confié au lot principal au titre d'un marché de prestations similaires.

Il est ventilé budgétairement comme suit :

VRD Hors placettes : 806 000 € HT dont :

- 452 300 €HT en 2021
- 176 850 € HT en 2022
- 176 850 € HT en 2023

VRD Placettes : 323 493 € HT dont :

- 127 731 €HT en 2021
- 97 880 €HT en 2022
- 97 880 € HT en 2023

- **Archéologie et dépollution des sols :**

Afin de pouvoir financer les travaux de VRD évoqués plus haut qui dépassent l'enveloppe budgétaire initiale la présente ligne est diminuée, le budget proposé préalablement semblait par ailleurs surévalué. Il est maintenu une provision pour une prise en charge partielle des coûts éventuels d'archéologie ou de gestion des déblais par les acquéreurs des terrains.

e. Travaux de démolitions

- **Démolition des immeubles partie sud**

Il reste à démolir la mosquée du 10 rue Gaillard. Le montant provisionné est de 65 000 € HT et sera dépensé en 2021.

Le montant final de la démolition des immeubles rue Guichard par Avenir Déconstruction est intégré : 490 370 € HT de montant contractuel, ainsi que 90% du montant de 80 610,40 € HT résultant d'un dépassement des quantités de déchets pouvant contenir de l'amiante évacuées en filière spécialisée. Ce montant sera versé à l'entreprise après mise au point d'un protocole transactionnel entre les deux parties au cours de l'année 2021.

- **Frais hors démolition**

Solde des engagements et 10K€HT provisionné pour des dévoiements de réseau Telecom

f. Honoraires techniques

Budget soldé à l'engagé.

g. Dépenses annexes

- **Charges de gestion**

Il est prévu des frais de consultation d'un montant de 3 000 €HT pour 2021.

- **Assurance**

Il est maintenu une provision de 600 € pour 2021 et 2022.

- **Taxe foncière**  
Tout est démolé mais les régularisations cadastrales prennent du temps. Des provisions sont encore maintenues.
- **Syndic liés aux biens acquis :**  
Il est prévu de solder les sommes dues au cabinet Fergan pour son intervention au 12 rue Guichard
- **Communication :** Afin de pouvoir financer les travaux de VRD évoqués plus haut ce budget est soldé.
- **Réservation de logements et gestion locative**  
Parmi les 5 ménages actuellement suivis, 2 sont hébergés provisoirement aux jardins de l'espérance et 2 à la résidence hôtelière Montempo soit :
  - Un montant de 26 000 € HT sur l'ensemble de l'année 2021.
  - Un montant prévisionnel de 13 000 € HT est prévu sur l'ensemble de l'année 2022

Un ménage est actuellement relogé temporairement dans un immeuble de la SOLEAM situé au 22 rue du Tapis Vert dans l'attente d'un relogement définitif dans le parc social.

3 dépôts de garantie ont été versés à ADOMA et devront être remboursés à la SOLEAM pour 1,5K€ au terme de la concession.

Khair et Mammar = 599€

16-32 Guichard= 787€

#### h. En ce qui concerne les rémunérations

- **Rémunération sur dépenses**  
7% des dépenses HT
- **Rémunération sur recettes**  
7% des recettes HT

## 2) LES RECETTES

### a. Les prévisions de commercialisation

#### ✓ **Ilot bons voisins**

La promesse de vente est en cours de négociation et sera signée au T1 2021. Il est prévu une cession à CDC HS au premier semestre de l'année 2021 pour un montant de 386 188 €HT. Ce montant sera consolidé en fonction de l'obtention le cas échéant d'un permis de construire modificatif en cours d'instruction. Ce permis modificatif est également susceptible de faire varier la recette car le montant de la transaction est indexé sur la surface à construire. La cession est cependant suspendue à la réalisation effective des travaux nécessaires pour que la nouvelle entrée de l'école Félix Pyat réalisée en 2018 par la DGAVE ne donne pas sur le foncier à céder à CDC HS. Une demande de la métropole à la Ville est en cours à ce sujet.

Il est prévu :

- Le versement du sequestre en 2021 soit 38 618,80 € HT

- Le solde en 2022

✓ **Ilot bons voisins Est**

Il est prévu la cession en 2023 de 1 601m<sup>2</sup> à 180€/m<sup>2</sup> pour un montant de 288 180€ HT.

**b. Les prévisions de subventions**

Poste 300 : Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH)

Versement de la totalité prévue pour 2022 soit 1 787 301 €

Afin de ne pas afficher une baisse de la participation de la Métropole, baisse de cette subvention à concurrence de 350K€.

Poste 301 : Subvention pré-opérationnelle (ANAH)

Il est prévu d'adresser la demande de solde dès que l'ensemble des relogements aura été effectué.

Poste 303 : Subvention opérationnelle

**Partie nord (Région)** : demande de solde à formuler en 2021.

**Partie sud (Région)** : Demande de subvention à compléter et à soumettre à la Région suite à l'obtention de la subvention correspondante de l'ANAH (voir plus haut).

Poste 305 : Subvention voirie primaire hors placettes (CD13/CR/VDM)

Ces quotes-parts ne sont pas soumises au même régime que celle de l'ANRU. Il est envisagé un versement de 106 211,79 € HT en 2022.

Poste 306 : Subvention voirie primaire placettes (CD13/CR/VDM)

Ces quotes-parts ne sont pas soumises au même régime que celle de l'ANRU. Il est envisagé les versements suivants en fonction de l'avancement des travaux :

- 67 012 € en 2022
- 37 738 € en 2023

Poste 307 : Subvention voirie primaire hors placettes (ANRU)

Il reste à verser sur cette subvention de l'ANRU une valeur de 169 740 € mais les travaux n'ont pas débuté. La subvention arrivera à expiration le 31/06/2021 suite à nos demandes de report. Les travaux débiteront en mai. Il sera donc possible de transmettre un acompte à l'ANRU présentant un avancement à fin juin. Le montant des dépenses estimées pour cette période permet d'atteindre en cumulé l'assiette subventionnable.

