



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**SAVINE**

**Ex 11/1342**

**N°T 1600909CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ**

**AU 31 DÉCEMBRE 2021**



ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE TRAVAUX.....	38
ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE DIVERS .....	39
ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE CESSIONS.....	40
ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE RECETTES AUTRES.....	40
TABLEAU DES ECARTS-TTC DEPENSES.....	41
.....	42
TABLEAU DES ECARTS-TTC RECETTES .....	43
ECART SUR LE REALISE 2021-TTC DEPENSES.....	44
ECART SUR LE REALISE 2021-TTC RECETTES.....	45
ETATS DES ACQUISITIONS ET CESSIONS .....	46

## RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	2+2 ans – échéance actuelle : 15/12/2022 +1 an proposé
Mode de rémunération :	Forfait général: 350 000€ Forfait de prorogation : 100 000€ 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

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

Superficie :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m <sup>2</sup> de SDP
Maîtrises foncières :	97 193 m <sup>2</sup>
Commercialisation :	TU01 & TU05 : actes de cession au profit d'I3F signés le 28/02/2019 TU02/03 : MàJ fiche lot & commercialisation en cours SHL07 : acte de cession au profit de SEARIM signé le 23/05/2019

### MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

<u>DUP :</u>	Dossier finalisé déposé en préfecture le 06/02/2019 Enquête publique : du 11/04 au 29/04/2019 Arrêté de DUP obtenu le : 10/09/2019 Arrêté de cessibilité obtenu le : 15/10/2020 Ordonnance expro obtenue le : 17/12/2020
--------------	--

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

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2020 approuvé par DBM Métropole URBA n° 028-10336/21 du 7 Octobre 2021
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	32 625 377 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	32 565 948 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	<b>32 655 257 € TTC</b>
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € ( <i>versé en 2015</i> )
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2018 :	3 646 590 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2019 :	3 646 590 €
Participation Métropole versée au 31/12/2019 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2020 :	<b>3 646 590 €</b>
Participation Métropole versée au 31/12/2020 :	<b>1 500 902 €</b>
Participation aux équipements de la Métropole :	9 056 109 € TTC inchangé
Participation aux équipements versée au 31/12/2017 :	2 400 000 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2018 :	3 099 098 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2019 :	6 637 329 €
Participation aux équipements versée au 31/12/2020 :	<b>6 637 329 €</b>
Participation aux équipements versée au 31/12/2021 :	<b>9 056 109 €</b>

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

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

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

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

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

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

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

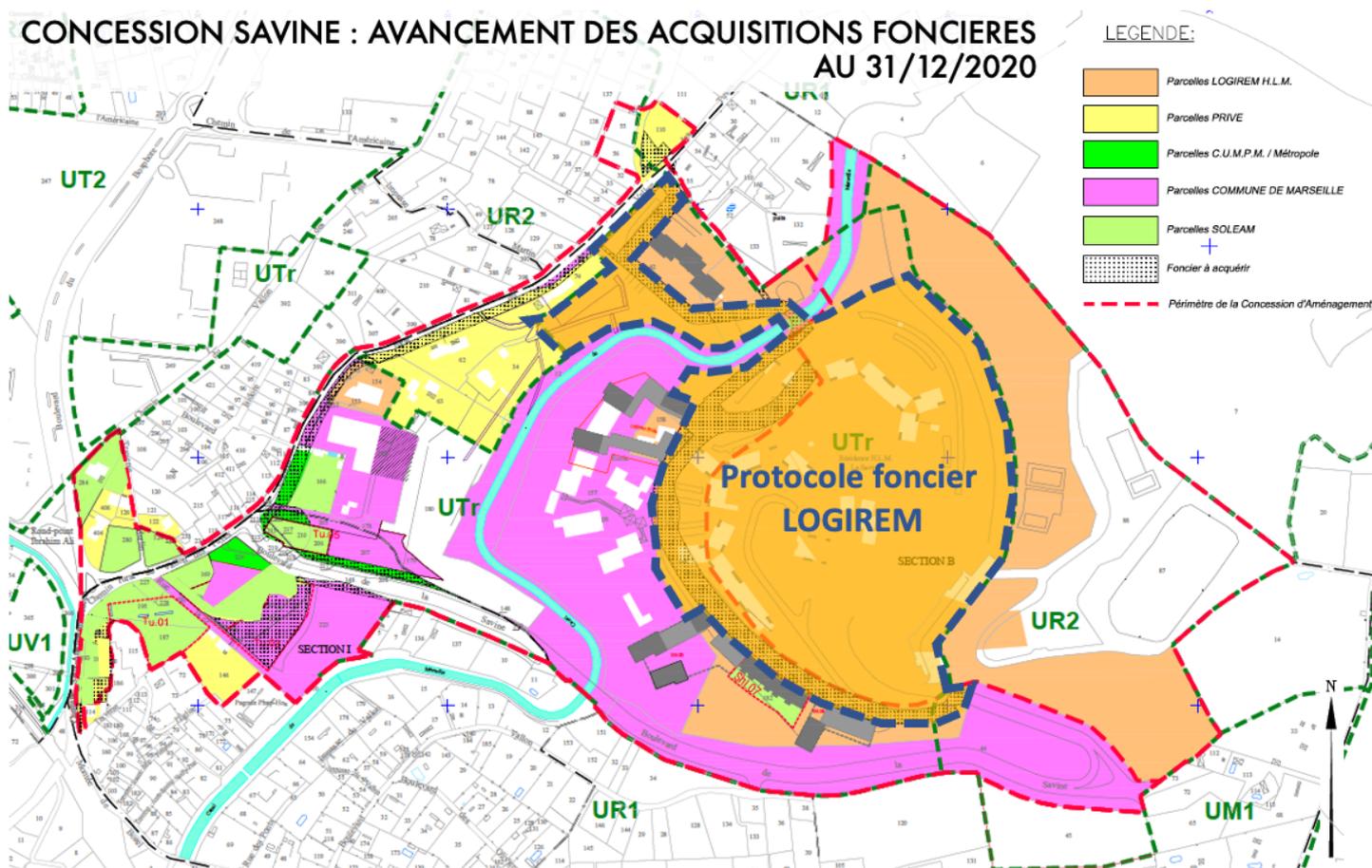
La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine en pied de quartier, au carrefour du Vallon des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

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

Par la suite, entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir une première partie de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Rénovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers ainsi que la suite des acquisitions foncières auront à se poursuivre au-delà de 2021, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment (désamiantage-démolition, réhabilitation, construction).

## 2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

### a. Les acquisitions foncières (cartographie) :



#### **Pour mémoire :**

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

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

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

Au 31/12/2021, plus de 75 % des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » ont été réalisées. Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016. Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent LOGIREM. Celles correspondant à l'emprise du secteur « Nouvelle Voie de Maillage » (poste 132) ont pu intervenir en 2021. Les autres acquisitions correspondent aux emprises des aménagements en cours de réalisation par SOLEAM ou à venir, sur les secteurs « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144). Ces acquisitions sont encadrées par le protocole foncier LOGIREM-SOLEAM-Ville de Marseille, et seront engagées au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-526 213	-526 214	100%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 181	100%
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	0%
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
B : 6041/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-49 753	-49 513	100%
<b>2a-Budget Partenaires Institutionnels</b>	<b>-1 306 363</b>	<b>-977 338</b>	<b>75%</b>

Au 31/12/2021, 82 % des acquisitions « privés » ont été réalisées. Est intervenu en 2019, l'acte d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK). Concernant les acquisitions nécessaires à l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 & 109), la procédure liée à la DUP a pu aboutir jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation fin 2020. La fixation par le juge des indemnités a également abouti et le paiement de celles-ci interviendront en 2022.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 100/Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194		
B : 101/Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652		
B : 102/Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104		
B : 103/Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057		
B : 104/898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	100%
B : 105/898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 106/898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	100%
B : 109/Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438		
B : 111/Frais sur Acq Privés	-52 783	-43 842	83%
<b>2-Budget Acquisitions privés</b>	<b>-934 888</b>	<b>-766 502</b>	<b>82%</b>

Au 31/12/2021, 51% des acquisitions « Concédant » ont été réalisées. Elles correspondent aux terrains inclus dans les emprises des lots TU01 (898 i 117), TU02/03 (898 i 225), et TU05 (898 i 206, 210 et 219).

La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05, au terme de longues phases de régularisation d'actes antérieurs (parcelles 215 & 219 sur TU05) et a ainsi pu formaliser la cession de ces lots à 3F SUD le 28/02/2019. Les chantiers de construction ont démarré au premier semestre 2021.

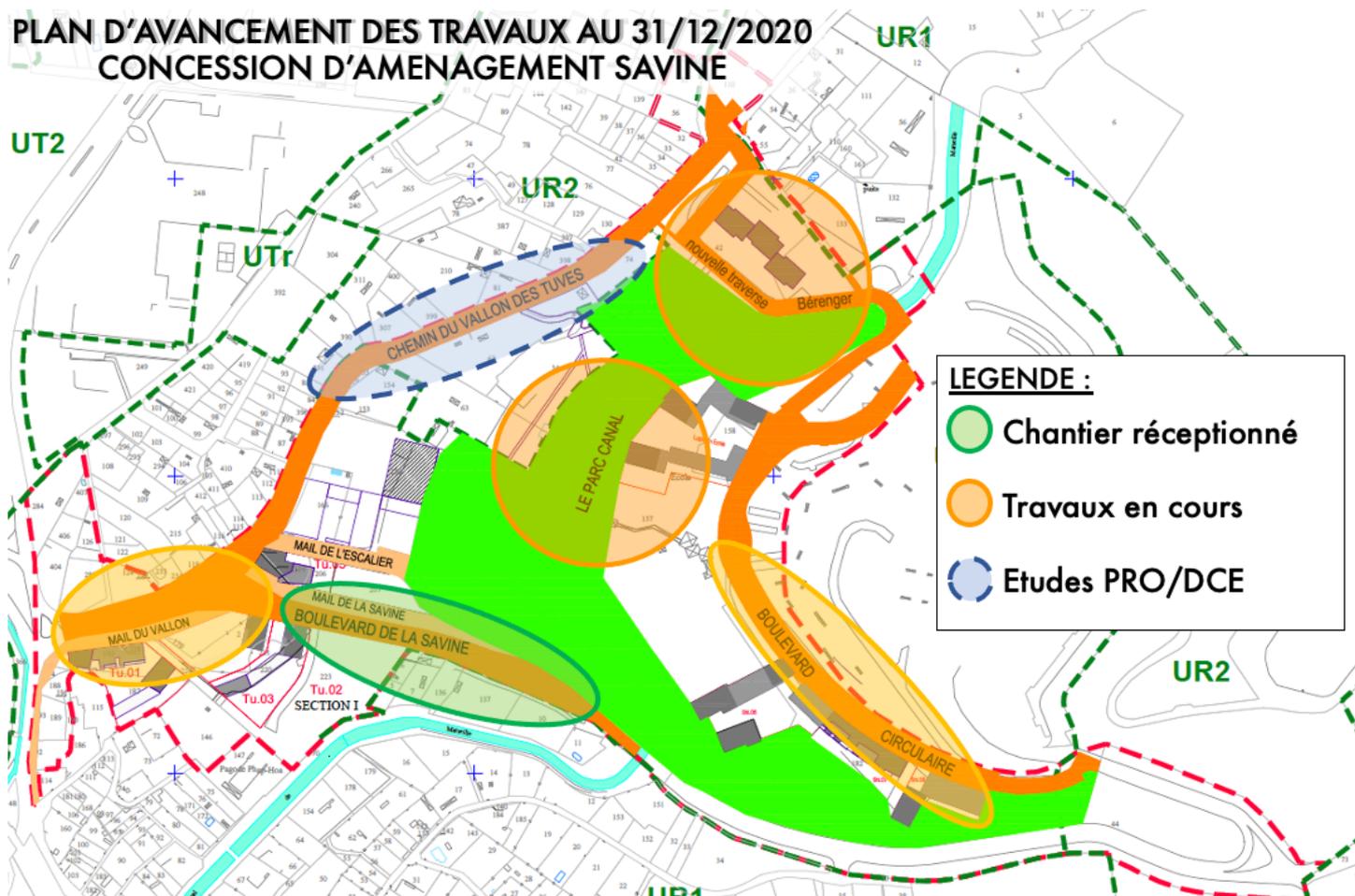
Il reste encore le transfert d'une partie des emprises situées au sein du futur lot à bâtir TU02/03 (poste 151) prévu en 2021 et décalé en 2022. En parallèle, sont menées des études et démarches de commercialisation pour ce lot, dont le programme est amené à évoluer en vue d'intégrer la sauvegarde du « four à chaux », élément patrimonial témoin des activités industrielles ayant eu lieu jadis sur ce site.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6041/151-898   4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		
B : 604/152-898   117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/154-898   225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/156-898   206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/157-898   210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/158-898   215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 401	-8 003	17%
2b-Protocole Foncier Concédant	-665 051	-338 003	51%

