



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T 1600907CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	3
2)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<i>L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE</i>	5
2)	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	6
3)	DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	7
	a. <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	7
	b. <i>L'avancement des relogements :</i>	7
	c. <i>L'avancement des travaux :</i>	9
	d. <i>L'avancement des commercialisations</i>	11
	e. <i>L'avancement des dossiers liés aux subventions</i>	13
	f. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	15
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES</u>	16
1)	LES DEPENSES.....	16
	a) <i>Les acquisitions foncières</i>	16
	b) <i>Les Dossiers en phase « Relogement »</i>	16
	c) <i>Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »</i>	17
	d) <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	19
	e) <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	20
2)	LES RECETTES.....	20
	a) <i>Le budget « Cessions »</i>	20
	b) <i>Le budget « Divers »</i>	20
	c) <i>Les subventions</i>	21
	g. <i>La participation du « Concédant »</i>	21
3)	LA TRESORERIE.....	21
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES</u>	22
1)	LES DEPENSES.....	22
	a. <i>Acquisitions foncières</i>	22
	b. <i>Relogement</i>	23
	c. <i>En ce qui concerne les études</i>	23
	d. <i>Travaux</i>	23
	e. <i>Travaux de démolition</i>	24
	f. <i>Honoraires techniques</i>	25
	g. <i>Dépenses annexes</i>	25
	h. <i>En ce qui concerne les rémunérations</i>	26
2)	LES RECETTES.....	27
	a. <i>Les prévisions de commercialisation</i>	27
	b. <i>Les prévisions de subventions</i>	27
	c. <i>Les prévisions de participations du concédant</i>	28
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	29
VI.	<u>ANNEXES</u>	38
	<i>Bilan prévisionnel</i>	38
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	39
	<i>Tableau des écarts TTC-Dépenses</i>	40
	<i>Tableau des écarts TTC-Recettes</i>	42
	<i>Ecart Année 2021-Dépenses</i>	43

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10) et 30/10/2021 (avenant n°13) Prorogée jusqu'au 30/10/2023 (Avenant n°15) Demande de Prorogation jusqu'au 30/10/2025 (avenant en cours)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 ^{er} janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Mode de rémunération	7% sur recettes HT 7% sur dépenses HT Forfaitaire/terrains ville Forfaitaire relogement De liquidation

2) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan : approuvé le 7 Octobre 2021 (avenant n°15 ; délibération CHL 007-10560/21/CM))

Budget d'origine : 6,86 Millions € TTC

Participation d'origine : 1,77 Millions € TTC

Budget du CRAC au 31/12/2018 : 12,787 Millions € TTC

Participation : 7,529 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,371 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

Budget du CRAC au 31/12/2019 : 12,736 Millions € TTC

Participation actuelle : 7,528 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,371 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

Budget du CRAC au 31/12/2020 : 13,082 Millions € TTC

Participation actuelle : 7,528 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,371 M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

Budget du CRAC au 31/12/2021 : 13,830 Millions € TTC

Participation actuelle : 7,638 Millions € TTC

Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€

Dont Participation Métropole : 2,464 M€

Dont apport foncier en nature : 0,16M€

Et participation aux équipements : 0,243 M€

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

1) L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

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

Le projet aujourd'hui :

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

- La reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements (134 en incluant la faisabilité AFL sur le terrain Bons-Voisins Est),
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

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

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

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

Sur la partie sud-est (entre la rue Gaillard et l'autoroute), les terrains libérés seront vendus au profit de l'AFL conformément au souhait du concédant. La faisabilité produite par l'acquéreur potentiel fait état d'une capacité d'une trentaine de logements.

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500	-16 500	100%
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 955	-2 273 955	100%
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 908 634	110%
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 355	-309 450	66%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890	100%
1c-Budget Frais Acquisitions	-265 997	-261 079	98%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-4 925 173	-4 937 508	100%

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

En partie sud du périmètre les acquisitions sont également achevées. Certains dossiers sont néanmoins devant la justice, certains propriétaires ayant contesté le prix fixé en première audience, une part importante de ces montants reste consignée. Ceci justifie le fait que les dépenses n'atteignent pas 100%.

- Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Les acquisitions amiables sont achevées.

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

Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015.

l'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.

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

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

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

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

b. L'avancement des relogements :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1d-Budget Relogement	-142 191	-133 702	94%

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

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

Au 31/12/2021, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 42 sont issus de la partie sud. Un ménage décédé a été retiré du total des ménages suivis.

Parmi ces 59 ménages dont 42 sont issus de la partie sud. 57 ont été relogés définitivement à ce jour et parmi eux :

- ✓ 25 ménages ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages).
- ✓ 27 ménages ont renoncé à exercer leur droit de priorité et ont été relogés hors site
- ✓ 5 ménages sont relogés de manière autonome et restent dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « Bons Voisins »
- ✓ 2 ménages sont actuellement relogés de manière temporaire dont un dans une résidence hôtelière et un dans un logement propriété de la SOLEAM.

Il reste donc 7 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence Bons Voisins.

c. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-495 612	-473 336	96%
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 603 419	-307 717	19%
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-101 032	-5 116	5%
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-134 034	-129 209	96%
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins	-240 000		
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à CDC	-78 000		
3-Budget Travaux	-2 652 097	-915 378	35%

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

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

o Aménagements

a) VRD Phase 1 et 2 (partie nord)

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16 et la dernière réserve a été levée le 28/07/17.