**Il est prévu un versement de 169 739,50 €**

Poste 308 : Subventions voirie primaire placettes (ANRU)

Il reste à verser sur cette subvention de l'ANRU une valeur de 53 543 € mais les travaux n'ont pas débuté. La subvention arrivera à expiration le 31/06/2021 suite à nos demandes de report. Les travaux débiteront en mai. Il sera donc possible de transmettre un acompte à l'ANRU présentant un avancement à fin juin. Le montant des dépenses estimées pour cette période permet d'estimer **qu'un versement de 9 640 € sera effectué en 2021.**

Le tableau ci-dessous présente l'avancement estimé des dépenses et les versements escomptés de la part des financeurs :

	Part des dépenses subventionnée ANRU + MRU	Montant subvention	Assiette subventionnable	Dépenses justifiées	Dépenses avril-juin 2021	Dépenses cumulées justifiées juin 21	Dépenses avril-décembre 21	Dépenses cumulées décembre 21	Dépenses 2022	Dépenses cumulées 2022	Total des versements
<b>Subvention voiries primaires hors placettes</b>	<b>96,29%</b>		<b>1 033 198,47 €</b>	<b>821 679,38 €</b>	<b>226 440,12 €</b>	<b>1 048 119,50 €</b>	<b>452 880,24 €</b>	<b>1 274 559,62 €</b>	<b>341 408,76 €</b>	<b>1 615 968,38 €</b>	
Versement ANRU	50,00%	516 598,47 €				169 739,50 €					516 598,47 €
Versement MRU	46,29%	346 535,00 €						106 211,79 €			346 535,00 €
<b>Subvention placettes</b>	<b>63,79%</b>		<b>593 259,00 €</b>	<b>206 868,16 €</b>	<b>63 867,73 €</b>	<b>270 735,89 €</b>	<b>127 735,45 €</b>	<b>334 603,61 €</b>	<b>99 898,32 €</b>	<b>434 501,93 €</b>	
Versement ANRU	13,61%	80 757,00 €				9 640,19 €					36 853,75 €
Versement MRU	50,18%	224 113,00 €						67 011,87 €		37 738,18 €	164 140,00 €

### c. Les prévisions de participations du concédant

Le montant de la participation à l'équilibre reste stable.

Il est prévu un versement en 2021 : 548 541€

Le montant de la participation aux équipements reste inchangé (27 930€) et sera versé en 2021.

L'avance de 1 000 000€ devait être remboursée en 2021 et le sera à la fin de la concession.

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 502	-2 269 502	
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300	
B : 194/111-Consignation	-173 410	-55 176	-118 234
1-Budget Acquisitions	-1 853 710	-1 735 476	-118 234
B : 194/103-12 Guichard	-53 320	-116 800	63 480
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	
B : 194/106-10a Gaillard	-51 700	-47 385	-4 315
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	
B : 194/110-16 Guichard		-95 100	95 100
1a-Budget Acquisitions Dup	-240 020	-394 285	154 265
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890	-238 890	
1c-Budget Frais Acquisitions	-222 861	-226 497	3 636
<b>TOTAL BUDGET ACQUISITIONS</b>	<b>-4 824 983</b>	<b>-4 864 650</b>	<b>39 667</b>

#### ○ **Consignations (- 118 234€)**

Cet écart correspond aux montants des déconsignations à venir.

#### 3 dossiers resteront certainement consignés après la fin de la concession pour 55 176 €

- 22, rue Guichard – Consorts Moigni-Bacari : la somme de 24 100€ restera consignée dans l'attente d'une succession non réglée à la fin de la concession.
- 5 rue Guichard lot 15 – M. Zahraoui : la somme de 10 140 € restera consignée dans l'attente du jugement définitif qui devrait confirmer le montant de l'indemnité d'expropriation.
- 20 Amidonnerie Lots 7, 11, 16 – M. Bengeddache : la somme de 20 936 € restera consignée dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel à propos de l'indemnité d'expropriation et du règlement de la succession.

#### ○ **Acquisitions sous DUP (+154 265€)**

12 rue Guichard (+63 480€) : il est prévu de déconsigner les montants détaillés au chapitre IV. au profit des expropriés.

22 rue Guichard (- 24 100€) : il n'a pas été possible à SOLEAM de régler les indemnités d'expropriation, la succession n'étant pas réglée.

10A rue Gaillard (- 4 315€) : Comme précisé au chapitre IV une indemnité d'expropriation a été revue à la baisse par le juge et l'écart correspondant sera reversé à la SOLEAM.

16 Guichard (+ 95 100€) : il s'agit du montant déjà versé au syndicat des copropriétaires pour l'acquisition du local en RDC pour un montant de 27 400 € et de l'indemnité d'expropriation fixée par le juge qui sera déconsignée d'ici la fin de l'opération.

○ **Frais d'acquisitions (+ 3 636€)**

L'écart sur ce poste concerne essentiellement des provisions supplémentaires pour frais juridiques et frais de notaire.

## 1.2 Le relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1d-Budget Relogement	-112 503	-123 753	11 250

Budget ajusté à la hausse pour tenir compte du décalage de la date prévisionnelle de livraison de la résidence Bons-Voisins dans laquelle 5 logements sont réservés pour les ménages de l'opération. Ceci induit donc la poursuite des frais de garde meuble ainsi que des provisions renforcées pour achat de matériel de première nécessité et frais de déménagement et d'installation.

## 1.3 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-95 528	-80 528	-15 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-18 278	-18 278	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-20 104	-26 104	6 000
2-Budget Etudes	-133 910	-124 910	-9 000

Etudes d'urbanisme / DUP/études de pollution (- 15 000€) :

Ligne réduite. Une provision de 10 000 € HT est maintenue pour d'éventuels sondages complémentaires de pollution des sols sur les zones ouest et est de la partie sud.