Au 31/12/2021, les indemnités des fonds de commerce restent à formaliser. Les retards pris par le programme TU01 reportent ces dépenses en 2022.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6041/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Z)	-428 736		
B : 6041/162-898   169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-66 134	-2 825	4%
2c-Fonds de Commerce	-725 606	-2 825	0%

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



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

Au 31/12/2021, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle :

- Les travaux d'aménagement du Bd de la Savine sont achevés ;
- Les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se sont poursuivis et ont été livrés au second semestre 2021 ;
- La première phase de travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été finalisée ;
- Les travaux d'aménagement du « Bd Circulaire Sud » se sont poursuivis et seront finaliser en 2022.

Pour ce dernier secteur, il est à noter que la fin 2021 a vu le contexte savinois se durcir avec de multiples incidents obligeant les entreprises, la MOE mais aussi les différents partenaires institutionnels à faire valoir leur droit de retrait pendant plusieurs semaines.

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » sont en voie de finalisation en attendant d'obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet, en 2021.

Au 31/12/2021, 71% des honoraires techniques ont été payés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 400/MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	100%
B : 401/MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-96 533	-62 850	65%
B : 402/MOE Mail et Boulevard de la Savine	-221 760	-186 093	84%
B : 403/MOE Chemin du Vallon des Tuves	-98 999	-24 181	24%
B : 404/MOE Parc Canal	-203 813	-174 528	86%
B : 405/MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-312 024	-269 826	86%
B : 406/MOE Boulevard Circulaire Sud	-237 600	-135 045	57%
B : 407/MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	100%
B : 408/MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-144 000	-104 451	73%
B : 409/OPC,Ct,CSPS,Médiation	-597 048	-442 680	74%
B : 410/Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 411/Aléas	-36 000		
<b>BUDGET HONORAIRES</b>	<b>-2 172 190</b>	<b>-1 624 067</b>	<b>75%</b>

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

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

Pour mémoire :

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

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

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

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

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

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

En 2018 et 2019, plusieurs marchés subséquents ont été notifiés :

- Marché subséquent n°18.27 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Carrefour Tuves/Bosphore, d'un montant total HT de 61 474,78 € HT
- Marché subséquent n°18.70 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Bd Circulaire Sud, d'un montant total HT de 169 350,83 € HT
- Marché subséquent n°19.65 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Chemin du Vallon des Tuves, d'un montant total HT de 70 126,47 € HT

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

- Sur le marché d'accord-cadre n°15.58 :

avenant n°2 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation, et ainsi permettre le paiement à l'avancement pour les missions AVP & PRO.

avenant n°3 ayant pour objet de fixer les modalités de variation et révision des prix prévus au marché

avenant n°4 afin d'adapter le cadre (CCTP) des missions dévolues au marché de missions complémentaires (MS 15.63)

- MS 15.63 – Missions complémentaires

Avenant n°1 : adaptations financières suite à l'avenant n°4 au MAC 15.58

Avenant n°2 : ajustement des quantités prévues au DQE dont le total prévisionnel passe de 113 550 € à 130 600 € HT

- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »

avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 19 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 145 819,83 € HT à 165 419,83 € HT (+13,44%)

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

- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Bérenger – voie de maillage »

Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO : + 24 600 € HT, portant le forfait de rémunération prévu au marché, de 193 099,20 € HT à 217 699,20 € HT (+12,74%)

Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM

MS 17.24 – PRO à AOR secteur « Parc du Canal »

Avenant n°1 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM

- MS 18.27 - PRO à AOR « Carrefour Tuves/Bosphore »

Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du DCE et nouvelle répartition des honoraires

- MS 18.70 - PRO à AOR « Bd Circulaire Sud »

Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du PRO/DCE et nouvelle répartition des honoraires

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

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

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

- **Mission de médiation chantier**

Considérant l'importance que revêt l'aménagement de la nouvelle voie de maillage, pièce centrale des objectifs urbains poursuivis sur le quartier, et face aux oppositions, réticences et manifestations ; la SOLEAM a souhaité être accompagnée par un médiateur chantier afin d'assurer le lien avec les habitants et prévenir les situations de blocage et tensions, durant toute la durée des travaux.

Le marché de médiation (M19.00), d'un montant de 73 600 HT a ainsi été attribué en janvier 2019, pour un démarrage des missions en amont de celui du chantier. En 2019, les missions de médiation ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » en amont du démarrage des travaux (+18 200 € HT portant le total du marché à 91 800 € HT), ainsi qu'au Bd Circulaire Sud (lettre de commande n°200398 pour 16 200 € HT).

Enfin, les missions de médiation chantier notifiées sur le secteur « Nouvelle Voie de Maillage » et « Parc du Canal » ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore », par avenant au marché M 19.00, ainsi qu'au « Bd Circulaire Sud » par lettre de commande complémentaire.

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

Au 31/12/2021, 59 % des études pré-opérationnelles ont été payées.

En 2020, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies en parallèle des études de maîtrise d'œuvre. Elles ont principalement porté sur des études complémentaires pour l'emplacement du bassin de rétention du Bd Circulaire Sud ainsi que des missions géotechniques G4 dans le cadre des travaux d'aménagement de la Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 001	-149 766	69%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 575	-56 613	59%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-131 727	-47 071	36%
B : 604/203-Etudes Pollution	-126 920	-46 425	37%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 001	-142 647	79%
<b>1-Budget Etudes</b>	<b>-750 224</b>	<b>-442 522</b>	<b>59%</b>

- **Travaux**

Les travaux d'aménagement se sont poursuivis en 2020 sur le secteur « Bd & Mail de la Savine » jusqu'à leur réception, ainsi que sur les secteurs « Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal », « Carrefour Tuves/Bosphore » et ont ainsi pu démarrer en novembre 2020 sur le secteur « Bd Circulaire Sud ».

Egalement, plusieurs déviements de réseaux non prévus ont dû être engagés en 2020. Ils concernent les réseaux GRDF & ENEDIS sur le secteur Bd Circulaire Sud ainsi que les réseaux AEP (branchements, maillages) sur les différents secteurs de travaux en cours.

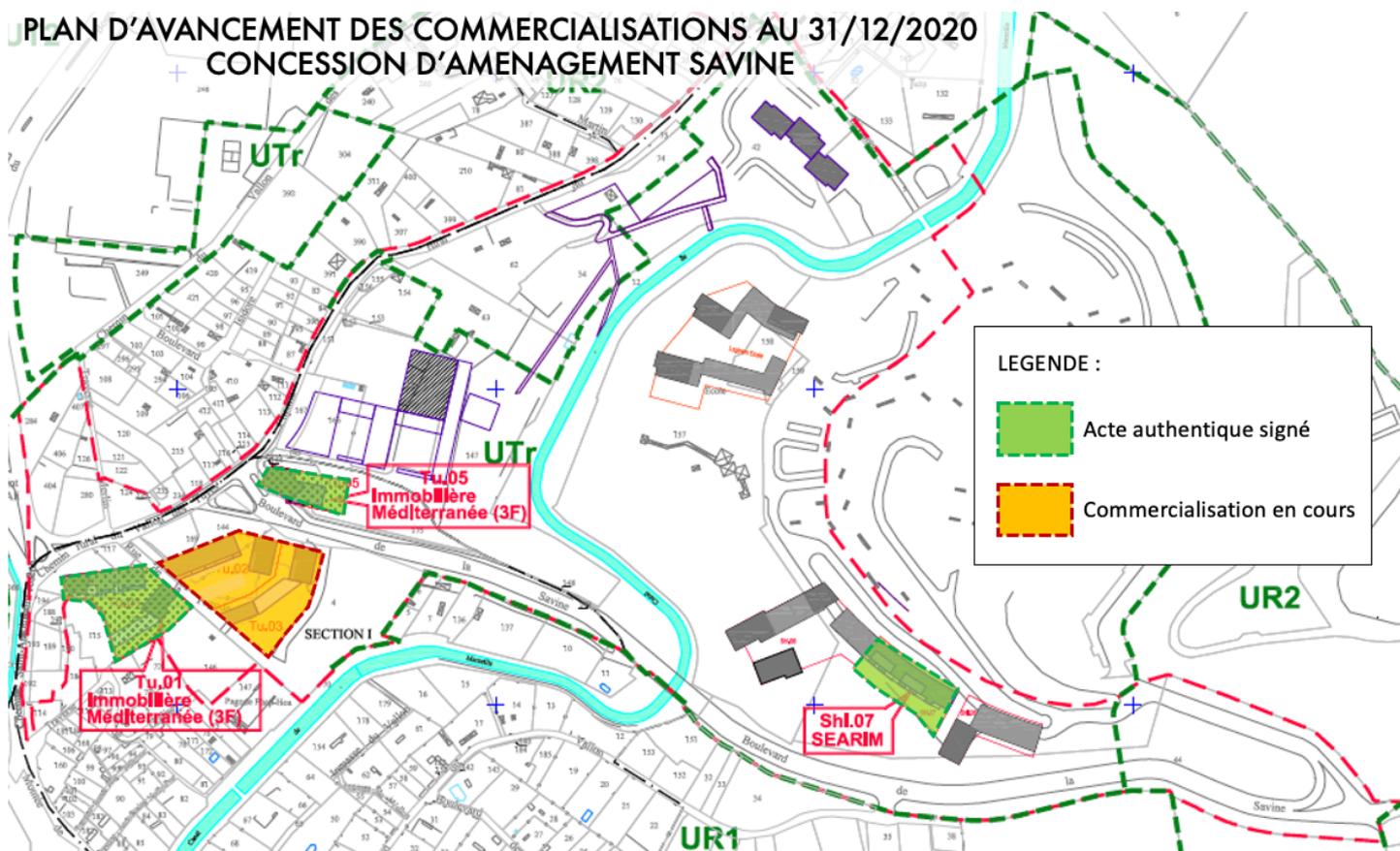
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 350/Mail de l'escalier	-168 000		
B : 351/Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 510 242	-1 051 625	30%
B : 352/Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 181 927	99%
B : 353/Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000		
B : 354/Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 264 841	-8 915 381	96%
B : 356/Boulevard Circulaire Sud	-6 667 862	-2 375 280	36%
B : 356/Parachèvement SHL08	-192 000		
B : 357/Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-1 023 671	-796 293	78%
B : 358/Aléas	-236 646		
<b>BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-24 697 780</b>	<b>-15 320 506</b>	<b>62%</b>

- **Démolitions**

La démolition de l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie & boulangerie), ne pourra être mise en œuvre qu'après transfert des commerces, une fois l'immeuble TU01 construit (1<sup>er</sup> semestre 2023).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 300/Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 144	-95 145	100%
B : 301/Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 303/Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		
B : 304/Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020	18%
B : 305/Dépollution	-240 000		
<b>BUDGET DEMOLITION</b>	<b>-614 612</b>	<b>-147 633</b>	<b>24%</b>

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



Bien que les actes authentiques aient été signés en février 2019, Immobilière Méditerranée n'a pu engager les travaux de construction des lots TU01 & TU05 en 2019 et 2020. Les mises en chantier devraient cependant démarrer au 1<sup>ère</sup> trimestre 2021, après plusieurs reports successifs dûs à des aléas contractuels et autres consultations travaux infructueuses.