Projet VRD en partie sud (Phase III)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La maîtrise d'oeuvre va reprendre le projet d'escalier afin de trouver une solution permettant de rester dans l'enveloppe budgétaire.

c) Travaux de mise en sécurité

La mosquée du 10a Gaillard acquise en 2020 a nécessité une intervention de mise en sécurité. Le maintien en zone non accessible au public de la parcelle de la rue Guichard déclassée par des éléments béton a nécessité également des dépenses.

o Démolitions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 256 239	-1 255 894	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-709 176	-580 410	82%
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-231 970	-169 775	73%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103 314	-82 991	80%
3a-Budget Démolitions	-1 044 460	-833 176	80%

Travaux de démolition

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

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

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

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

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

Les études ont constaté la très grande fragilité des bâtiments et alerté sur un possible risque d'effondrement. Dans ce cadre, SOLEAM a saisi la CARSAT (organisme de prévention des risques professionnels dépendant de la CPAM) afin d'étudier avec eux la méthodologie à mettre en œuvre.

Ainsi, à l'issue d'une réunion tenue en décembre 2018 avec la CARSAT, face à l'impossibilité de laisser pénétrer sans danger des opérateurs dans ces immeubles pour y repérer les matériaux contenant de l'amiante il a été décidé d'opter pour une démolition des immeubles sans désamiantage préalable mais avec des moyens permettant de réduire au maximum l'émission de poussières.

Il a donc été prévu de trier les gravats sur place, sous brumisation continue, avec un repérage quotidien des matériaux contenant de l'amiante, permettant leur évacuation au fur et à mesure dans les filières de traitement spécifiques. Toujours en accord avec la CARSAT l'étude du maître d'œuvre EMTS a été développée en ce sens et des qualifications spécifiques ont été requises lors de la consultation travaux.

Dépose de réseaux

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

Les référés préventifs

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

- **Aménagements transitoires**

- a) Projet artistique et jardins partagés**

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

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

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

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

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

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

- b) Aménagements temporaires en partie sud**

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

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

- d. L'avancement des commercialisations**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	100%
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067	100%
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	433 597		
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	573 121		
1-Cessions	1 364 284	357 567	26%

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

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

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

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

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

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

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

En mars 2019, dans l'objectif de permettre la réalisation de ce dossier, la Métropole, concédante de l'opération, a accepté une réduction de la charge foncière, soit 131€/m² de Surface De Plancher contre 180€ HT initialement prévus et le maintien du programme de logements consistant en 11 PLAI, 16 PLUS, et 11 PLS.

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

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

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

Ces ouvrages ont été réalisés en 2019 par la Ville de Marseille dans le cadre de l'extension de l'école Félix Pyat pour laquelle un PC a été accordé le 27 juin 2017. Depuis 2015 pourtant, un travail minutieux de coordination a été mené par la SOLEAM et avec l'intervention de MRU pour bien articuler les projets concernant l'espace public, l'extension de l'école et la future résidence. Les maîtrises d'ouvrages, et en particulier la DGAVE (ex-DIRCA) de la Ville étaient présentes comme mentionné dans les CR de réunion. Ce travail a permis à la Métropole, concédante de l'opération de RHI St Mauront et gestionnaire de l'espace public, de trancher sur la forme de l'espace public constituant le parvis de l'école Félix Pyat par un courrier

daté du 18 décembre 2017. A partir de cette décision la SOLEAM a établi un plan de cession du foncier à CDC HS d'une part, et à la Ville d'autre part (zone en aplat vert) pour que celle-ci y édifie à l'avenir une façade d'entrée à l'école en prolongement de l'accès dernièrement construit et évoqué plus haut. Ce plan a été transmis à la DGAVE le 19 octobre 2017 qui l'a validé par retour de mail le 6 décembre de la même année. Par la suite ce découpage foncier a permis de mener à terme la procédure de désaffectation et le déclassement (délibération du conseil métropolitain n°VOI 018-7615/19/BM du 19/12/19) de la partie du domaine public dont fait partie le foncier rétrocédé au profit de l'école Félix Pyat.

Pour résoudre ce problème, il est prévu dans l'acte de vente que CDC rétrocède à la Ville l'emprise nécessaire à l'accès à l'école. Les documents d'arpentage correspondant ont été édités.

La promesse de vente pourra être signée au cours du premier semestre 2022 et réitérée au deuxième semestre.

Le terrain Bons-Voisin Est quant à lui va être acquis par l'AFL Dignéo dans le cadre d'une promesse de vente englobant un panier de biens.

La signature de cette promesse de vente est prévue pour le deuxième trimestre 2022. LA réitération de l'acte est prévue pour 2024.

e. L'avancement des dossiers liés aux subventions

a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787 301		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	811 689	80%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	3 452 112	1 461 888	42%
2a-Subventions Pru	1 031 385	760 449	74%
A : 194/303-Subventions Region	263 288	42 276	16%
2b-Budget Subventions	263 288	42 276	16%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	4 746 785	2 264 613	48%

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes) :

1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent :
ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010. Avance de 140 000 € versée en décembre 2010. Versement d'un acompte de 84 959 € en septembre 2012. Deuxième acompte de 106 921,12 € versé le 25/10/16.

Un dernier versement de 82 556 € a été réglé le 11/11/2021 suite à la demande de solde correspondant à l'état d'avancement des dépenses au 30/06/2021.

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

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

Suivi subventions voirie primaire (placettes) :

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

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

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

Un dernier versement de 4 107 € a été réglé le 11/11/2021 suite à la demande de solde correspondant à l'état d'avancement des dépenses au 30/06/2021.

.