Mission de géomètre (+ 6 000€) : Il est prévu une provision de 6 000 € HT pour assurer des prestations d'implantation d'ouvrage, de bornage et de découpage foncier en vue de la restitution dans le domaine public routier de la rue Gaillard et de l'impasse Guichard ainsi que de l'escalier.

## 1.4 Démolitions/Travaux VRD

### ○ Travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-602 500	-570 980	-31 520
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue G	-366 181	-366 103	-78
B : 194/306-10, Rue Gaillard		-65 000	65 000
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-234	234
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-64 297	-86 671	22 374
3a-Budget Démolitions	-1 715 866	-1 771 876	56 010

#### **Démolition 304-Angle Pyat/ Gaillard (2, 6, 8, 10a, et 12 rue Gaillard) (-31 520€) :**

Le montant final de la démolition des immeubles rue Guichard par Avenir Déconstruction est intégré : 490 370 € HT de montant contractuel, ainsi que 90% du montant de 80 610,40 € HT résultant d'un dépassement des quantités de déchets pouvant contenir de l'amiante évacuées en filière spécialisée.

Par ailleurs, le marché de prestations similaires initialement prévu pour la démolition du 10 Gaillard n'a pas pu être conclu car le montant total des prestations excédait le seuil de procédure de MAPA sans CAO retenu par la première consultation. Une consultation spécifique a été lancée pour cette démolition (budget 306).

#### **Démolition 306 -10 rue Gaillard (+ 65 000€) :**

Pour les raisons évoquées ci-dessus la démolition de cet immeuble a fait l'objet d'une consultation spécifique. Le budget prévu est de 65 000 €HT.

#### **Frais hors démolition (dépose réseaux) (+ 22 374€)**

Ajustement à l'engagé et provisions supplémentaires (cf. chapitre IV).

## ○ Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-370 326	-409 784	39 458
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-566 424	-806 000	239 576
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-80 329	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-323 493	-40 083
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-77 711	-77 261	-450
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-270 000	-192 263	-77 737
3-Budget Travaux	-2 439 427	-2 600 191	160 764

**Mise en sécurité et neutralisation (+39 458€)**

Le budget initial a été dépassé pour les raisons exposées au chapitre III et il est constitué une provision comme détaillé au chapitre IV.

**Travaux de VRD phase 1 et 2/ Travaux de placettes phase 1 et 2** : RAS. Travaux achevés.

**Travaux de VRD – Phase 3 (+239 576€) :**

Ce poste concerne les VRD hors placettes. Réajustement au regard des marchés de VRD en cours (2 lots). Pour ces marchés la clé de répartition entre la partie placettes et le reste des ouvrages sera confirmée suite aux études d'exécution.

En cumulé on note une augmentation du coût global de ces travaux de (199 493€HT) liée au montant élevé des offres qui excédaient toute l'estimation du MOE. La phase de négociation a permis de réduire cet écart mais sans pour autant respecter le budget initial. L'écart sur le Lot 3 (génie civil de l'escalier) a conduit à classer la procédure comme infructueuse. Dans l'attente de sa relance, le budget estimé par la MOE est maintenu (96 000 €HT) et une recherche de solutions techniques innovantes et plus performantes est en cours avec notre bureau d'étude.

**Travaux de placettes – Phases 1 et 2** : Travaux achevés.

**Travaux de placettes – phase 3 (-40 083€) :**

Ce poste concerne les travaux de placettes. Réajustement au regard des marchés de VRD en cours (2 lots plus le lot génie civil de l'escalier). Pour ces marchés la clé de répartition entre la partie placettes et le reste des ouvrages sera confirmée suite aux études d'exécution.

En cumulé on note une augmentation du coût global de ces travaux de (199 493€ HT) liée au montant élevé des offres qui excédaient toute l'estimation du MOE. La phase de négociation a permis de réduire cet écart mais sans pour autant respecter le budget initial. L'écart sur le Lot 3 (génie civil de l'escalier) a conduit à classer la procédure comme infructueuse. Dans l'attente de sa relance, le budget estimé par la MOE est maintenu (96 000 €HT) et une recherche de solutions techniques innovantes et plus performantes est en cours avec notre bureau d'étude.

**Travaux de sondages/Fouilles (-77 737 €)**

Le budget proposé préalablement semblait surévalué. Il est maintenu une provision pour une prise en charge partielle des coûts éventuels d'archéologie ou de gestion des déblais par les acquéreurs des terrains.

○ **Budget honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/400-Honoraires Techniques	-33 931	-34 331	400
B : 194/401-MOE Demol	-92 468	-100 870	8 402
B : 194/402-Diagnostic	-64 193	-56 363	-7 830
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-29 676	-43 991	14 315
B : 194/450-MOE VRD	-83 390	-83 390	
<b>3b-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-303 658</b>	<b>-318 945</b>	<b>15 287</b>

**401- MOE Démolition (+ 8 402 €) :**

La prise en compte de la rémunération définitive de EMTS pour le suivi de la démolition de la partie sud et celle de la mosquée du 10 rue Gaillard a conduit à une augmentation du budget.

**402- Diagnostic (- 7 830 €)**

Les dépenses de diagnostic amiante en cours de travaux pour les immeubles du 12 au 22 Guichard sont restées dans l'enveloppe prévue au précédent CRAC.

**404-CSPS et Contrôle Technique (+ 14 315 €)**

L'écart correspond à l'attribution d'un marché de CSPS non prévu initialement pour la démolition de la mosquée compte tenu du report de ces travaux, ainsi qu'à l'attribution de marchés de contrôle technique et de CSPS pour les travaux de VRD.