Concernant le lot TU01 :

la proposition faite par SOLEAM à 3F Sud pour la prise en charge d'une partie du cout des travaux de dépollution du terrain TU01, a fait l'objet d'une convention financière ratifiée par les parties.

Egalement, les négociations conduites avec 3F Sud concernant la relocalisation des commerces Savinois, ont fait l'objet d'un accord avec SOLEAM (prix des loyers, engagements de location).

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

Concernant le lot SHL07 :

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

Le chantier de construction du centre social & crèche, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille (DGAVE), a démarré à l'été 2018, pour une livraison attendue au premier trimestre 2021. Les travaux d'aménagement du Bd & Mail de la Savine, interrompus pendant la phase gros œuvre, ont été réceptionnés en mars 2020.

Le bailleur social LOGIREM poursuit également ses opérations :

- Désamiantage/Réhabilitation de la résidence Petite Savine : En cours pour une livraison décalée en début d'année 2021
- Désamiantage puis démolition des bâtiments J1-J2-J3-J4-J5 : travaux achevés à la fin d'été 2019
- Désamiantage puis Démolition du bâtiment G2 : travaux achevés en septembre 2020
- Désamiantage puis démolition des bâtiments I & H : démarrage en janvier 2021, jusqu'en fin d'année

Au 31/12/2020, 19% du total des cessions prévues a été réalisé. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est de 42%. Le solde correspond à la cession du lot TU02/03 dont le programme immobilier pourrait être modifié en vue de la préservation d'un ouvrage industriel (mur d'un ancien four à chaux).

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

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

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

Au 31/12/2021, 56 % des subventions ont été versés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 300/Subventions Anru	8 613 100	3 649 135	42%
A : 301/Subventions Anru chemin vallon des tuves	833 500		
A : 301/Subventions Anru Quartiers Fertiles	30 000		
A : 320/Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	170 522	13%
A : 330/Participation aux Equipements Vdm( Pru)	3 942 450	3 942 450	100%
<b>BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>14 702 050</b>	<b>7 762 107</b>	<b>53%</b>

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

Ce bilan intègre les subventions ANRU liées au secteur du Chemin du Vallon des Tuves et celles liées à l'appel à projet Quartiers Fertiles.

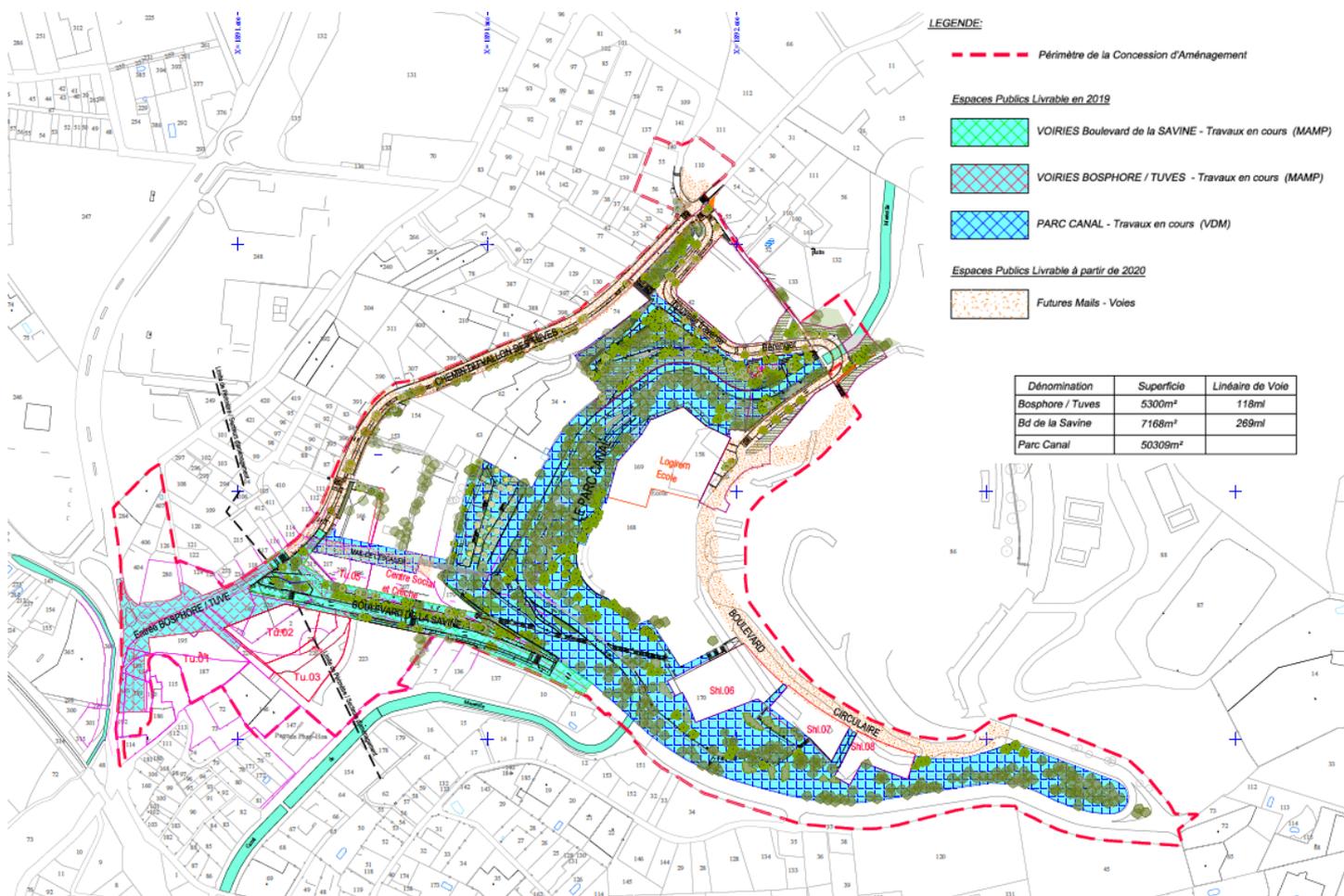
#### e. L'avancement des participations:

Au 31/12/2021, 77% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 400/Participations Metropole à l'Équilibre	5 743 061	2 343 891	41%
A : 410/Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109	100%
A : 411/Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 420/Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000	54%
<b>BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>15 915 820</b>	<b>12 230 000</b>	<b>77%</b>

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

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



En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession, le volet rétrocession n'a pas encore abouti, en dehors des démarches de remise en gestion des ouvrages réalisés sur le Mail & Bd de la Savine. Ces mêmes démarches ont été menées en partie sur le secteur du Parc du Canal et Nouvelle Voie de Maillage et doivent être finalisées en particulier pour la reprise du Parc du Canal par la Ville de Marseille.

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

### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 10 681 315 € TTC à comparer à 5 703 734 € TTC payées soit un écart de -4 977 581 € (variation de -47%).

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-13 564		-13 564	-100%
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-50 640		-50 640	-100%
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		-6 798	-100%
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-49 640		-49 640	-100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		-17 820	-100%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-7 021	-15 583	8 562	122%
2-Acquisitions Privés	-145 483	-15 583	-129 900	-89%

Les acquisitions des parcelles désignées ci-dessus n'a pu aboutir à l'amiable en 2020. La maîtrise foncière sera engagée dès l'obtention de l'arrêté d'expropriation en janvier 2021.

L'arrêté d'expropriation n'ayant pas été obtenu durant l'année 2021, les acquisitions des parcelles désignées ci-dessus n'ont pu être opérées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-265 200	-270 181	4 981	2%
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 802		-324 802	-100%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000	
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)				
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour				
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-35 640	-20 059	-15 581	-44%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-629 642	-290 240	-339 402	-54%

L'acquisition des parcelles désignées sur le poste 132 (secteur Voie de Maillage) a abouti et l'acte authentique entre SOLEAM et LOGIREM a pu être signé en juin 2021.

L'acquisition des parcelles liées au secteur Boulevard Circulaire Sud (poste 133) sera engagée en 2022.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		-286 650	-100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 398	-140	-40 258	-100%
2b-Protocole Foncier Concédant	-327 048	-140	-326 908	-100%

L'apport à l'opération des parcelles susdésignées est finalement décalé à 2022. En effet, la redéfinition du programme Tu02/03 est en cours suite à la découverte du four à chaux et la volonté de le valoriser en terme patrimonial. De plus, les relogement et transfert d'activité du boulanger – encore aujourd'hui dans un bâtiment destiné à être déconstruit – sont conditionnés par la réalisation du plot Tu01. Ce dernier est prévu pour le premier semestre 2023.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-116 928		-116 928	-100%
B : 604/162-904 L 124 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chebhi)	-230 736		-230 736	-100%
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-60 399		-60 399	-100%
2c-Fonds de Commerce	-408 063		-408 063	-100%

Les dépenses liées aux transferts des fonds de commerce de Messieurs Zidat et Chebhi sont décalées à 2022 car les nouveaux bâtiments de 3F Sud censés accueillir ces commerces en RDC ne seront livrés qu'au premier semestre 2023.

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-29 599	-948	-28 651	-97%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-30 000	-23 460	-6 540	-22%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-3 000		-3 000	-100%
B : 604/203-Etudes Pollution	-4 000		-4 000	-100%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-26 580	-13 245	-13 335	-50%
1-Budget Etudes	-93 179	-37 653	-55 526	-60%

Sur les postes 200, 201, 202, 203 et 204, l'exécution des dépenses sur l'exercice 2021 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés au suivi d'exécution des opérations de travaux.

#### o Etudes sur travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-37 444	-11 205	-26 239	-70%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-35 667		-35 667	-100%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-64 800	-4 836	-59 964	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-55 248	-40 343	-14 905	-27%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-78 216	-52 978	-25 238	-32%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-120 642	-18 087	-102 555	-85%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-39 549		-39 549	-100%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-84 142	-99 503	15 361	18%
3-Budget Honoraires Techniques	-515 708	-226 952	-288 756	-56%

**400** : Le prévisionnel correspondait au solde du budget alloué sur ce poste. L'AVP Global étant soldé, le résiduel sera réaffecté à d'autres dépenses. Faut-il faire apparaître la ligne 400 ?