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

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

Subvention pré-opérationnelle ANAH

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

La demande de solde sera effectuée au cours de l'année 2022.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de 455 139€ a été versé le 30/01/14. Le solde de la subvention a été demandé le 30/05/16 pour un montant de 195 060 €. Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. La Commission Nationale de l'ANAH a rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017. Le versement de 195 060 € a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, partie sud

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

Subventions Région :

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

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

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

f. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 464 478	2 371 300	96%
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	100%
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	100%
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	100%
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole	16 500	16 500	100%
4-Budget Participations	7 638 580	7 545 402	99%

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 256 307 € TTC à comparer à 701 162 € TTC payées soit un écart de -555 145 (variation de -44%).

a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
1-Budget Acquisitions Vdm				
B : 194/100-Acquisitions	-24 000	-16 500	-7 500	-31%
B : 194/111-Consignation	58 124	32 200	25 924	-45%
1-Budget Acquisitions	34 124	15 700	18 424	-54%
B : 194/103-12 Guichard	7 120	6 355	765	
B : 194/106-10a Gaillard	-27 885	-27 885	0	0%
1a-Budget Acquisitions Dup	-20 765	-21 530	765	4%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-4 564		-4 564	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)		-6 660	6 660	
1c-Budget Frais Acquisitions	-4 564	-6 660	2 096	46%
TOTAL BUDGET FONCIER	8 795	-12 490	21 285	-242%

Le montant des « recettes » prévues était de 8 795 € à comparer à 12 490€ payées, l'écart de 21 285€ s'explique par :

Consignations : écart de + 25 924 €. Une déconsignation prévue en 2021 n'a pas eu lieu :

10A Gaillard (49 700€) :

- Mme LEVI – 10A rue Gaillard : montant de 32 200 € déconsigné suite au jugement d'appel.
- M. Djazoul – 20 Amidonnerie : montant de 25 924 € non déconsigné contrairement aux prévisions.

Acquisitions DUP : écart minime de +765€

Frais d'acquisition : écart de + 2096 € €.

Les frais juridiques engagés ont été plus élevés que prévus (6 660 €).

b) Les Dossiers en phase « Relogement »

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

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

Plan de relogement :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 194/120-Frais de Relogement	-7 931	-6 050	-1 881	-24%

Frais de relogement : écart -1 881 €

c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup	-12 000		-12 000	-100%
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-9 000	-7 500	-1 500	-17%
2-Budget Etudes	-21 000	-7 500	-13 500	-64%

Etudes : écart -13 500 €

Il n'y aura plus d'étude d'urbanisme. Il était prévu une provision de 12 000 € pour d'éventuels sondages complémentaires de recherche de sols pollués sur les zones est et ouest de la partie sud. Ces sondages ont été imputés sur le budget 356 – *Sondages et fouilles*.

En 2021, le géomètre expert Geos a été mobilisé pour positionner l'assiette foncière à céder à CDC, contrôler les stations de polygonale en place, poser des cibles et relever les héberges des mitoyens. Ce même géomètre a été sollicité pour produire des DMPS, borner les terrains et obtenir des numéros cadastraux.

-Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-36 759	-19 325	-17 434	-47%
B : 194/350-Phase 3-Tvx VRD	-543 065	-16 040	-527 025	-97%
B : 194/351-Phase 3-Placettes	-148 165	-291 677	143 512	97%
B : 194/356-Sondages/fouilles	-17 516	-10 295	-7 221	-41%
3-Budget Travaux	-745 505	-337 337	-408 168	-55%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-185 615	-80 848	-104 767	-56%
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-78 000	-169 775	91 775	118%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-20 780		-20 780	-100%
3a-Budget Démolitions	-284 395	-250 623	-33 772	-12%
B : 194/400-Honoraires Techniques				
B : 194/401-MOE Demol	-9 279	-12 090	2 811	30%
B : 194/402-Diagnostic	-960		-960	-100%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-19 152	-4 788	-14 364	-75%
B : 194/450-MOE VRD	-15 903	-7 528	-8 375	-53%
3b-Budget Honoraires Techniques	-45 294	-24 406	-20 888	-46%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-1 075 194	-612 366	-462 828	-43%

Le montant des dépenses prévues était de 1 075 194 € à comparer aux 612 366 € payés, L'écart de -462 828 € s'explique par :

Mise en sécurité et neutralisation : écart de -17 434 €

Sur ce poste la réduction du niveau de dépenses prévu s'explique par le fait que le gardiennage de nuit du parking provisoire au profit des riverains du 34 rue Guichard lors de la reprise des travaux de VRD n'a pas été mobilisé car l'entreprise a trouvé une solution technique permettant de garantir un accès véhicule à cette adresse pendant toute la durée du chantier :

Travaux d'aménagement VRD phase 3 : écart de -408 168€

Période de préparation lancée le 1/03/21. Suspension des travaux actée le 27/07/21 dans l'attente d'un retour de CDC HS. En effet, la proposition de variante technique du génie civil à l'initiative de l'entreprise, à savoir la mise en œuvre d'un mur de soutènement en gabions en lieu et place d'un talus renforcé par nappes de géotextiles prévu initialement au marché, nécessite d'en confirmer la compatibilité avec le projet immobilier dénommé « Résidence Bons-Voisins ». En l'attente d'un retour de l'acquéreur les travaux ont été suspendus et n'ont pu reprendre en 2021.

Sondage/Fouilles : écart de - 7 221 €

Au final il n'y a pas eu besoin d'études complémentaires de pollution des sols, celles-ci étant prise en charge par les acquéreurs (AFL et CDC HS).