## 1.5 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/500-Charges de Gestion	-103 792	-109 923	6 131
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-74 449	
B : 194/502-Assurance	-16 285	-17 485	1 200
B : 194/503-Taxes Foncières	-208 145	-220 944	12 799
B : 194/504-Edf-Sem	-9 215	-9 215	
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-182 612	4 659
B : 194/506-Communication	-46 304	-41 304	-5 000
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-555 165	-584 000	28 835
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-427 882	-427 882	
4-Budget Dép. Annexes	-1 619 190	-1 667 814	48 624

### Charges de gestion (+ 6 131€)

L'écart correspond aux frais de consultation plus importants au vue de marchés de travaux passés (relances, négociation, pas de marché similaire pour la démolition de la mosquée).

### Assurances (+ 1 200 €)

Ajustement des primes suite au changement de prestataire.

### Taxes foncières (+ 12 799 €)

Malgré les demandes de dégrèvement effectuées sur les immeubles démolis ce poste a subi une augmentation significative.

### AF Syndic (+ 4 659 €) :

Règlement des derniers frais de l'administrateur judiciaire du 12 rue Guichard.

### Communication (- 5 000 €) :

Ce budget est soldé.

### Réservation Logements (+ 28 835 €) :

A ce jour, 5 ménages sont toujours en plan de relogement compte tenu du décalage des travaux de la résidence Bons Voisins. Le budget a été ajusté comme détaillé en partie IV.

## 1.6 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-578 552	-600 359	21 807
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-71 364	-72 235	871
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 154 916	-1 177 594	22 678

### Rémunérations sur dépenses

Les postes Rémunérations sur dépenses (7% sur dépenses HT) et rémunération sur recettes (7% sur recettes HT) sont ajustés au regard de l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.

## II - LES RECETTES

### 1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	373 743	386 188	12 445
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	
1-Cessions	1 019 490	1 031 935	12 445

L'écart sur la cession de l'îlot Bons Voisins est du à l'augmentation de la surface de plancher vendue qui passe de 2 853 m<sup>2</sup> à 2 948 m<sup>2</sup> (cf. projet de promesse de vente).

## 1.2 Participations ANRU/Etat/ Région

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 468 653	350 955
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	3 133 464	350 955
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	446 858	516 598	69 740
A : 194/308-Anru-Placettes	72 757	36 853	-35 904
2a-Subventions Pru	1 090 264	1 124 100	33 836
A : 194/303-Subventions Region	198 845	147 206	-51 639
2b-Budget Subventions	198 845	147 206	-51 639

### 300- ANAH – Subvention opérationnelle partie sud : (+ 350 955 €)

Notification d'octroi le 21/02/21 pour un montant maximum de 1 787 301 € soit un montant supérieur à la précédente prévision de 669 603 €. Néanmoins, par mesure de prudence il est appliqué un abattement prenant en compte la possibilité par l'ANAH de réduire l'assiette subventionnable lors de la présentation des demandes de versement.

### 307- Anru Voiries primaires : (+ 69 740€)

Un délai supplémentaire de 6 mois (30/06/21) a été accordé par l'ANRU pour présenter des dépenses sur ces postes. Le montant des versements escomptés a été évalué en fonction du planning prévisionnel des travaux objet de la subvention.

### 308- Anru Placettes : (- 35 904 €) :

Un délai supplémentaire de 6 mois (30/06/21) a été accordé par l'ANRU pour présenter des dépenses sur ces postes. Le montant des versements escomptés a été évalué en fonction du planning prévisionnel des travaux objet de la subvention.

### 303- Subvention Région : (- 51 639 €) :

La subvention régionale est évaluée à 10% de la subvention opérationnelle ANAH partie sud après application de l'abattement détaillé plus haut.

## 1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	36 182	35 862	-320
A : 194/501-Produits Divers	29 025	29 027	2
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	77 780	77 462	-318

### 500-Produits de gestion locative (-320 €) : ajustement

**1.4 Participations du concédant**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 371 300	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre d	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	
4-Budget Participations	7 488 302	7 488 302	

Pas de variation des budgets

**VI. ANNEXES**

## Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA TTC au 31/12/20	
	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 502	-4 452	-2 273 954
1-Budget Acquisitions	-1 735 476		-1 735 476
1a-Budget Acquisitions Dup	-394 285		-394 285
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890		-238 890
1c-Budget Frais Acquisitions	-226 497	-35 574	-262 071
1d-Budget Relogement	-123 753	-19 760	-143 513
2-Budget Etudes	-124 910	-23 790	-148 700
3-Budget Travaux	-2 600 191	-511 020	-3 111 211
3a-Budget Démolitions	-1 771 876	-350 967	-2 122 843
3b-Budget Honoraires Techniques	-318 945	-63 222	-382 167
4-Budget Dép. Annexes	-1 667 814	372 912	-1 294 902
4-Budget Rémunération	-1 177 594	1	-1 177 593
5-Budget Frais Financiers	-352 737		-352 737
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 002 470</b>	<b>-635 872</b>	<b>-13 638 342</b>
1-Cessions	1 031 935	37 089	1 069 024
2-Budget Subventions Anah	3 133 464		3 133 464
2a-Subventions Pru	1 124 100		1 124 100
2b-Budget Subventions	147 206		147 206
4-Budget Divers	77 462	2 438	79 900
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300		2 371 300
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	28 344	170 065
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000		4 914 000
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	12 256	73 537
4-Budget Participations	7 488 302	40 600	7 528 902
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 002 469</b>	<b>80 127</b>	<b>13 082 596</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>555 745</b>