**401** : Le déroulement de la première phase de travaux d'aménagement sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été perturbé par des contraintes extérieures (dévoiements et déplacement transformateur ENEDIS, Eclairage public, retard des programmes immobiliers 3F SUD). Elle est néanmoins aujourd'hui terminée. La seconde phase de travaux est conditionnée par le déroulé des chantiers 3F Sud, l'avancement des honoraires de MOE en a été impacté par répercussion.

**402** : Le solde des honoraires de MOE ne pouvant être facturé qu'à réception complète des DOE, documents de réception et paiement des DGD travaux, devait intervenir en 2021 mais a été décalé en 2022.

**403** : Ce secteur n'est pas encore en phase opérationnelle. Les dépenses liées aux honoraires de MOE ne sont pas encore engagées.

**404 & 405** : Pour mémoire, le chantier de la nouvelle voie de maillage et parc du canal a été fortement ralenti du fait de la coactivité avec les chantiers de réhabilitation de la Petite Savine, démolition du bâtiment G2 sous MOA LOGIREM, et construction du centre social et crèche sous MOA VDM. Ce secteur a pu être réceptionné en 2021. Le solde des honoraires techniques sera réglé courant 2022.

**406** : Pour mémoire, le démarrage des travaux d'aménagement du « Bd Circulaire Sud » avait été retardé en partie par des demandes du concédant de trouver des solutions d'implantation du bassin de rétention EP mais aussi d'étudier l'hypothèse d'une noue d'infiltration des EP en phase EXE. Aussi, le contexte de violence et d'insécurité vécu à l'automne 2021 a obligé les entreprises et la MOE à faire valoir leur droit de retrait. Ces événements ont eu pour conséquence de décaler l'avancement des honoraires techniques.

**408** : l'exécution des dépenses sur l'exercice 2021 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2022.

**409** : Comme indiqué, le contexte d'insécurité sur le chantier du Bd Circulaire Sud a engendré une désorganisation et une baisse considérable du rendement des entreprises d'où l'augmentation du besoin de prestataires externes (OPC, médiation etc.). Les honoraires techniques correspondants ont donc mécaniquement augmentés.

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

#### - Les travaux de démolition

RAS

#### - Les travaux de dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution	-168 000		-168 000	-100%
3b-Budget Dépollution	-168 000		-168 000	-100%

La participation financière liée aux travaux de dépollution qui seront réalisés par 3F Sud sur les lots Tu01 et Tu05, dont l'acte authentique a été réitéré en début d'année 2019, est reportée en 2022 du fait d'un décalage du démarrage des travaux de construction annoncé par l'opérateur.

#### - Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-257 761	-113 085	-144 676	-56%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-106 902	-94 310	-12 592	-12%
B : 604/353-Anru phase 2-Chemin vallon des tuves	-144 000		-144 000	-100%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-2 663 217	-2 310 528	-352 689	-13%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-4 536 311	-2 201 384	-2 334 927	-51%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiement Réseaux	-161 229	-143 737	-17 492	-11%
3c-Budget Travaux	-7 869 420	-4 863 044	-3 006 376	-38%

**351** : Le prévisionnel 2021 n'a finalement été consommé qu'à moitié car ce secteur est en suspens pour permettre à 3F SUD de réaliser ses deux bâtiments de logements.

**352** : L'écart correspond au paiement des DGD travaux, lesquels ont fait l'objet d'analyses et contestation par le MOE. Le paiement n'a pu être effectué en 2020. Néanmoins, les DGD définitifs ont pu être réglés en 2021. Solde presta

**353** : Ce secteur n'est pas encore en phase opérationnelle. Ces dépenses sont donc décalées.

**354** : Ce secteur a été réceptionné (3 lots) à l'été 2021. Il n'y a plus de travaux en cours hors période de confortement pour les espaces verts (2 ans). Il est constaté des montants dépensés inférieurs au prévisionnel. L'atterrissage financier sera consolidé une fois les périodes de GPA et confortement échues. Le potentiel reliquat financier ne sera identifié qu'à la fin de ces périodes et pourra être utilisé dans le cadre des opérations de prise en gestion (géomètre, adaptations mineures etc.).

**356** : Dépenses non réalisées du fait des décalages opérationnels sur ce secteur d'aménagement.

**357** : RAS

#### d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/500-Charges de Gestion	-33 156	-23 636	-9 520	-29%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-13 481	-422	-13 059	-97%
B : 604/502-Assurance	-2 512	-310	-2 202	-88%
B : 604/503-Taxes Foncières	-30 726	-7 367	-23 359	-76%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-4 788		-4 788	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-8 978	-6 120	-2 858	-32%
4-Budget Dép. Annexes	-93 641	-37 855	-55 786	-60%

**500 à 505** : Ces dépenses ne sont que reportées.

#### e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-50 000	-50 000		
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-26 420		-26 420	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	33 723	33 723		
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-388 434	-215 990	-172 444	-44%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%				
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
6-Budget Remuneration	-431 131	-232 267	-198 864	-46%

La rémunération SOLEAM se décompose en :

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

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 0€ en 2020 et portait sur l'acquisition au concédant de la rue de la Pagode qui est décalée sur 2021.

- La rémunération sur dépenses correspond à la rémunération calculée sur la base HT des dépenses réalisées dans l'année

soit 3 763 360€ HT

-L'avance Rém. Sur dépenses permet de neutraliser cette prise de rémunération qui a été pris par anticipation.

-La rémunération sur recettes 2020 correspond à l'échange PEIRETTI pas prévu.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 7 287 152 €TTC à comparer à 2 628 017 €TTC reçues soit un écart de -4 659 135€ (variation de -64%).

### a. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	37 941	51 540	13 599	36%
A : 604/501-Produits Divers		3	3	
4-Budget Divers	37 941	51 543	13 602	-36%

Aucun écart notable à signaler sur ce poste budgétaire.

### b. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 604/400-Participations Métropole Equilibre	842 989	842 989		
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	377 113	377 113		
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	286 650		-286 650	
2-Budget Participations	1 506 752	1 220 102	-286 650	-19%

**420** : Le versement du solde de la participation en nature du concédant est reporté en 2022.

### c. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 604/300-Subventions Anru	3 677 372		-3 677 372	100%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	750 937	42 222	-708 715	-94%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	1 314 150	1 314 150		
3-Budget Subventions	5 742 459	1 356 372	-4 386 087	-76%

**300** : La phase 1 du PRU a pris fin au 30 juin 2021 et a fait l'objet d'une demande de report de solde en phase 2 (NPNRU) auprès de l'ANRU. Aujourd'hui, cette demande en attente d'une validation afin de capter le reste des subventions.

**320** : Suite à l'envoi du premier acompte au CR, aucun versement du Conseil Régional n'a été perçu en 2021.

**330** : Le solde de la participation aux équipements de la Ville de Marseille a été perçu après réception des ouvrages du Parc du Canal (été 2021)

### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : + 1 077 551 €  
 Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -2 316 610 €  
 Trésorerie réelle fin 2021 : - 1 919 389 €

## III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET 2023

Sont prévus, pour les années à venir :

Prorogation de 1 année afin de terminer les travaux déjà engagés notamment le carrefour Tuves Bosphore conditionnées par l'avancement des travaux du promoteur et permettre ensuite à la DOH de définir avec la SOLEAM directement de la suite à donner à l'opération dans le cadre du NPNRU en redéfinissant les missions de cette concession d'aménagement, qui seront suivies directement par la DOH.

### 1) LES DEPENSES

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

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

Les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été acquis en 2019. Pour le reste des acquisitions privées prévues, elles concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des tuves », objet d'une DUP au titre de laquelle SOLEAM poursuit les démarches d'obtention des arrêtés de cessibilité et ordonnance d'expropriation en 2020 en vue d'obtenir la maîtrise foncière préalablement au lancement des travaux d'aménagement à la rentrée de septembre 2021 :

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

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
4 Traverse Courtes	904 K Parcelle 110	Touzaline	18 507	90	206	31/01/2022
4 traverse courtes	904 K Parcelle 68	TOUZALINE	8 431	41	206	31/01/2022
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	23 194	17	90	30/03/2022
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	41 652	540	30	30/03/2022
48 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	4 104	38	90	30/03/2022
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	45 057	243	120	30/03/2022
<b>Total 18-Acquisitions sous ordonnance expro 171220</b>			<b>140 945</b>	<b>969</b>		

Une provision de 5 740€ est prévu pour les frais notariés. Frais accessoires dossier TOUZALINE : 18 500€

- **Partenaires institutionnels**

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

- En 2022 : le cœur de la Savine haute, au gré des démolitions opérées par LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recomposition future du quartier. Cette acquisition représente un montant prévisionnel de 1 258 200 € HT.

Un protocole foncier a été signé en 2019 entre les différents acteurs concernés.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
38 Ch Vallon des Tuves	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	134	31/12/2022
<b>Total 16-Acq Partenaires institutionnels</b>			<b>4 000</b>	<b>26</b>		
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2022
<b>Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour</b>			<b>1 258 200</b>	<b>41 940</b>		

- Foncier VDM

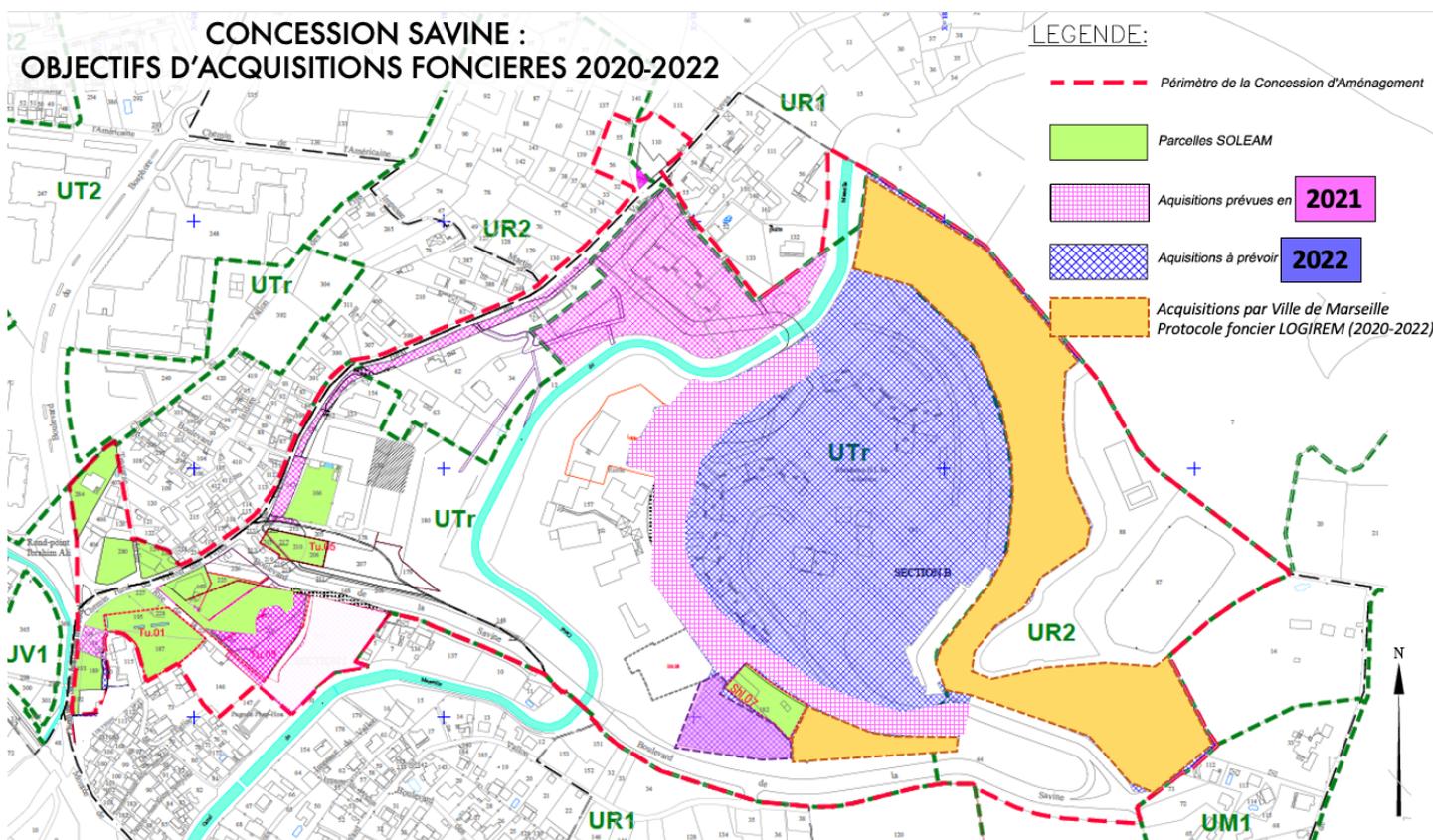
Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650	3 185	90	31/12/2022
<b>Total 14-Acquisitions Concédant</b>			<b>286 650</b>	<b>3 185</b>		

Une provision de 14% est prévu pour les frais accessoires.