Les démolitions : écart de -33 772 €

- Le solde de la partie forfaitaire de la démolition des 12/14/16/18/20/22/32 rue Guichard a été versé, néanmoins, la procédure à l'amiable visant à régler tout ou partie du solde de la partie rémunérée à prix unitaires n'a pas abouti en 2021. Ceci explique l'écart de - 104 767 € par rapport au prévisionnel.

- La démolition du 10 rue Gaillard a été réalisée par PREMYS pour un montant initial de 47 500,00 € HT auxquels se s'est ajouté une plus-value de 12 968,50 € HT suite à la découverte de tas de gravats amiantés dans la cour de l'immeuble. De plus, lors de la démolition, des remblais contenant de l'amiante ont été repérés par le diagnostiqueur Qualitat (rapport n°37765-1 MAJ1) jusqu'à une profondeur de 1,70 m. Au vu du surcoût, il a été nécessaire d'attribuer un nouveau marché de désamiantage par une procédure de mise en concurrence adaptée. Celui-ci a été attribué à l'entreprise 4D pour un montant de 84 850,00 € HT. Le 27/10/21, alors que le désamiantage décrit ci-dessus était achevé, de nouveaux matériaux amiantés ont été découverts, leur retrait a été confié à la société PREMYS pour un montant de 11 062 € HT. Ces surcoûts, dont une partie a déjà été facturée, expliquent l'écart de + 91 775 € TTC avec le prévisionnel.
- D'autre part il n'a pas été nécessaire de dévoyer des réseaux en 2021 pour réaliser les démolitions.

Budget honoraires techniques : - 20 888 €

- MOE Démolition : les découvertes d'amiante dans les remblais du 10 rue Gaillard ont nécessité de faire appel à une maîtrise d'œuvre spécifique générant un écart de + 2811 €
- CSPS et contrôle technique : il était prévu un solde en 2021 ce qui était une erreur d'appréciation puisque les travaux s'étendront en phase 2.
- MOE VRD : la facturation du titulaire a été moins importante que prévue puisque les travaux ont été suspendus (voir plus haut).

d) Le budget « Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 194/500-Charges de Gestion	-4 108	-2 734	-1 374	-33%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-5 184	-5 184		
B : 194/502-Assurance	-600	-158	-442	-74%
B : 194/503-Taxes Foncières	-17 414	3 480	-20 894	-120%
B : 194/504-Edf-Sem	-2 245		-2 245	-100%
B : 194/505-Af Syndic	-6 615		-6 615	-100%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-36 508	-20 269	-16 239	-44%
4-Budget Dép. Annexes	-72 674	-24 865	-47 809	-66%

Le montant des dépenses prévues était de 72 674 € à comparer aux 24 865 € payées, l'écart de -47 809 € s'explique par :

Charges de gestion : écart de – 1 374€
La provision a été sur-estimée.

Taxes foncières : écart de -20 894 €
Les dégrèvements consécutifs aux démolitions ont été perçus en 2021.

EDF-SEM et AF syndic : l'écart est dû au fait que suite aux démolitions il n'y a plus d'immeuble à gérer. Il n'y a donc eu aucune dépense sur ces postes.

Réservation de logements et gestion locative : écart de – 16 239€

Deux ménages ont été relogés définitivement en juin et juillet 2021, réduisant les dépenses sur ce poste.

e) La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-74 786	-37 891	-36 895	-49%
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-13 517		-13 517	-100%
4-Budget Rémunération	-88 303	-37 891	-50 412	-57%

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

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 838 946€ à comparer à 680 539 € TTC reçues, soit un écart de -191 407€ (variation de -23).

a) Le budget « Cessions »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	38 617		-38 617	-100%
1-Cessions	38 617		-38 617	-100%

La promesse de vente pour la cession du terrain Bons-Voisins Ouest à CDC HS n'a pas pu être signée au cours de l'année 2021 malgré plusieurs sollicitations de la SOLEAM et un courrier d'alerte adressé à la Métropole le 8 octobre 2021.

b) Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-320	-320		
A : 194/501-Produits Divers		1 225	1 225	
4-Budget Divers	-320	905	1 225	

Les produits divers sont constitués de :

- Des produits financiers intermédiaires sur des acquisitions

c) Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	169 740	82 556	-87 184	-51%
A : 194/308-Anru-Placettes	9 639	4 107	-5 532	-57%
2a-Subventions Pru	179 379	86 663	-92 716	52%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	262 795	86 663	-176 132	-67%

Le montant des recettes prévues était de 262 795 € à comparer à 86 663 € payées, l'écart de – 176 132,00 €.s'explique par :

Subvention voirie primaire et placettes (ANRU/MRU) :

Une demande de versement correspondant à l'avancement des travaux à fin juin 2021 a été adressée à l'ANRU le 29/06/21. Sur cette base, des versements de 82 556€ et de 4107€ ont été effectués. L'avancement n'étant pas suffisant au moment de la demande et l'Agence ayant refusé de proroger une nouvelle fois la validité de la subvention malgré l'argumentation proposée, la totalité du montant prévu n'a pu être sollicité. La subvention est aujourd'hui expirée et le montant ne pourra pas être soldé.

Subvention Région Sud

Le solde a été demandé à la région le 16/07/21. Cependant il apparait de l'étude du dossier que la subvention est arrivée à expiration le 12/12/2019, aussi, une demande de dérogation a été adjointe. Pour le moment aucune réponse ne nous est parvenue.

g. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	548 541	548 541		
A : 194/412-Mpm-Placettes	27 930	27 930		
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole		16 500	-16 500	
4-Budget Participations	576 471	592 971	-16 500	3%

Le montant prévu en 2020 par la Métropole à la participation à l'équilibre a été versé. A ceci s'est ajouté l'apport en nature du foncier métropole (rue Guichard déclassée).