## Echancier 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	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	31-oct	HT
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 502	-2 269 502	-4 452	-2 273 954	-2 273 955				1
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300		-1 680 300	-1 656 300	-24 000			
B : 194/111-Consignation	-173 410	-55 176		-55 176	-284 534	58 124	88 900	82 334	-118 234
1-Budget Acquisitions	-1 853 710	-1 735 476		-1 735 476	-1 940 834	34 124	88 900	82 334	-118 234
B : 194/103-12 Guichard	-53 320	-116 800		-116 800	-52 520	7 120	-71 400		63 480
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500		-39 500	-39 500				
B : 194/106-10a Gaillard	-51 700	-47 385		-47 385	-2 000	-27 885	-17 500		-4 315
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000		-34 000	-34 000				
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500		-61 500	-61 500				
B : 194/110-16 Guichard		-95 100		-95 100	-27 400				67 700
1a-Budget Acquisitions Dup	-240 020	-394 285		-394 285	-216 920	-20 765	-88 900	-67 700	154 265
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890	-238 890		-238 890	-238 890				
1c-Budget Frais Acquisitions	-222 861	-226 497	-35 574	-262 071	-254 419	-4 564	-3 087	-1	3 636
1d-Budget Relogement	-112 503	-123 753	-19 760	-143 513	-127 652	-7 931	-7 932	2	11 250
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-95 528	-80 528	-14 914	-95 442	-83 442	-12 000			-15 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité...	-18 278	-18 278	-3 655	-21 933	-21 933				
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-20 104	-26 104	-5 221	-31 325	-18 725	-9 000	-3 600		6 000
2-Budget Etudes	-133 910	-124 910	-23 790	-148 700	-124 100	-21 000	-3 600		-9 000
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-370 326	-409 784	-80 986	-490 770	-454 011	-36 759			39 458
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685 006	-685 006	-135 771	-820 777	-820 776				-1
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-566 424	-806 000	-161 200	-967 200		-543 065	-212 067	-212 068	239 576
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80 329	-80 329	-16 063	-96 392	-96 391				-1
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-363 576	-323 493	-64 699	-388 192	-5 116	-148 165	-117 455	-117 456	-40 083
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-77 711	-77 261	-8 890	-86 151	-86 151				-450
B : 194/355-Travaux d'Office	-26 055	-26 055	-5 106	-31 161	-31 161				
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-270 000	-192 263	-38 305	-230 568	-118 914	-17 516	-94 138		-77 737
3-Budget Travaux	-2 439 427	-2 600 191	-511 020	-3 111 211	-1 612 520	-745 505	-423 660	-329 526	160 764
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	-45 170	-278 590	-278 589				-1
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	-48 710	-297 232	-297 231				-1
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-602 500	-570 980	-114 196	-685 176	-499 562	-185 615			-31 520
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	-28 628	-171 780	-171 780				
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-366 181	-366 103	-73 080	-439 183	-439 182				-1
B : 194/306-10, Rue Gaillard		-65 000	-13 000	-78 000			-78 000		65 000
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	-11 037	-68 831	-68 831				
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-234	-47	-281	-281				234
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-64 297	-86 671	-17 099	-103 770	-82 991	-20 780			1
3a-Budget Démolitions	-1 715 866	-1 771 876	-350 967	-2 122 843	-1 838 447	-284 395			-1
B : 194/400-Honoraires Techniques	-33 931	-34 331	-6 600	-40 931	-40 931				400
B : 194/401-MOE Demol	-92 468	-100 870	-20 036	-120 906	-111 627	-9 279			8 402
B : 194/402-Diagnostic	-64 193	-56 363	-11 273	-67 636	-66 676	-960			-7 830
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-29 676	-43 991	-8 760	-52 751	-33 598	-19 152			-1
B : 194/450-MOE VRD	-83 390	-83 390	-16 553	-99 943	-74 567	-15 903	-9 472		-1
3b-Budget Honoraires Techniques	-303 658	-318 945	-63 222	-382 167	-327 399	-45 294	-9 472		-2
B : 194/500-Charges de Gestion	-103 792	-109 923	-17 581	-127 504	-123 395	-4 108			-1
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-74 449		-74 449	-62 449	-5 184	-6 816		
B : 194/502-Assurance	-16 285	-17 485		-17 485	-16 285	-600	-600		1 200
B : 194/503-Taxes Foncières	-208 145	-220 944		-220 944	-189 483	-17 414	-14 047		12 799
B : 194/504-Edf-Sem	-9 215	-9 215	-1 002	-10 217	-7 973	-2 245			1
B : 194/505-Af Syndic	-177 953	-182 612		-182 612	-175 997	-6 615			4 659
B : 194/506-Communication	-46 304	-41 304	-5 803	-47 107	-47 107				-5 000
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-555 165	-584 000	-30 458	-614 458	-563 550	-36 508	-14 660	260	28 835
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-427 882	-427 882	427 756	-126	-126				
4-Budget Dép. Annexes	-1 619 190	-1 667 814	372 912	-1 294 902	-1 186 365	-72 674	-36 123	260	48 624
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000		-10 000	-10 000				
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000		-485 000	-485 004				4
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-578 552	-600 359		-600 359	-486 753	-74 786	-20 664	-18 156	21 807
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-71 364	-72 235	1	-72 234	-24 644	-13 517	-13 517	-20 556	871
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000		-10 000					-10 000
4-Budget Rémunération	-1 154 916	-1 177 594	1	-1 177 593	-1 006 401	-88 303	-34 181	-48 708	22 678
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737		-352 737	-352 739				2
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 657 190</b>	<b>-13 002 470</b>	<b>-635 872</b>	<b>-13 638 342</b>	<b>-11 500 641</b>	<b>-1 256 307</b>	<b>-518 055</b>	<b>-363 339</b>	<b>345 280</b>
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500		5 500	5 500				
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	-1	352 066	352 067				-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	373 743	386 188	21 240	407 428		38 617	368 811		12 445
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	288 180	15 850	304 030				304 030	
1-Cessions	1 019 490	1 031 935	37 089	1 069 024	357 567	38 617	368 811	304 029	12 445
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 468 653		1 468 653				1 468 653	350 955
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612		1 014 612	811 689		202 923		
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199		650 199	650 199				
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	3 133 464		3 133 464	1 461 888		202 923	1 468 653	350 955
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536		346 536	240 323			106 213	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113		224 113	59 390		126 985	37 738	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	446 858	516 598		516 598	346 859	169 740			-1
A : 194/308-Anru-Placettes	72 757	36 853		36 853	27 214	9 639			-35 904
2a-Subventions Pru	1 090 264	1 124 100		1 124 100	673 786	179 379	126 985	143 950	33 836
A : 194/303-Subventions Region	198 845	147 206		147 206	42 276	44 799	60 131		-51 639
2b-Budget Subventions	198 845	147 206		147 206	42 276	44 799	60 131		-51 639
4-Budget Divers	77 780	77 462	2 438	79 900	80 220	-320			-318
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 371 300		2 371 300	1 822 759	548 541			
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	28 344	170 065	170 065				
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000		4 914 000	4 914 000				
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	12 256	73 537	45 607	27 930			
4-Budget Participations	7 488 302	7 488 302	40 600	7 528 902	6 952 431	576 471			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 657 190</b>	<b>13 002 469</b>	<b>80 127</b>	<b>13 082 596</b>	<b>9 568 168</b>	<b>838 946</b>	<b>758 850</b>	<b>1 916 632</b>	<b>345 279</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>1</b>	<b>555 745</b>	<b>1 489 928</b>	<b>5 346</b>		<b>-939 529</b>	<b>1</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-442 545</b>	<b>-854 560</b>	<b>-613 765</b>		<b>-1</b>