- Fonds de commerce

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000	31/12/2022
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	0	75	0	31/12/2022
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEHBI	230 736	210	0	31/12/2022
<b>Total 18-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>659 472</b>	<b>285</b>		

Une provision de 9,5% est prévu pour les frais accessoires.



- **Partenaires institutionnels**

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

- En 2021 et 2022 : l'emprise des aménagements réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU au niveau de la Voie de maillage, Parc du Canal)
- A partir de 2022 : l'emprise des aménagements réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU au niveau du Bd Circulaire Sud.

Un protocole foncier a été signé en 2019 entre les différents acteurs concernés. Sa mise en œuvre se poursuivra en 2021 pour les acquisitions listées ci-dessus.

Une provision de 35 000€ est prévu pour les frais notariés.

## b. En ce qui concerne les études

### 1. Etudes préalables

Poste 200 :Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles provisionnées à hauteur de **52k€ TTC en 2022 et 14K€ TTC en 2023.**

Poste 201 :AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup...) provisionnées à hauteur de **15,3K€ TTC en 2022 et 23,5K€ TTC en 2023.**

Poste 202 :Etudes Géomètre provisionnées à hauteur de **6,8K€ en 2022 et 78 K€ TTC en 2023.**

Poste 203 :Etudes Pollution provisionnées à hauteur de **4K€ en 2022 et 76K€ TTC en 2023.**

Poste 204 :Etudes Géotechniques et Structures provisionnées à hauteur de **28k€ TTC en 2022 et 9K€ TTC en 2023.**

### 2. Honoraires techniques

Poste 400 à 408 :

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

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

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

Rappel des secteurs en Etudes PRO au 31/12/2021 :

- Chemin du Vallon des Tuves

Rappel des secteurs en phase Travaux (marchés notifiés & démarrés) au 31/12/2021 :

- Mail & Bd de la Savine (OPR en cours)
- Parc Canal (réception attendue en juillet 2020)
- Nouvelle Voie de Maillage (réception attendue en juillet 2020)
- Carrefour Tuves/Bosphore (1<sup>ère</sup> phase de travaux en cours jusqu'à février 2021)
- Bd Circulaire Sud (travaux démarrés fin novembre 2020)

**Ils sont provisionnés pour 489 K€ TTC sur 2 ans**

Poste 409 : OPC,Ct,CSPS,Médiation

Ils sont provisionnés pour 160 K€ HT sur 2 ans dont 84K€TTC en 2021.

### c. En ce qui concerne les travaux

#### - Travaux de démolitions

Poste 303 : Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03) prévus pour **168K€TTC** entre 2022 et 2023

Poste 304 : Honoraires Techniques sur Démolitions provisionnées pour **59K€TTC** en 2022.

#### - Travaux de dépollutions

Poste 305 : Ils sont provisionnés pour **240K€ TTC** sur 2023.

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

Le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été prononcé en février 2020, pour une première phase de chantier jusqu'en février 2021, avant le démarrage des travaux de construction des lots TU01 & TU05 par 3F Sud. Est prévue le démarrage de la phase 2 en toute fin d'année 2022 pour une livraison du secteur en 2023.

Enfin, la notification des marchés de travaux du Bd Circulaire Sud a eu lieu à la mi-février 2020, les travaux ayant démarré en novembre 2020 après une longue phase d'études EXE pour le redimensionnement et repositionnement du bassin EP.

Le contexte d'insécurité sur le chantier du Bd Circulaire Sud a engendré une désorganisation et une baisse considérable du rendement des entreprises. Ceci a pour conséquence de prolonger les délais de travaux sur l'année 2022.

Il est à noter le futur besoin d'un parachèvement au droit du futur bâtiment de la Foncière Logement (Shl08) lorsque celui-ci sera livré (pas avant 1,5 ou 2 ans).

Concernant le secteur « chemin du Vallon des Tuves », la phase PRO est à valider par le concédant avant tout lancement des appels d'offres. Le démarrage chantier sur ce secteur sera calé en fonction de l'avancement des acquisitions foncières, et phasé en correspondance avec la fin des travaux du secteur « Carrefour Tuves/Bosphore ».

La zone du mail de l'escalier située à l'arrière du centre social sera aussi à intégrer dans un des secteurs de travaux du chemin Vallon des Tuves ou carrefour Tuves/Bosphore. En effet, cette zone n'a pas été traitée dans le cadre des autres marchés de travaux, aujourd'hui terminés, mais doit être impérativement réalisée car fait partie du projet d'aménagement.

Poste 350 : La zone du mail de l'escalier située à l'arrière du centre social sera aussi à intégrer dans un des secteurs de travaux du chemin Vallon des Tuves ou carrefour Tuves/Bosphore. Provision à **168K€ TTC** sur 2023.

Poste 352 : Mail et Boulevard de la Savine (DGD) prévu à hauteur de **12,5K€ TTC en 2022**.

Poste 351 : La phase 2 du secteur Entrée Vallon des Tuves-Carrefour Bosphore est à réaliser en 2023 pour aménager l'entrée de quartier. Ces travaux seront en co activité avec les chantiers 3F sur les lots Tu01 et Tu05 : **53K€ TTC** en 2022 et **2,4M€ TTC sur 2023**.

Poste 353 : Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves prévu à hauteur de **1,44M€ TTC** sur 2023. Il est à noter que ce montant pourrait être réévalué à la hausse en tenant compte des dernières estimations de MOE (phase PRO). Un arbitrage de la Métropole devra être pris une fois les éléments exposés.

Postes 356 : Le Bd Circulaire Sud est en cours de travaux et se terminera fin 2022 : **2,73M€ TTC** sur 2022 et **1,56M€ TTC** sur 2023.

Le parachèvement au droit du futur lot Shl08 interviendra au-delà de 2022 quand le bâtiment de la Foncière Logement sera livré : **192K€ TTC**.

Poste 357 : Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux prévu à hauteur de **155 K€ TTC en 2022 et 72 k€ en 2023**.

Aléas : la provision sur aléas travaux pour **237K€ TTC**.

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

Poste 500 : Les charges de gestion sont provisionnées pour **123K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 501 : La taxe sur les salaires est induite par le versement de la participation et est provisionnée pour **55K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 502 : Les assurances sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **12K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 503 : Les taxes foncières sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **65K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 504 : Les frais de commercialisation sont provisionnés pour **18K€ TTC** sur 2 ans.

Poste 505 : Les frais de communication sont provisionnés pour **18K€ TTC** sur 2 ans.

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

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

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

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

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

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

Prévision de 50% en 2022 et 50% en 2023 correspondant à TU02/03 soit 77 770€.

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

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 31 146€ et se décompose en :

-13 428€ déjà prise

- En 2022 :

898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem pour 265 800€ soit 7 974€

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

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

898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03 au concédant pour 286 650€ soit 8 600€

- La rémunération sur dépenses correspond à la rémunération calculée sur la base HT des dépenses réalisées dans l'année soit :

2022 : 45 251€

2023 : 455 157€

-Avenant en cours : Une rémunération forfaitaire de 50 000€ en 2022 et 2023 a été négocié pour acter du prolongement de l'opération à la demande du concédant.

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les commercialisations

Au sujet de la commercialisation de l'îlot TU02/03 : les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019, et les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont également pu être réalisées. Ces études complémentaires

ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier. Il est à noter que la découverte d'un four à chaux sur le foncier dédié à ce lot va largement modifier le projet de bâtiment. De fait, le bilan prend en considération cette nouvelle donnée pour actualiser et revoir à la baisse les recettes prévisionnelles attendues avec la commercialisation de ce lot.

Les prévisions de cession (signature d'une promesse de vente) sont toutefois estimées sur 2022 voire plus tard. Une prorogation de 1 an est à prévoir a minima.

Biens de retour :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 586	30	31/12/2022
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>1 258 200</b>	<b>41 586</b>		

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
904 L 124	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2022
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1 512	0	31/12/2022
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1 416	0	31/12/2022
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	109 806	511	0	31/12/2022
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>1 258 884</b>	<b>4 093</b>		

## b. En ce qui concerne les subventions

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

Un premier acompte de 10% a été reçu en 2019, 30% en 2020 (non perçu), le solde en 2022-2023, selon l'avancement réel des opérations.

Il serait possible de demander une subvention complémentaire sur le Vallon des Tuves au titre du NPNRU.

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

**NB** : le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 (lancement travaux en 2021) du fait du maître d'ouvrage 3F Sud, a pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement du « Carrefour Tuves/Bosphore » (deuxième phase) jusqu'en 2022-2023, en dehors des calendriers ANRU (phase 1). Une demande bascule partielle de cette opération en NPNRU a été formulée auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2021. 2,9 M€ encaissés en 2022.

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

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de 4 biens loués. Il s'agit des 3 commerces (Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M.CHEHBI / Pharmacie Mme GERIN), ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM. Ces recettes sont versées à l'opération jusqu'en mi 2023.

## d. En ce qui concerne les participations

-A l'équilibre:

Prévision 2022 : 1 302 699€

Prévision 2023 : 2 096 471€ à avenanter

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

##### I - DEPENSES :

##### 1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 200/Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 000	-180 001	1
B : 201/AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-80 000	-80 001	1
B : 202/Etudes Géomètre	-107 995	-110 135	2 140
B : 203/Etudes Pollution	-105 766	-105 766	
B : 204/Etudes Géotechniques et Structures	-150 000	-150 001	1
<b>BUDGET ETUDES</b>	<b>-623 761</b>	<b>-625 904</b>	<b>2 143</b>

Pas de variation sur les postes études. Toutefois, ce budget sera amené à évoluer pour les années à venir en fonction des missions à réaliser dans le cadre de la phase NPNRU.