3) LA TRESORERIE

Trésorerie à fin 2020 : -442 546€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -854 560€

Trésorerie réelle fin 2021 : -430 665€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES

En raison du fait que la vente des terrains Bons-Voisins Est à DIGNEO-FONCIERE LOGEMENT, qui s'inscrit dans le cadre du protocole de coopération « Investissement et Mixité » signé le 21 février 2020 avec la Métropole Aix Marseille Provence, ne se concrétisera qu'en 2024, que, postérieurement à cette vente une participation de la concession aux éventuels frais de dépollution et de mise en conformité du terrain engagés par l'acquéreur lors de ses travaux serait nécessaire, et que des travaux de Voirie et réseaux seront à parachever, il apparaît nécessaire de **proroger la concession de 2 ans soit jusqu'au 31/10/2025**.

1) *LES DEPENSES*

a. Acquisitions foncières

- Acquisitions sous DUP et Déconsignations

3 dossiers resteront vraisemblablement consignés après la fin de la concession pour un total de 55 176 € :

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

Il est prévu les déconsignations suivantes :

En 2022 :

- 10A Gaillard – Mme Benincasa : déconsignation de 17 500 €. Celle-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation alors que la procédure est achevée. Dépense définitive : 17 500€ (poste 106).
- 12 Guichard lots 5, 7, 8, 9 – M. Grychowski : déconsignation de 71 400 €. Celui-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation, il n'a pas envoyé de RIB et ses lots sont grevés d'inscription hypothécaire. Dépense définitive : 71 400€ (poste 103).
- 20 Amidonnerie lots 2, 3, 4, 5 – M. Djazoul : déconsignation de 1 924 € au profit de la SOLEAM correspondant à la réévaluation à la baisse de l'indemnité d'expropriation en jugement de première instance. Dépense définitive de 24 000 € (poste 100)
- 12 Guichard - M. TOURELLE : condamnée à reverser à SOLEAM la somme de 7 920€ (poste 103). En attente du jugement définitif. 7 155€ ont été récupérés à ce jour

En 2023 :

- 16 Guichard lots 3, 5, 6, 7 - M. Grychowski : déconsignation de 67 770 €.
- Celui-ci n'a pas encore réclamé la déconsignation, il n'a pas envoyé de RIB et ses lots sont grevés d'une inscription hypothécaire. Dépense définitive : 67 770€ (poste 110).

En 2024:

- 20 Amidonnerie lot 14 - .M.Lacheter : déconsignation de 10 370 € au profit de la SOLEAM.
- 20 Amidonnerie Lot 6 – Indivision Fourquier : déconsignation de 4 194 € au profit de la SOLEAM. Le jugement constate un solde négatif des indemnités d'expropriation en faveur de l'expropriant.

- **Frais juridiques**

Il est prévu la clôture des derniers dossiers d'expropriation (Mme Tourelle, M. Zahraoui) .
5 000 €HT de budget en 2022.

- b. **Relogement**

- **Frais de relogement**

Il reste 3 ménages suivis par la SOLEAM à reloger définitivement. Il est provisionné 2 800€ par ménage soit un total de 8 450 €. Cette somme sera dépensée pour 1/3 en 2022 et pour 2/3 en 2023.

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

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

Poste soldé.

- **Géomètre**

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

- 3 000 € en 2022
- 3 000 € en 2024

- d. **Travaux**

- **Mise en sécurité**

Il est prévu un entretien des murs de clôture du terrain Bons-Voisins Ouest pour environ 3100 €, la pose de deux portails d'accès pour le terrain Bons-Voisins Est pour un montant de 8500 € HT ainsi que 1 500 € d'entretien pour 2023. La location de portes SITEX sur le 32 Guichard sera à payer en 2022 pour 5 467€HT
Montant provisionné :

- 17 065 € HT pour 2022
- 1 500 € HT pour 2023

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

Les deux anciennes lignes budgétaires « Phase 3 – Travaux VRD » et « Phase 3 – Placettes » sont réunies en une seule pour en faciliter la gestion (poste 351 et 353), seul le marché 21.36 reste sur la ligne 353.

Les marchés travaux sont actuellement signés sont les suivants :

- M. 21.37 – Guintoli - Lot 1 – VRD : 997 281 € HT selon le dernier accostage
- M.21.36 – SPIE CITYNETWORKS - Lot 2 – Eclairage public : 68 074 € HT. En effet, des frais de mise en lumière provisoire de la voie publique ont été demandés par la Ville de Marseille générant un surcoût de 9 145 € HT.

Le lot 3 n'a pas été attribué car les montants des offres dépassaient de manière importante l'estimation MOE. Les études sont actuellement en cours de reprise par la maîtrise d'œuvre. Le nouveau coût prévisionnel des travaux établi par la maîtrise d'œuvre est de 220 000,00 € HT.

Compte-tenu de la tension actuelle sur les prix des matériaux et du matériel il est prudent d'assortir ces montant d'un coefficient de sécurité de 10%.

Par ailleurs, des interventions d'ENEDIS (9 295,81 € HT) et de la SEM des Eaux (3080€ HT) pour la réalisation de branchements sont à intégrer

Le montant total des travaux de VRD partie sud s'établit donc à : 1 420 375,83 € HT.