## Tableau des écarts TTC-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 954	-2 273 954	
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 680 300	
B : 194/111-Consignation	-173 410	-55 176	-118 234
1-Budget Acquisitions	-1 853 710	-1 735 476	-118 234
B : 194/103-12 Guichard	-53 320	-116 800	63 480
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	
B : 194/106-10a Gaillard	-51 700	-47 385	-4 315
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	
B : 194/110-16 Guichard		-95 100	95 100
1a-Budget Acquisitions Dup	-240 020	-394 285	154 265
1b-Budget Acquisitions Amiable	-238 890	-238 890	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-30 680	-30 680	
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	-1 499
B : 194/115-Notaire	-82 756	-84 646	1 890
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup,Huissiers,Com E	-117 458	-121 956	4 498
1c-Budget Frais Acquisitions	-257 182	-262 071	4 889
1d-Budget Relogement	-130 462	-143 513	13 051
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-113 442	-95 442	-18 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 933	-21 933	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-24 125	-31 325	7 200
2-Budget Etudes	-159 500	-148 700	-10 800
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-443 552	-490 770	47 218
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 777	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-679 709	-967 200	287 491
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 392	
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-436 291	-388 192	-48 099
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 601	-86 151	-450
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-323 853	-230 568	-93 285
3-Budget Travaux	-2 918 336	-3 111 211	192 875
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 590	
B : 194/301-Îlot Amidonnerie	-297 232	-297 232	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000	-685 176	-37 824
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue C	-439 277	-439 183	-94
B : 194/306-10, Rue Gaillard		-78 000	78 000
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-281	281
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-76 917	-103 770	26 853
3a-Budget Démolitions	-2 055 627	-2 122 843	67 216
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 451	-40 931	480
B : 194/401-MOE Demol	-110 823	-120 906	10 083
B : 194/402-Diagnostic	-77 032	-67 636	-9 396
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-35 573	-52 751	17 178
B : 194/450-MOE VRD	-99 943	-99 943	
3b-Budget Honoraires Techniques	-363 822	-382 167	18 345
B : 194/500-Charges de Gestion	-120 445	-127 504	7 059
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-74 449	
B : 194/502-Assurance	-16 285	-17 485	1 200
B : 194/503-Taxes Foncières	-208 145	-220 944	12 799
B : 194/504-Edf-Sem	-10 203	-10 217	14
B : 194/505-Af Syndic	-178 838	-182 612	3 774
B : 194/506-Communication	-53 107	-47 107	-6 000
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-585 140	-614 458	29 318
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126	
4-Budget Dép. Annexes	-1 246 738	-1 294 902	48 164
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-578 552	-600 359	21 807
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-71 364	-72 234	870
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 154 916	-1 177 593	22 677
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 245 894</b>	<b>-13 638 342</b>	<b>392 448</b>

## Tableau des écarts TTC-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 066	-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	394 299	407 428	13 129
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	304 030	304 030	
1-Cessions	1 055 896	1 069 024	13 128
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 117 698	1 468 653	350 955
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	3 133 464	350 955
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	346 536	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113	224 113	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	446 858	516 598	69 740
A : 194/308-Anru-Placettes	72 757	36 853	-35 904
2a-Subventions Pru	1 090 264	1 124 100	33 836
A : 194/303-Subventions Region	198 845	147 206	-51 639
2b-Budget Subventions	198 845	147 206	-51 639
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 620	38 300	-320
A : 194/501-Produits Divers	29 025	29 027	2
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	80 218	79 900	-318
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 371 300	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre d	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	
4-Budget Participations	7 528 902	7 528 902	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 736 634</b>	<b>13 082 596</b>	<b>345 962</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>509 257</b>	<b>555 745</b>	<b>-46 488</b>