##### 1.2. Budget Foncier

- Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 100/Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-13 564	-23 194	9 630
B : 101/Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-50 640	-41 652	-8 988
B : 102/Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798	-4 104	-2 694
B : 103/Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-49 640	-45 057	-4 583
B : 104/898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 105/898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 106/898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	
B : 109/Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820	-45 438	27 618
B : 123/9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	
B : 111/Frais sur Acq Privés	-31 143	-45 615	14 472
<b>TOTAL ACQ PRIVES</b>	<b>-1 138 265</b>	<b>-1 173 720</b>	<b>35 455</b>

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

La poursuite des études opérationnelles sur le secteur « Chemin du Vallon des Tuves » a permis d'ajuster les emprises foncières à acquérir auprès des riverains impactés. Il est à noter que les provisions prévues sur les postes 100-101-102-103-109 ne prennent en compte pour l'heure que le coût foncier, hors diverses indemnités (portails, plantations, ...) qui seront à prévoir par la suite, en

supplément.

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

Certaines variations sont à remarquer pour certains postes car les montants d'indemnisation à verser aux riverains expropriés ont été précisés par jugement.

- **Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours**

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 140/898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-121 446	-121 446	
B : 141/904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 142/898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 143/904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 144/898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200	
B : 145/Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-192 695	-192 695	
<b>TOTAL ACQ PARTENAIRES INSTITUTIONNELS BIENS RETOUR</b>	<b>-2 721 419</b>	<b>-2 721 419</b>	

RAS

- **Acquisitions partenaires institutionnels**

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 131/898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui)	-522 995	-522 995	
B : 132/898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-265 200	-270 164	4 964
B : 133/898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 134/Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000
B : 136/898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 137/904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 139/Frais Acq sur Institutionnels Autres	-57 572	-47 930	-9 642
<b>TOTAL ACQ PARTENAIRES INSTITUTIONNELS</b>	<b>-1 302 464</b>	<b>-1 293 786</b>	<b>-8 678</b>

Pas de variation notable.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 151/898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650	-286 650	
B : 152/898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	
B : 154/898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	
B : 156/898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	
B : 157/898 I 210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	
B : 158/898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	
B : 159/Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 714	-40 854	140
<b>TOTAL ACQ CONCEDANT</b>	<b>-657 364</b>	<b>-657 504</b>	<b>140</b>
B : 160/904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-428 736	
B : 162/898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736	-230 736	
B : 163/Frais sur Acq Fonds de Commerce	-52 758	-55 183	2 425

Le poste « protocole foncier concédant » baisse par la suppression de l'achat du fonds de commerce de la pharmacie qui a fermé.

### **1.3. Budget travaux**

- **Démolitions et dépollution**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 300/Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-79 287	-79 287	
B : 301/Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	
B : 303/Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	
B : 304/Honoraires Techniques sur Démolitions	-60 000	-60 000	
B : 305/Dépollution	-200 000	-200 000	
<b>BUDGET DEMOLITION</b>	<b>-512 401</b>	<b>-512 401</b>	

RAS

- Travaux VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 350/Mail de l'escalier		-140 000	140 000
B : 351/Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-2 925 202	-2 925 202	
B : 352/Mail et Boulevard de la Savine	-1 828 765	-1 828 765	
B : 353/Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200 000	-1 200 000	
B : 354/Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 723 392	-7 720 701	-2 691
B : 356/Boulevard Circulaire Sud	-3 925 173	-5 556 552	1 631 379
B : 356/Parachèvement SHL08		-160 000	160 000
B : 357/Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-795 000	-855 000	60 000
B : 358/Aléas	-197 205	-197 205	
<b>BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-18 594 737</b>	<b>-20 583 425</b>	<b>1 988 688</b>

Le poste Travaux est en augmentation.

**Poste 350/ Mail de l'escalier** : La zone du mail de l'escalier située à l'arrière du centre social sera aussi à intégrer dans un des secteurs de travaux du chemin Vallon des Tuves ou carrefour Tuves/Bosphore. En effet, cette zone n'a pas été traitée dans le cadre des autres marchés de travaux, aujourd'hui terminés, mais doit être impérativement réalisée car fait partie du projet d'aménagement.

**Poste 356/Boulevard Circulaire Sud** : cette évolution nettement à la hausse est liée aux multiples contraintes découvertes sur les terrains, supports des aménagements (surcoûts en terrassement dûs aux fondations des anciens bâtiments LOGIREM à purger par exemple), ainsi que des effets de co activités mais surtout du fait du contexte de violence qui s'est intensifié en fin 2021, obligeant les entreprises et la maîtrise d'œuvre à mettre en pause toute activité sur le secteur pendant quelques mois.

**Poste 356/Parachèvement SHL08** : ce poste a été créé pour bien identifier une ligne budgétaire dédiée aux travaux de finition (trottoir en définitif, placette et pas d'âne en particulier) de la zone du boulevard située au droit du futur bâtiment de la Foncière Logement qui devrait démarrer en travaux courant 2023. Attention, cette provision pourra être amenée à évoluer en fonction de l'évolution du coût des matériaux.

- **Honoraires techniques**

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 400/MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 401/MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-80 444	-80 444	
B : 402/MOE Mail et Boulevard de la Savine	-184 800	-184 800	
B : 403/MOE Chemin du Vallon des Tuves	-82 500	-82 500	
B : 404/MOE Parc Canal	-157 862	-169 844	11 982
B : 405/MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-245 888	-260 020	14 132
B : 406/MOE Boulevard Circulaire Sud	-198 000	-198 000	
B : 407/MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 408/MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-120 000	-120 000	
B : 409/OPC,Ct,CSPS,Médiation	-420 600	-497 540	76 940
B : 410/Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	
B : 411/Aléas	-30 000	-30 000	
<b>BUDGET HONORAIRES</b>	<b>-1 707 104</b>	<b>-1 810 158</b>	<b>103 054</b>

Le besoin en prestation d'OPC et de médiation est revu à la hausse du fait du contexte et du niveau de complexité de l'opération.

#### **1.4. Budget dépenses annexes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 500/Charges de Gestion	-106 361	-186 361	80 000
B : 501/Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-89 560	25 000
B : 502/Assurance	-10 000	-20 508	10 508
B : 503/Taxes Foncières	-95 104	-110 000	14 896
B : 504/Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 000	-15 360	360
B : 505/Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-30 000	-36 367	6 367
<b>BUDGET DIVERS</b>	<b>-321 025</b>	<b>-458 156</b>	<b>137 131</b>

Le Budget Dépenses annexes est réajusté à la hausse pour coller au mieux aux besoins de l'opération.

## 1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : A301/Rémunération Forfaitaire	-450 000	-500 000	50 000
B : A302/Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-39 848	-39 746	-102
B : A310/Rémunération sur Dépenses 5%	-1 177 248	-1 289 443	112 195
B : A320/Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-96 269	-39 388
B : A326/Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	
B : A340/Rémunération de Liquidation	-102 663	-121 208	18 545
<b>BUDGET REMUNERATION</b>	<b>-1 929 873</b>	<b>-2 071 123</b>	<b>141 250</b>

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

L'avance sur « rém. Sur dépenses » permet à la SOLEAM de porter ses missions pendant la période prorogée et de percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2022 : 50 000 €
- 2023 : 50 000 €

Le calcul des « rémunérations sur dépenses » est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération. Le calcul des « rémunérations sur recettes » est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

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

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

## 1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : A401/Intérêts Court Terme	-2 066	-4 835	2 769

RAS

**II - LES RECETTES**
**2.1. Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 110/Tu02	122 500		-122 500
A : 111/Tu03	525 000		-525 000
A : 112/Tu02/03 logements libres		175 000	175 000
A : 130/Tu05-Proue Locatif Social	315 000	315 000	
A : 131/Tu01-Bosphore Locatif Social	427 950	427 950	
A : 132/Shl07-Searim	1	1	
A : 133/Tu02 logements sociaux	367 500	367 500	
A : 160/Tu01-Bosphore Commerces	60 000	60 000	
A : 161/Tu05-Proue Commerces	24 000	24 000	
A : 162/Tu02 Commerces	96 000		-96 000
A : 165/Cessions Biens de Retour et Échange	2 522 904	2 522 904	
A : 170/Crèche			
<b>BUDGET CESSIONS</b>	<b>4 460 855</b>	<b>3 892 355</b>	<b>-568 500</b>

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

**Postes 110, 111, 112, 133 et 162 relatifs au lot à bâtir Tu02/03** : le montant initial des recettes attendues pour le lot TU02/03 (1 111 000 €), apparaissait largement surévalué au vu des contraintes physiques du terrain d'emprise (topographie, pollution probable des sols), ainsi que des contraintes programmatiques. Aussi, la découverte d'un ancien four à chaux, dont la mise en valeur patrimoniale est aujourd'hui étudiée, contraint encore plus le terrain.

Une réflexion sur l'optimisation de ce lot est en cours, en amont du lancement d'un appel à projets. Les recettes inhérentes à la commercialisation de ce lot ont donc été revues largement à la baisse pour se rapprocher de la réalité.

**2.2. Les Produits divers**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	249 386	262 651	13 265
A : 604/501-Produits Divers	21	24	3
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers Phase 1	270 018	283 286	13 268

Du fait du retard pris pas I3F dans le planning de construction du lot TU01, les commerces ne pourront être transférés avant fin 2021. Par conséquent, les recettes locatives (boulangerie, taba/PMU) sont ici majorées corrélativement à la durée d'occupation dans les locaux actuels, qui s'en voit de fait prolongée.



## V. ANNEXES

## Bilan previsionnel au 31/12/21

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21
	Budget actualisé		
<b>BUDGET FONCIER</b>	-6 561 084	-260 655	-6 821 739
<b>BUDGET ETUDES</b>	-625 904	-124 318	-750 222
<b>BUDGET DEMOLITION</b>	-512 401	-102 211	-614 612
<b>BUDGET TRAVAUX</b>	-20 583 425	-4 114 355	-24 697 780
<b>BUDGET HONORAIRES</b>	-1 810 158	-362 032	-2 172 190
<b>BUDGET DIVERS</b>	-458 156	-43 345	-501 501
<b>BUDGET REMUNERATION</b>	-2 071 123	1	-2 071 122
B : A401/Intérêts Court Terme	-4 835		-4 835
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-32 627 086</b>	<b>-5 006 915</b>	<b>-37 634 001</b>
<b>BUDGET CESSIONS</b>	<b>3 892 355</b>	<b>140 658</b>	<b>4 033 013</b>
<b>BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>14 044 975</b>	<b>657 075</b>	<b>14 702 050</b>
<b>BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>14 406 468</b>	<b>1 509 352</b>	<b>15 915 820</b>
A : 500/Produits de Gestion Locative	262 651	16 700	279 351
A : 501/Produits Divers	24		24
A : A401/Produits Financiers	20 611		20 611
<b>Sous-total recettes</b>	<b>32 627 084</b>	<b>2 323 785</b>	<b>34 950 869</b>
<b>TVA Résiduelle</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>	<b>2 683 137</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle études

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	15-déc.
B : 200/Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 001	-149 766	-52 020	-14 215
B : 201/AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 574	-56 613	-15 366	-23 595
B : 202/Etudes Géomètre	-131 727	-47 071	-6 808	-77 848
B : 203/Etudes Pollution	-126 919	-46 425	-4 158	-76 336
B : 204/Etudes Géotechniques et Structures	-180 001	-142 647	-28 734	-8 620
<b>BUDGET ETUDES</b>	<b>-750 222</b>	<b>-442 522</b>	<b>-107 086</b>	<b>-200 614</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle foncier