Il est ventilé budgétairement comme suit :

- 2022 : 546 471 €TTC
- 2023 : 264 000 €TTC (escalier)
- 2024 : 339 490 € TTC
- 2025 : 241 657€ TTC

- **Sondages et fouilles :**

Les sondages d'archéologie préventive effectués sur l'emprise des terrains à céder au cours du mois de février 2022 ont conclu à l'absence de vestiges archéologiques (le courrier de la DRAC levant les prescriptions archéologiques n'a cependant pas encore été transmis). **Il est proposé de solder cette ligne budgétaire et de créer la nouvelle ligne présentée ci-dessous.** Seule la facture d'ERG (loi ELAN) et SPGS (détection réseaux enterrés) pour 4 825€TTC.

- **Travaux de préparation avant cession du terrain Bons-Voisins Est (nouvelle ligne budgétaire)**

Cette ligne a pour objet de participer à la prise en charge partielle des coûts de dépollution du terrain, de dévoiement du réseau EU non répertorié traversant le terrain, et de traiter les avoisinants (retrait des confortements provisoires, murage des ouvertures, démolition des appentis etc.). Les prestations prises en charge seront directement effectuées par la SOLEAM, ou par un tiers par l'intermédiaire du protocole d'accord tripartite qui sera prochainement signée entre la SOLEAM, l'acquéreur et son promoteur.

Il est prévu :

2023 : 75 000 € HT

2024 : 125 000 € HT

- **Travaux de préparation avant cession du terrain Bons-Voisins à CDC HS (nouvelle ligne budgétaire) :**

Le 26/11/21, il a été convenu en présence de la Métropole lors d'une réunion organisée suite au courrier d'alerte envoyé par la SOLEAM le 08/10/21, que la concession prenne en charge l'arase du contrefort laissé en place suite à la démolition du 32 rue Guichard de manière à ce que cet ouvrage n'empiète pas sur l'espace du futur bâtiment E.

A ce titre il est provisionné 65 000 € HT pour l'année 2022.

- e. **Travaux de démolition**

- **Travaux de démolition antérieurs : ligne à solder à l'engagé**

- **Démolition des immeubles partie sud**

La démolition des 12/14//16/18/20/22/32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat a été effectuée par Avenir Déconstruction et réceptionné. Une procédure pré-contentieuse est actuellement en cours portant sur le règlement d'une retenue suite à la notification d'une réserve en cours de garantie de parfait achèvement, et à un désaccord sur les quantités supplémentaires constatées de matériaux contenant de l'amiante.

La procédure devra être résolue au cours de l'année 2022 pour un montant de 100 610,40€ HT.

- **Démolition du 10 rue Gaillard :**

La ligne doit être soldée à l'engagé pour intégrer les surcoûts apparus en cours de chantier qui seront intégralement réglés au cours de l'année 2022 soit un montant de 62 194€ TTC.

- **Frais hors démolition**

Il n'y aura plus de frais de consignation de réseaux dans le cadre des démolitions. Cette ligne est donc soldée à l'engagé. Seuls les frais de la SEM pour l'eau potable et le déplacement du réseau GRDF rue Guichard sont à payer pour 20 324€TTC

f. Honoraires techniques

Le budget d'honoraires techniques de bureau de contrôle et de CSPS est à solder à l'engagé

Les dépenses suivantes sont à prévoir :

2022 : 3 335 € HT

2023 : 8 115 € HT

MOE démolition : Budget à solder à l'engagé. Le reliquat de 7 808 € TTC sera versé en 2022.

MOE VRD : Avenant validé pour 5 500€HT

2022 : versement de 7 436,5 € HT

2023 : versement de 7 436,50 € HT

2024 : versement du solde de 5 319 €HT

MOE et AMO en vue de la mise en conformité des terrains avec les exigences des acquéreurs : Il s'agit d'une nouvelle ligne budgétaire pour un budget de 21 000 € HT.

2022 : 7 000 € HT

2023 : 7 000 € HT

2024 : 7 000 € HT

OPC Inter-Projet : Il s'agit d'une nouvelle ligne budgétaire permettant de prendre en charge les honoraires d'un OPC permettant la coordination technique et opérationnelle des chantiers sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM-CDC HS-AFL. Les honoraires seront partagés par les maîtrises d'ouvrages.

2022 : 5 000 € HT

2023 : 5 000 € HT

2024 : 5 000 € HT

g. Dépenses annexes

- **Charges de gestion**

Il est prévu des frais de consultation pour l'appel d'offres sur l'escalier d'un montant prévisionnel de 1 500 €HT pour 2022.

- **Assurance**

Il est maintenu une provision de 200 € pour 2022, 2023 et 100€ pm en 2024.

- **Taxe foncière et taxe sur les salaires**

Le bâti est démoli, la taxe sur les salaires 2021 a été répartie et payée pour 3 831€ en 2022.

Une provision en 2024 est maintenue en fonction du versement de la participation complémentaire.

- **Frais de syndics liés aux biens acquis :**
Aucune dépense n'est prévue sur ce poste.
- **Communication :** afin de pouvoir financer les travaux de VRD évoqués plus haut ce budget est soldé.
- **Réservation de logements et gestion locative**

En 2022, il nous reste à reloger définitivement 3 ménages :

- M.A, qui a obtenu une régularité de séjour en mai 2020 (valable 2 ans) mais qui n'a pas de ressources ; nous sommes en train de tenter de lui en obtenir. Il est actuellement relogé provisoirement dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire au 22 rue Tapis Vert dans un logement de l'OGCV qui devra être libéré
- M.B, actuellement relogé provisoirement à l'hôtel MONTEMPO pour un montant de 800€ par mois environ. Nous recherchons un logement définitif depuis peu car il a eu une rupture de ressources et ne pouvait donc plus prétendre à un relogement. Un relogement temporaire par l'intermédiaire de SOLIHA est à l'étude, ce qui pourrait permettre de réduire la charge
- M. C, actuellement relogé provisoirement aux Jardins de l'Espérance pour un montant de 269€/mois, il est positionné sur un logement T2 en attente de la commission d'attribution. Il pourrait donc être relogé définitivement dans l'année.