## Ecart Année 2020-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 194/111-Consignation	-49 700		-49 700	-100%
1-Budget Acquisitions	-49 700		-49 700	-100%
B : 194/103-12 Guichard		800	-800	
B : 194/106-10a Gaillard	-51 700	-2 000	-49 700	-96%
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-167 890	-167 890		
1a-Budget Acquisitions Dup	-219 590	-169 090	-50 500	-23%
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-1 499		-1 499	-100%
B : 194/115-Notaire	-4 500	-6 390	1 890	42%
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-17 668	-14 515	-3 153	-18%
1c-Budget Frais Acquisitions	-23 667	-20 905	-2 762	-12%
1d-Budget Relogement	-3 873	-2 850	-1 023	-26%
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup	-30 000		-30 000	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-5 400		-5 400	-100%
2-Budget Etudes	-35 400		-35 400	-100%
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-37 707	-48 168	10 461	28%
B : 194/350-Phase 3-Tvx VRD	-203 913	-5 116	-198 797	
B : 194/351-Phase 3-Placettes	-130 887		-130 887	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-450		-450	-100%
B : 194/356-Sondages/fouilles	-204 938		-204 938	-100%
3-Budget Travaux	-577 895	-53 284	-524 611	-91%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-723 000	-499 562	-223 438	-31%
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard)	-2 043	-1 949	-94	-5%
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)		-281	281	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-1 351	-7 425	6 074	450%
3a-Budget Démolitions	-726 394	-509 217	-217 177	-30%
B : 194/400-Honoraires Techniques	-1 720	-2 200	480	28%
B : 194/401-MOE Demol	-14 218	-15 022	804	6%
B : 194/402-Diagnostic	-56 249	-45 893	-10 356	-18%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-6 222	-4 248	-1 974	-32%
B : 194/450-MOE VRD	-43 853	-18 477	-25 376	-58%
3b-Budget Honoraires Techniques	-122 262	-85 840	-36 422	-30%
B : 194/500-Charges de Gestion	-2 123	-5 073	2 950	139%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-8 376	-2 376	-6 000	-72%
B : 194/502-Assurance	980	980		
B : 194/503-Taxes Foncières	-17 000	-16 474	-526	-3%
B : 194/504-Edf-Sem	-2 255	-23	-2 232	-99%
B : 194/505-Af Syndic	-9 456	-6 615	-2 841	-30%
B : 194/506-Communication	-3 000		-3 000	-100%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-49 236	-34 048	-15 188	-31%
4-Budget Dép. Annexes	-90 466	-63 629	-26 837	-30%
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-108 969	-55 113	-53 856	-49%
4-Budget Rémunération	-108 969	-55 113	-53 856	-49%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 958 216</b>	<b>-959 928</b>	<b>-998 288</b>	<b>-51%</b>

## Ecart Année 2020-recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	558 849		-558 849	-100%
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	202 923		-202 923	-100%
2-Budget Subventions Anah	761 772		-761 772	-100%
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	106 213		-106 213	-100%
A : 194/306-Gpv-Placettes	164 723		-164 723	-100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	100 000		-100 000	-100%
A : 194/308-Anru-Placettes	45 543		-45 543	-100%
2a-Subventions Pru	416 479		-416 479	100%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
4-Budget Divers		2	2	
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	550 000	550 000		
4-Budget Participations	550 000	550 000		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 773 050</b>	<b>550 002</b>	<b>-1 223 048</b>	<b>-69%</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>567</b>	<b>64 452</b>	<b>64 452</b>	<b>-11367%</b>
<b>Trésorerie brute</b>	<b>-184 599</b>	<b>-345 474</b>		

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**RHI SAINT MAURONT-GAILLARD  
N°T1600907CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N°06/1405**

**AVENANT N°15**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CC du 20 Septembre 2018,

ci-après dénommée Le Concédant

**ET :**

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 3 juin 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à Marseille Aménagement l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ». La société Marseille Aménagement a été absorbée par la SPL SOLEAM dans le cadre d'une fusion absorption le 28 novembre dernier. L'avenant n°8 est venu modifier en conséquence la présente concession d'aménagement.

Cette opération d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la Ville de MARSEILLE a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre la rue Félix Pyat, le boulevard Auphan et l'autoroute Nord.

Le programme porte sur la construction de près de 130 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.

La soixantaine de familles occupant aujourd'hui le périmètre sera relogée sur place, si la demande en est faite, dans les nouvelles constructions.

Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

La concession confiée par la municipalité permet en particulier à la SOLEAM l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des biens privés nécessaires à cette opération d'aménagement. La finalité de la maîtrise foncière de ces biens est d'une part l'aménagement des VRD et espaces publics (requalification, élargissement de voies...) et d'autre part, après démolition des immeubles insalubres, la cession ultérieure des terrains nus à un opérateur social pour la construction de logements locatifs sociaux.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un avenant n°1 a été approuvé par délibération du conseil municipal n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008 ; cet avenant porte sur la variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération tel que résultant du compte rendu annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2007.

Par délibération n°09/0060/SOSP du 9 février 2009, un avenant n°2 a été approuvé. Ce dernier a eu pour objet de compléter les missions du concessionnaire en lui confiant une possibilité d'intervention en matière de réalisation de travaux d'office, d'intégrer au budget prévisionnel de l'opération « le coût des travaux d'office exécutés pour le compte du Concédant en cas de propriétaires défaillants », enfin, de préciser la rémunération du concessionnaire dans le cas de la mise en œuvre de ce type d'intervention.

Depuis cette date, et dans le but de suivre au plus près les engagements financiers induits par cette opération et en particulier d'apprécier au mieux le montant final de la participation de la Ville, le Concédant a demandé à Marseille Aménagement d'affiner le montant prévisionnel de la participation de l'Etat au déficit de l'opération, telle que prévue dans les textes pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Marseille Aménagement a donc identifié les biens immobiliers qui n'ont pas ou ne pourront pas faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou d'arrêtés de péril imminent avec ordonnance de démolition, compte tenu :

- des délais d'instruction de ces procédures par les services de l'Etat au regard des contraintes de planning opérationnel,
- de l'état de certains des immeubles, dont le niveau de dégradation n'est pas suffisant pour justifier l'enclenchement d'une des procédures évoquées ci avant.

Il a en effet été confirmé à la Ville par l'Etat que seuls les biens revêtant un statut d'insalubrité irrémédiable ou de péril imminent avec ordonnance de démolition seront pris en considération pour le calcul de la dépense éligible à subvention de l'Etat, les autres biens devant être retirés de l'assiette de la dépense subventionnable.

Cette règle entraîne donc une baisse significative de la participation de l'Etat au coût de l'opération et donc une augmentation de la participation à la charge de la Ville.