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	15-déc.
B : 100/Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194		-23 194	
B : 101/Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652		-41 652	
B : 102/Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104		-4 104	
B : 103/Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057		-45 057	
B : 104/898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000		
B : 105/898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000		
B : 106/898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660		
B : 109/Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438		-45 438	
B : 111/Frais sur Acq Privés	-52 783	-43 842	-8 940	-1
B : 123/9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000		
B : 131/898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 214		1
B : 132/898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 181	17	
B : 133/898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	-324 802	
B : 134/Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem				
B : 136/898 B 86 P-Shl07-Searim	-1		-1	
B : 137/904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-131 429	-131 429		
B : 139/Frais Acq sur Institutionnels Autres	-49 513	-49 513		
B : 140/898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446		
B : 141/904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 119		1
B : 142/898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422		
B : 143/904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395		
B : 144/898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200			-1 258 200
B : 145/Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-69 506		-150 984
B : 151/898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650			-286 650
B : 152/898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043		
B : 154/898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374		
B : 156/898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424		
B : 157/898 I 210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014		
B : 158/898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145		
B : 159/Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 401	-8 003		-40 398
B : 160/904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736		-20 000	-408 736
B : 162/898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736			-230 736
B : 163/Frais sur Acq Fonds de Commerce	-66 134	-2 825		-63 309
<b>BUDGET FONCIER</b>	<b>-6 821 739</b>	<b>-3 869 556</b>	<b>-513 171</b>	<b>-2 439 012</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Travaux

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	15-déc.
B : 300/Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 144	-95 145		1
B : 301/Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468		
B : 303/Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000			-168 000
B : 304/Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020		-58 980
B : 305/Dépollution	-240 000			-240 000
<b>BUDGET DEMOLITION</b>	<b>-614 612</b>	<b>-147 633</b>		<b>-466 979</b>
B : 350/Mail de l'escalier	-168 000			-168 000
B : 351/Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 510 242	-1 051 625	-53 099	-2 405 518
B : 352/Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 181 927	-12 592	1
B : 353/Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000			-1 440 000
B : 354/Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 264 841	-8 915 381	-349 460	
B : 356/Boulevard Circulaire Sud	-6 667 862	-2 375 280	-2 730 485	-1 562 097
B : 356/Parachèvement SHL08	-192 000			-192 000
B : 357/Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-1 023 671	-796 293	-155 380	-71 998
B : 358/Aléas	-236 646			-236 646
<b>BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-24 697 780</b>	<b>-15 320 506</b>	<b>-3 301 016</b>	<b>-6 076 258</b>
B : 400/MOE-Avp Global	-180 483	-180 483		
B : 401/MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-96 533	-62 850	-10 890	-22 793
B : 402/MOE Mail et Boulevard de la Savine	-221 760	-186 093	-27 319	-8 348
B : 403/MOE Chemin du Vallon des Tuves	-98 999	-24 181		-74 818
B : 404/MOE Parc Canal	-203 813	-174 528	-29 283	-2
B : 405/MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-312 024	-269 826	-42 198	
B : 406/MOE Boulevard Circulaire Sud	-237 600	-135 045	-51 769	-50 786
B : 407/MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850		
B : 408/MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-144 000	-104 451	-9 888	-29 661
B : 409/OPC,Ct,CSPS,Médiation	-597 048	-442 680	-96 769	-57 599
B : 410/Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080		
B : 411/Aléas	-36 000			-36 000
<b>BUDGET HONORAIRES</b>	<b>-2 172 190</b>	<b>-1 624 067</b>	<b>-268 116</b>	<b>-280 007</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	15-déc.	
B : 500/Charges de Gestion	-220 878	-96 571	-46 751	-77 556	80 000
B : 501/Non Anru-Taxe sur les Salaires	-89 560	-34 093	-6 250	-49 217	25 000
B : 502/Assurance	-20 508	-7 281	-3 228	-9 999	10 508
B : 503/Taxes Foncières	-110 007	-45 518	-2 122	-62 367	14 896
B : 504/Non Anru-Frais de Commercialisation	-18 432	-432		-18 000	360
B : 505/Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-42 116	-24 116		-18 000	6 367
<b>BUDGET DIVERS</b>	<b>-501 501</b>	<b>-208 011</b>	<b>-58 351</b>	<b>-235 139</b>	<b>137 131</b>
B : A301/Rémunération Forfaitaire	-500 000	-400 000	-50 000	-50 000	50 000
B : A302/Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-39 745	-13 428	-17 718	-8 599	-102
B : A309/Avance Rém. sur Dépenses		9		-9	
B : A310/Rémunération sur Dépenses 5%	-1 289 443	-789 035	-45 251	-455 157	112 195
B : A320/Rémunération sur Recettes 7%	-96 269	-58 293		-37 976	-39 388
B : A326/Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457			
B : A340/Rémunération de Liquidation	-121 208			-121 208	18 545
<b>BUDGET REMUNERATION</b>	<b>-2 071 122</b>	<b>-1 285 204</b>	<b>-112 969</b>	<b>-672 949</b>	<b>141 250</b>
B : A401/Intérêts Court Terme	-4 835	-2 067	-269	-2 499	2 769
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-37 634 001</b>	<b>-22 899 566</b>	<b>-4 360 978</b>	<b>-10 373 457</b>	<b>2 404 377</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 15-déc.
A : 110/Tu02				
A : 111/Tu03				
A : 112/Tu02/03 logements libres	210 000		21 000	189 000
A : 130/Tu05-Proue Locatif Social	346 500	346 500		
A : 131/Tu01-Bosphore Locatif Social	470 745	470 746		-1
A : 132/Shl07-Searim	2 751	2 751		
A : 133/Tu02 logements sociaux	387 713		38 771	348 942
A : 160/Tu01-Bosphore Commerces	66 000	66 000		
A : 161/Tu05-Proue Commerces	26 400	26 400		
A : 162/Tu02 Commerces				
A : 165/Cessions Biens de Retour et Échange	2 522 904	5 820		2 517 084
A : 170/Crèche				
<b>BUDGET CESSIONS</b>	<b>4 033 013</b>	<b>918 217</b>	<b>59 771</b>	<b>3 055 025</b>

### Echeancier de tresorerie previsionnelle Recettes autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 15-déc.
A : 300/Subventions Anru	8 613 100	3 649 135	2 921 515	2 042 450
A : 301/Subventions Anru chemin vallon des tuves	833 500			833 500
A : 301/Subventions Anru Quartiers Fertiles	30 000			30 000
A : 320/Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	170 522	67 214	1 045 264
A : 330/Participation aux Equipements Vdm( Pru)	3 942 450	3 942 450		
<b>BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>14 702 050</b>	<b>7 762 107</b>	<b>2 988 729</b>	<b>3 951 214</b>
A : 400/Participations Metropole à l'Équilibre	5 743 061	2 343 891	1 302 699	2 096 471
A : 410/Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109		
A : 411/Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000		
A : 420/Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000		286 650
<b>BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>15 915 820</b>	<b>12 230 000</b>	<b>1 302 699</b>	<b>2 383 121</b>
A : 500/Produits de Gestion Locative	279 351	221 086	58 266	-1
A : 501/Produits Divers	24	25		-1
A : A401/Produits Financiers	20 611	20 611		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>34 950 869</b>	<b>21 152 046</b>	<b>4 409 465</b>	<b>9 389 358</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>2 683 137</b>	<b>-132 939</b>	<b>1 135 062</b>	<b>1 681 014</b>
<b>Trésorerie brute</b>		<b>-1 880 459</b>	<b>-696 910</b>	<b>5</b>

**Tableau des écarts-TTC Dépenses**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 100/Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-13 564	-23 194	9 630
B : 101/Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-50 640	-41 652	-8 988
B : 102/Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798	-4 104	-2 694
B : 103/Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-49 640	-45 057	-4 583
B : 104/898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 105/898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 106/898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	
B : 109/Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820	-45 438	27 618
B : 111/Frais sur Acq Privés	-35 281	-52 783	17 502
B : 123/9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	
B : 131/898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 213	-526 213	
B : 132/898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-265 200	-270 164	4 964
B : 133/898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 134/Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000
B : 136/898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 137/904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	
B : 139/Frais Acq sur Institutionnels Autres	-65 094	-49 513	-15 581
B : 140/898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	
B : 141/904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 118	-262 118	
B : 142/898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	
B : 143/904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	
B : 144/898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200	
B : 145/Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-220 490	-220 490	
B : 151/898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650	-286 650	
B : 152/898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	
B : 154/898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	
B : 156/898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	
B : 157/898 I 210 (Ex 176 )-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	
B : 158/898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	
B : 159/Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 261	-48 401	140
B : 160/904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-428 736	
B : 162/898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736	-230 736	
B : 163/Frais sur Acq Fonds de Commerce	-63 224	-66 134	2 910
<b>BUDGET FONCIER</b>	<b>-6 794 821</b>	<b>-6 821 739</b>	<b>26 918</b>

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 200/Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-216 000	-216 001	1
B : 201/AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 573	-95 574	1
B : 202/Etudes Géomètre	-129 587	-131 727	2 140
B : 203/Etudes Pollution	-126 919	-126 919	
B : 204/Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-180 001	1
<b>BUDGET ETUDES</b>	<b>-748 079</b>	<b>-750 222</b>	<b>2 143</b>
B : 300/Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 144	-95 144	
B : 301/Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	
B : 303/Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000	-168 000	
B : 304/Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-72 000	
B : 305/Dépollution	-240 000	-240 000	
<b>BUDGET DEMOLITION</b>	<b>-614 612</b>	<b>-614 612</b>	
B : 350/Mail de l'escalier		-168 000	168 000
B : 351/Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-3 515 152	-3 510 242	-4 910
B : 352/Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 194 518	
B : 353/Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000	-1 440 000	
B : 354/Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 268 070	-9 264 841	-3 229
B : 356/Boulevard Circulaire Sud	-4 710 208	-6 667 862	1 957 654
B : 356/Parachèvement SHL08		-192 000	192 000
B : 357/Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-945 871	-1 023 671	77 800
B : 358/Aléas	-236 646	-236 646	
<b>BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-22 310 465</b>	<b>-24 697 780</b>	<b>2 387 315</b>
B : 400/MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	
B : 401/MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-96 533	-96 533	
B : 402/MOE Mail et Boulevard de la Savine	-221 760	-221 760	
B : 403/MOE Chemin du Vallon des Tuves	-99 000	-98 999	-1
B : 404/MOE Parc Canal	-189 434	-203 813	14 379
B : 405/MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-295 066	-312 024	16 958
B : 406/MOE Boulevard Circulaire Sud	-237 600	-237 600	
B : 407/MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	
B : 408/MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-144 000	-144 000	
B : 409/OPC,Ct,CSPS,Médiation	-504 025	-597 048	93 023
B : 410/Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	
B : 411/Aléas	-36 000	-36 000	
<b>BUDGET HONORAIRES</b>	<b>-2 047 831</b>	<b>-2 172 190</b>	<b>124 359</b>
B : 500/Charges de Gestion	-125 772	-220 878	95 106
B : 501/Non Anru-Taxe sur les Salaires	-64 560	-89 560	25 000
B : 502/Assurance	-10 000	-20 508	10 508
B : 503/Taxes Foncières	-95 111	-110 007	14 896
B : 504/Non Anru-Frais de Commercialisation	-18 000	-18 432	432
B : 505/Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-34 466	-42 116	7 650
<b>BUDGET DIVERS</b>	<b>-347 909</b>	<b>-501 501</b>	<b>153 592</b>
B : A301/Rémunération Forfaitaire	-450 000	-500 000	50 000
B : A302/Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et C	-39 848	-39 745	-103
B : A309/Avance Rém. sur Dépenses			
B : A310/Rémunération sur Dépenses 5%	-1 177 248	-1 289 443	112 195
B : A320/Rémunération sur Recettes 7%	-135 657	-96 269	-39 388
B : A326/Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	
B : A340/Rémunération de Liquidation	-102 663	-121 208	18 545
<b>BUDGET REMUNERATION</b>	<b>-1 929 873</b>	<b>-2 071 122</b>	<b>141 249</b>
B : A401/Intérêts Court Terme	-2 066	-4 835	2 769
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-34 795 656</b>	<b>-37 634 001</b>	<b>2 838 345</b>