De ce fait nous prévoyons ce qui suit :

- 2022 : 10 850 € HT
 - Règlement des redevances Montempo et Jardins de l'espérance jusqu'à fin mai 2022 pour deux ménages
 - Provision de juin à décembre 2022 pour 1 ménage à l'hôtel Montempo
- 2023 : 6 000 € HT
 - Provision pour prise en charge sur l'année 2023 des frais de relogement temporaire du ménage issu de la résidence Montempo en logement d'accueil SOLIHA
- Le 3^{ème} ménage actuellement relogé dans un logement de l'Opération GCV sera positionné sur un logement définitif, qui sera à sa charge.

h. En ce qui concerne les rémunérations

- **Rémunération sur dépenses**
7% des dépenses HT
- **Rémunération sur recettes**
7% des recettes HT
 - 2022 : signature de la promesse et de l'acte CDC HABITAT pour une rém de 27 592€
 - 2022 : signature de la promesse avec l'AFL pour une rém de 18 235€
 - 2024 : signature de l'acte avec AFL pour une rém de 18 235€
- **Rémunération de liquidation**
10 000€ (forfait)

Il serait souhaitable d'appliquer le calcul en fonction de la grille tarifaire de la SOLEAM soit 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT (hors rém, frais financier et participations) soit environ 44K€ (à modifier dans un prochain avenant)

2) LES RECETTES

a. Les prévisions de commercialisation

✓ **Ilot Bons voisins Ouest**

La promesse de vente avec CDC Habitat Social est finalisée et sera signée au T2 2022, l'acte sera signé au T3 de la même année.

Il est prévu un versement de 394 179,00 € HT en 2022.

✓ **Ilot Bons voisins Est**

Les négociations avec l'AFL Dignéo avancent bien, la signature de la promesse est prévue pour le T1 2022. La signature de l'acte authentique est prévue à la levée de toutes les conditions suspensives, soit au T1 2024. Les clauses de la promesse prévoient ce qui suit :

- 1 736 € m² SHAB logement pour 290,91 € HT minimum par m²
- 120 m² SHAB activité pour 133,33 € HT minimum par m²

Il est donc prévu une recette minimale de 521 019,36 € HT en 2024. Attention ce montant peut néanmoins évoluer à la baisse si la SHAB développée par l'acquéreur se retrouve réduite lors des études de maîtrise d'œuvre.

b. Les prévisions de subventions

Poste 300 : Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH)

Il est prévu de déposer une demande d'acompte au T3 2022 pour un versement au T1 2023 de 1 251K€ et une demande de solde début 2023 pour un versement effectif du solde en 2024.

Poste 301 : Subvention pré-opérationnelle (ANAH)

Le solde de 202 923,00 € HT pourrait être versé au T2 2022 d'après les informations obtenues auprès de l'ANAH.

Poste 303 : Subvention opérationnelle

Partie nord (Région) : demande de solde formulée le 16/07/21 assortie d'une demande de dérogation pour prolonger la date d'expiration de la subvention fixée au 12/12/2019. Aucune réponse. En conséquence la recette correspondante est mise à 0€

Partie sud (Région) : Demande de subvention à compléter et à soumettre à la Région au T4 2022. Cette subvention est adossée à la subvention opérationnelle partie sud obtenue auprès de l'ANAH et représenterait si accord 10% de celle-ci soit 178 730 €.

Le versement est escompté prévisionnellement en 2024.

Postes 305 et 306 : Subventions PRU St Mauront :

Une convention de reversement des subventions départementales octroyées pour les opérations de renouvellement urbain réalisées sur Marseille sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM a été passée le 17/03/21. Une convention reversement des subventions municipales de la ville de Marseille et une convention de reversement des subventions régionales octroyées pour les opérations de renouvellement urbain réalisées sur Marseille sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM ont été signées le 3 juin 2021.

Il resterait à verser pour l'opération un total de 270 936,03 € HT :

	Voiries primaires hors placettes	Placettes
Subventions municipales	61 878,37 € HT	25 463,95 € HT
Subventions départementales	15 833,79 € HT	64 344,84 € HT
Subventions régionales	28 500,82 € HT	74 914,26 €
TOTAL	106 212,98 € HT	164 723,05 € HT

Néanmoins les conventions prennent fin au 31/12/2022. A cette date seule la phase des travaux de VRD partie sud sera réalisée.

Par conséquent, le solde de 106 212,98 € HT au titre des voiries primaires hors placettes pourra être totalement versé en 2023, seul un montant de l'ordre de 50 000 € pourra être perçu au titre des placettes dans les noyaux villageois en 2023 compte-tenu de l'avancement des travaux.

Poste 307 : Subvention voirie primaire hors placettes (ANRU)

La dernière demande de versement a été effectuée en 2021, il ne reste plus rien à percevoir la subvention étant expirée.