En conséquence, un avenant n°3 a été établi, qui a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant de participation au coût de l'opération, tel qu'il est ressorti du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009. Ainsi, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération (fixé à 1 555 932 € selon délibération n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008, approuvant le CRACL au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant n°1 à la Concession d'aménagement), a été porté à 3 012 014 €.

Cet avenant n°3 a été notifié à Marseille Aménagement le 18 mars 2010.

Pour l'année 2009, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité a mis en évidence les modifications apportées par l'Etat dans le régime des aides relatives au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, le taux de la participation de l'Etat au déficit des opérations de RHI a été réduit, ce qui a entraîné une hausse de la participation de la Ville à l'équilibre de cette opération.

L'avenant n°4 notifié par la Ville à Marseille Aménagement le 31 janvier 2011 a par ailleurs intégré la prorogation de 3 ans de la durée de la concession de la RHI St Mauront-Gaillard, dont l'échéance est portée au 30 octobre 2014.

Un avenant n°5 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 16 avril 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 3 559 149 €, selon délibération n° 10/1021 /SOSP en date du 25 octobre 2010, approuvant le CRACL au 31/12/2009 et précisé dans l'avenant n°4 à la Concession d'aménagement, et porté à 4 181 537 euros ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2010.

L'avenant n°5 a en outre permis d'intégrer l'acquisition de deux nouveaux immeubles en frange du périmètre initial permettant l'amélioration du projet d'ensemble et l'intégration d'un bâti faisant déjà l'objet d'une procédure d'insalubrité.

Un avenant n°6 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 27 juillet 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 4.671.310 Euros. L'avenant n°6 a en outre permis d'intégrer une hausse du montant des acquisitions foncières, une hausse du coût des travaux de démolition liée à leur échelonnement ainsi que d'une partie du coût de travaux de dépollution du terrain « Amidonnerie » non prévue aux CRAC précédents. Enfin, l'augmentation des occupations illicites a conduit à une hausse des travaux de mise en sécurité.

L'avenant n°7 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 2 septembre 2013 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 5 340 713 Euros. Cette hausse est principalement due à la prise en compte d'indemnités de réemploi pour le paiement des indemnités des immeubles placés sous DUP, à un recalage du coût des acquisitions foncières, à une réévaluation du coût des travaux de démolition, et à l'augmentation des travaux de mise en sécurité (occupations illicites). L'avenant n°7 acte également la prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans (hausse des charges de gestion et de la réservation de logements provisoires en particulier).

L'avenant n°8 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 12 mars 2014 a eu pour objet de transférer la concession de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de ces sociétés au profit de la SOLEAM.

L'avenant n° 9 adopté par délibération n°14/0618/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 6 Novembre 2014 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 6 199 046 euros avec son nouvel échéancier, de tenir compte des incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006, de proroger la concession de 2 ans, ainsi que d'élargir le périmètre de concession.

Le montant de la rémunération forfaitaire liée au relogement a été augmenté.

L'avenant n° 10 adopté par délibération n°15/0488/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 17 Juillet 2015 a eu pour objet **de proroger la concession de une année**, ainsi que fixer l'échéancier de la rémunération sur relogement précédemment votée.

L'avenant n°11 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération RHI Saint Mauront Gaillard, en date du 30 Octobre 2006.

Le transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a été acté par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création le 01/01/2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 13 juillet 2017 n°17/1071/UAGP du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2016 présenté conjointement ; au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études ; budgets travaux et dépenses annexes) , une moindre récupération de la TVA sur les travaux ainsi que leur échelonnement ont évolué.

Il a permis par ailleurs la mise en concordance du cahier des charges de concession avec le bilan initial de concession. En effet, le bilan intègre une rémunération du concessionnaire sur les dépenses de gestion à hauteur de 7% et l'article 20.3 du cahier des charges ne le précisait pas. Ceci a donc été rectifié.

L'avenant n°13 (**convention n°18/0863**) approuvé par délibération du 18 octobre 2018 n°DEVT 002-4664/18/CM du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2017 et a permis :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements
- De proroger la durée de la concession de 1 année soit une échéance reportée au 30 octobre 2021

L'avenant n°14 (**convention n°20/0139**) approuvé par délibération du 19 décembre 2019 n°DEVT 003-7954/19/CM du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2018 et a permis :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements

Pour l'année 2020, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le cout de l'opération est porté de 12 657 190 € HT à 13 002 470€ HT ; soit 13 082 596€ TTC .

Il est à noter que l'état de dégradation du bâti et l'impossibilité de désamianter avant démolition ont sensiblement augmenté le montant des dépenses de travaux.

L'avance de 1 000 000€ sera remboursée au terme de la concession.

Ce compte-rendu annuel précise l'augmentation et la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Métropole au coût de l'opération

Aussi le présent avenant a pour objet :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements
- De proroger la durée de la concession de 2 années soit une échéance reportée au 30 octobre 2023

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 :**

-Le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 4 914 000€ au CRALC arrêté au 31/12/2017.

Cela correspond au montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/17, qui ne variera plus, la Ville n'étant plus concédante de cette opération, confiée à la Métropole depuis le 1/1/2016.

-Le montant de la participation à l'équilibre de la METROPOLE au 31/12/20 au coût de l'opération d'un montant de 2 371 300€ est inchangé.

-Le montant de la participation aux équipements de la METROPOLE, soit la réalisation des voiries primaires et des placettes, d'un montant de 243 602 € TTC est inchangé.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2020 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde des participations est modifié ainsi :

**Pour la participation à l'équilibre :**

- 2021 : 548 541 €

**Pour la participation aux équipements :**

- 2021 : 27 930 €

**ARTICLE 2**

La durée de la concession d'aménagement RHI St Mauront Gaillard est prorogée de 2 années soit une échéance au 30/10/2023.

**ARTICLE 3 :**

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

**ARTICLE 4 :**

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

<b>Pour la Métropole :</b>	<b>Pour le concessionnaire :</b>  <b>Le Directeur Général</b>  Jean-Yves MIAUX
----------------------------	--