## Tableau des écarts-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
A : 110/Tu02	147 000		-147 000
A : 111/Tu03	630 000		-630 000
A : 112/Tu02/03 logements libres		210 000	210 000
A : 130/Tu05-Proue Locatif Social	346 500	346 500	
A : 131/Tu01-Bosphore Locatif Social	470 745	470 745	
A : 132/Shl07-Searim	2 751	2 751	
A : 133/Tu02 logements sociaux	387 713	387 713	
A : 160/Tu01-Bosphore Commerces	66 000	66 000	
A : 161/Tu05-Proue Commerces	26 400	26 400	
A : 162/Tu02 Commerces	115 200		-115 200
A : 165/Cessions Biens de Retour et Échange	2 522 904	2 522 904	
A : 170/Crèche			
<b>BUDGET CESSIONS</b>	<b>4 715 213</b>	<b>4 033 013</b>	<b>-682 200</b>
A : 300/Subventions Anru	8 613 461	8 613 100	-361
A : 301/Subventions Anru chemin vallon des tuves		833 500	833 500
A : 301/Subventions Anru Quartiers Fertiles		30 000	30 000
A : 320/Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	1 283 000	
A : 330/Participation aux Equipements Vdm( Pru)	3 942 450	3 942 450	
<b>BUDGET SUBVENTIONS</b>	<b>13 838 911</b>	<b>14 702 050</b>	<b>863 139</b>
A : 400/Participations Metropole à l'Équilibre	3 646 590	5 743 061	2 096 471
A : 410/Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109	
A : 411/Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 420/Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	
<b>BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>13 819 349</b>	<b>15 915 820</b>	<b>2 096 471</b>
A : 500/Produits de Gestion Locative	261 152	279 351	18 199
A : 501/Produits Divers	21	24	3
A : A401/Produits Financiers	20 611	20 611	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>32 655 257</b>	<b>34 950 869</b>	<b>2 295 612</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>2 140 401</b>	<b>2 683 137</b>	<b>-542 736</b>

## Ecart sur le réalisé 2021-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-29 599	-948	-28 651	-97%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-30 000	-23 460	-6 540	-22%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-3 000		-3 000	-100%
B : 604/203-Etudes Pollution	-4 000		-4 000	-100%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-26 580	-13 245	-13 335	-50%
1-Budget Etudes	-93 179	-37 653	-55 526	-60%
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-13 564		-13 564	-100%
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-50 640		-50 640	-100%
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-6 798		-6 798	-100%
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouzad Le	-49 640		-49 640	-100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-17 820		-17 820	-100%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-7 021	-15 583	8 562	122%
2-Acquisitions Privés	-145 483	-15 583	-129 900	-89%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-265 200	-270 181	4 981	2%
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 802		-324 802	-100%
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-4 000		-4 000	-100%
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-35 640	-20 059	-15 581	-44%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-629 642	-290 240	-339 402	-54%
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		-286 650	-100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 398	-140	-40 258	-100%
2b-Protocole Foncier Concédant	-327 048	-140	-326 908	-100%
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-116 928		-116 928	-100%
B : 604/162-904 L 124 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chebhi)	-230 736		-230 736	-100%
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-60 399		-60 399	-100%
2c-Fonds de Commerce	-408 063		-408 063	-100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-37 444	-11 205	-26 239	-70%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-35 667		-35 667	-100%
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-64 800	-4 836	-59 964	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-55 248	-40 343	-14 905	-27%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-78 216	-52 978	-25 238	-32%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-120 642	-18 087	-102 555	-85%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-39 549		-39 549	-100%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-84 142	-99 503	15 361	18%
3-Budget Honoraires Techniques	-515 708	-226 952	-288 756	-56%
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution	-168 000		-168 000	-100%
3b-Budget Dépollution	-168 000		-168 000	-100%
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-257 761	-113 085	-144 676	-56%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-106 902	-94 310	-12 592	-12%
B : 604/353-Anru phase 2-Chemin vallon des tuves	-144 000		-144 000	-100%
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-2 663 217	-2 310 528	-352 689	-13%
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-4 536 311	-2 201 384	-2 334 927	-51%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiemement Réseaux	-161 229	-143 737	-17 492	-11%
3c-Budget Travaux	-7 869 420	-4 863 044	-3 006 376	-38%
B : 604/500-Charges de Gestion	-33 156	-23 636	-9 520	-29%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-13 481	-422	-13 059	-97%
B : 604/502-Assurance	-2 512	-310	-2 202	-88%
B : 604/503-Taxes Foncières	-30 726	-7 367	-23 359	-76%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-4 788		-4 788	-100%
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-8 978	-6 120	-2 858	-32%
4-Budget Dép. Annexes	-93 641	-37 855	-55 786	-60%
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-50 000	-50 000		
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-26 420		-26 420	-100%
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses	33 723	33 723		
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-388 434	-215 990	-172 444	-44%
6-Budget Remuneration	-431 131	-232 267	-198 864	-46%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 681 315</b>	<b>-5 703 734</b>	<b>-4 977 581</b>	<b>-47%</b>

**Ecart sur le réalisé 2021-TTC Recettes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 604/400-Participations Métropole Equilibre	842 989	842 989		
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	377 113	377 113		
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	286 650		-286 650	
2-Budget Participations	1 506 752	1 220 102	-286 650	-19%
A : 604/300-Subventions Anru	3 677 372		-3 677 372	100%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	750 937	42 222	-708 715	-94%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	1 314 150	1 314 150		
3-Budget Subventions	5 742 459	1 356 372	-4 386 087	-76%
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	37 941	51 540	13 599	36%
A : 604/501-Produits Divers		3	3	
4-Budget Divers	37 941	51 543	13 602	-36%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 287 152</b>	<b>2 628 017</b>	<b>-4 659 135</b>	<b>-64%</b>
<b>Sous-total TVA</b>		78 784	-78 784	
<b>Variation</b>	-3 394 163	-2 996 933	-9 715 500	

## Etats des acquisitions et cessions

Désignation	Section cadastrale	Vendeur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
898 I 169 - 12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves (boulangerie et pharmacie)	898 I 169	TROIN	420 000,00	667	0	29/09/2017	22/12/2017
898 I 2- Rue de la Pagode/ch vallon tuves maisons en ruine	898 I 2	Kiptoglou Marguarian- DOUHAIRE AVAZERI BONETTI	293 000,00	1716	170	31/05/2018	26/11/2018
904L407 9 Traverse Merlin	904L407	SISEK	246 000,00	132	0	15/12/2018	09/01/2019
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 186p-188p-194	PEIRETTI MOKERS	9 660,00	322	0	30/08/2019	01/10/2019
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>968 660,00</b>	<b>2837</b>			
898 I 117 (devenue 227) Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fd de commerce appartenant à NEKA1	41 043,00	273	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424,00	362	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine		AMP	72 014,00	479	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695,00	131	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450,00	3	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374,00	947	150,34	16/11/2017	16/11/2017
Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650,00	3185	90	31/12/2022	
<b>Total 14-Acquisitions Concédant</b>			<b>616 650,00</b>	<b>5380</b>			
38 Ch Vallon des Tuves-ANRU2	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000,00	26	134	31/12/2022	
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5p-42p-152-153p-154p-898 B 155 et 181p	LOGIREM	270 164,00	15892	17	31/05/2021	28/06/2021
898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1,00	1149	0	08/11/2017	29/03/2018
898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995,03	3036	0	30/09/2015	08/10/2015
898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	-	27	0	29/09/2017	05/12/2018
904 L 280-Epf Paca (Misserlian )-Terrain de Boules		EPF	127 892,58	930	0	31/03/2017	21/12/2016
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802,00	19106	17	31/12/2022	
<b>Total 16-Acq Partenaires institutionnels</b>			<b>1 249 854,61</b>	<b>40166</b>			
898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)		EPF	457 851,66	1512	0	31/03/2017	21/12/2016
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446,48	705	0	30/09/2015	08/10/2015
904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	904 L 124	EPF	244 229,65	654	0	31/03/2017	21/12/2016
904 L 284-Epf Paca (Deleria)	904 L 284	EPF	446 996,15	1416	0	31/03/2017	21/12/2016
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200,00	41940	30	31/12/2022	
<b>Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour</b>			<b>2 528 723,94</b>	<b>46227</b>			
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736,00	0	200000	31/12/2022	
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEHBI	230 736,00	210	0	31/12/2022	
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	-	75	0	31/12/2022	
<b>Total 18-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>659 472,00</b>	<b>285</b>			
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	23 194,00	17	90	30/09/2022	
50 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	41 652,00	540	30	30/03/2022	
48 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 63	Jorda Modola	4 104,00	38	90	30/03/2022	
60 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 74	Lebouazda-le	45 057,00	243	120	30/03/2022	
Ch Vallon des Tuves	904 K Parcelle 110	Touzaline	16 200,00	90	205,63	31/01/2022	
Ch Vallon des Tuves (Carrefour Traverse Béranger)	904 K Parcelle 68	Touzaline	7 380,00	41	205,63	31/01/2022	
<b>Total 18-Acquisitions sous ordonnance expro 171220</b>			<b>137 587,00</b>	<b>969,00</b>			

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
898 I 238 Ch de St Antoine-Ch vallon des tuves	898 I 238	PEIRETTI	5 820,00	194	30	30/08/2019	01/10/2019
<b>Total 2-Cessions</b>			<b>5 820,00</b>	<b>194</b>			
TU01 BOSPHORE -Immobilier Méditerranée (3F)		38 logements	427 950,00	2853	150	15/12/2015	28/02/2019
TU05 PROUE -Immobilier Méditerranée (3F)			315 000,00	2100	150	15/12/2015	28/02/2019
<b>Total 25-Cessions Locatif Social</b>			<b>742 950,00</b>	<b>4953</b>			
SHL07-SEARIM		€ symbolique	1,00	1971	0	02/06/2017	23/05/2019
TU01 BOSPHORE -Immo méditerranée (3F)		Commerces	60 000,00	500	120	15/12/2015	28/02/2019
TU02-35 logements			367 500,00	2450	150	31/12/2022	
TU02-7 logements libre	PRIX HT/SDP		122 500,00	490	250	31/12/2022	
TU02-Commerces			96 000,00	800	120	31/12/2022	
TU03-30 logements libre			525 000,00	2100	250	31/12/2022	
TU05-Immobilier Méditerranée			24 000,00	200	120	15/12/2015	28/02/2019
<b>Total 7-Cess logements neufs libre</b>			<b>1 195 001,00</b>	<b>8511</b>			
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)-Copie	898 I Parcelle 114		-	376	120		
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 851,66	1512	0	31/12/2022	
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	AMP	115 626,48	511	0	31/12/2022	
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)-Copie	898 I 186		-	380	120		
904 L 124	904 L 124	AMP	244 229,65	654	0	31/12/2022	
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996,15	1416	0	31/12/2022	
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)-Copie	898 I 190		-	99	120		
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200,00	41586	30,25	31/12/2022	
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>2 522 903,94</b>	<b>46534</b>			