Poste 308 : Subventions voirie primaire placettes (ANRU)

La dernière demande de versement a été effectuée en 2021, il ne reste plus rien à percevoir la subvention étant expirée.

c. Les prévisions de participations du concédant

Le montant de la participation à l'équilibre augmente de 93 178€ pour tenir compte :

- de l'escalier (220 K€HT),
- de 15% d'augmentation sur les prix soit environ 250K€
- du protocole transactionnel sur la démolition du 10 Gaillard +100K€
- des travaux et honoraires avant cessions du terrain bons voisins : 295K€ contrebalancé dans le prix de cession pour 232K€
- Ces augmentations sont heureusement « amorties » par le montant de la subvention opérationnelle partie sud accordé par l'ANAH qui est plus élevée que prévue.

L'avance de 1 000 000€ devait être remboursée en 2025 (à la fin de la concession).

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Acquisitions Amp		-16 500	16 500
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 502	-2 269 503	1
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 735 476	
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-116 800	
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500	
B : 194/106-10a Gaillard	-47 385	-47 385	
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000	
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500	
B : 194/110-16 Guichard	-95 100	-95 170	70
B : 194/112-32 Guichard-Guendouzi	-71 000	-71 000	
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 285	-465 355	70
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-25 991	-25 991	
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-10 016	-10 016	
B : 194/115-Notaire	-73 562	-73 242	-320
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-12 348	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-104 580	-108 093	3 513
1c-Budget Frais Acquisitions	-226 497	-229 690	3 193
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-4 864 650	-4 884 414	19 764

○ **Acquisitions Métropole AMP (+16 500€)**

Cet écart correspond au montant de l'acquisition de l'emprise de l'ancienne rue Guichard, celle-ci ayant été déclassée et devenue la parcelle L 271 d'une superficie de 549 m², qui a été intégrée à l'emprise du projet porté par CDC Habitat Social

○ **Frais d'acquisitions (+ 3 513€)**

L'écart sur ce poste concerne essentiellement des provisions supplémentaires pour frais juridiques (procédures d'expropriation, significations par huissier, constat préventif) et des ajustements de frais de notaire.

1.2 Le relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1d-Budget Relogement	-123 753	-124 477	724

Budget maîtrisé et ajusté à la marge

1.3 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-80 528	-70 528	-10 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-18 278	-18 278	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-26 104	-27 854	1 750
2-Budget Etudes	-124 910	-116 660	-8 250

Etudes d'urbanisme / DUP/études de pollution (- 10 000€) :

Ligne soldée. La provision de 10 000 € HT qui avait été maintenue pour d'éventuels sondages complémentaires de pollution des sols sur les zones ouest et est de la partie sud est supprimée.

Mission de géomètre (+ 1750€): Il est prévu une provision pour assurer des prestations d'implantation d'ouvrage, de bornage et de découpage foncier en vue de la restitution dans le domaine public routier de la rue Gaillard et de l'impasse Guichard ainsi que de l'escalier.

1.4 Démolitions/Travaux VRD

○ Travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 049 225	-1 049 510	285
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-570 980	-590 980	20 000
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-65 000	-189 511	124 511
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-86 671	-86 291	-380
3a-Budget Démolitions	-722 651	-866 782	144 131

Démolition 302-Ilot Sud (+20 000€) :

La démolition des 12/14//16/18/20/22/32 rue Guichard et 70 rue Félix Pyat a été effectuée. Une procédure pré-contentieuse est actuellement en cours avec l'entreprise ; elle porte sur le règlement d'une retenue suite à la notification d'une réserve en cours de garantie de parfait achèvement, et à un désaccord sur les quantités supplémentaires constatées de matériaux contenant de l'amiante, dont le maître d'ouvrage n'a pas été avisé en temps et heure.

Démolition 306 -10 rue Gaillard (+ 124 511€) :

Cette démolition n'a pu être conduite dans le cadre d'un marché de prestations similaires tel qu'initialement prévu et a donc fait l'objet d'une consultation spécifique. Le budget était de 65 000 €HT. Or, des sujétions imprévisibles (présence de matériaux contenant de l'amiante non diagnostiqués en amont, dont une dalle amiantée sous l'emprise de la mosquée) ont entraîné un dépassement très important du budget initial

Frais hors démolition (dépose réseaux) (-380€)

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

○ Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-409 784	-413 819	4 035
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-806 000	-1 336 183	530 183
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-323 493	-84 193	-239 300
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-192 263	-111 818	-80 445
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins		-200 000	200 000
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à CDC		-65 000	65 000
3-Budget Travaux	-1 731 540	-2 211 013	479 473

Mise en sécurité et neutralisation (+4 035€)

Il a été constitué une provision pour mise en place et entretien de clôtures et dispositifs de protection des terrains libérés en attente de leur cession comme détaillé au chapitre IV.

Travaux de VRD – Phase 3 (+530 183€) :

Ce poste concerne les VRD hors placettes.

On note une augmentation du coût global de ces travaux liée au montant élevé des offres qui excédaient toutes l'estimation du MOE. La phase de négociation a permis de réduire cet écart mais sans pour autant

respecter le budget initial. L'écart sur le Lot 3 (génie civil de l'escalier) a conduit à classer la procédure comme infructueuse. Dans l'attente de sa relance, le budget estimé par la MOE a été fortement ré évalué (de 96 000 €HT à 220 000€ HT) et une recherche de solutions techniques innovantes et plus adaptées au site est en cours avec notre bureau d'étude.

Il a été intégré le réajustement des marchés de VRD notifiés (2 lots) du fait d'adaptations techniques et de demandes des services en phase travaux

Par ailleurs, l'extrême tension sur les prix des matériaux a conduit à intégrer une provision supplémentaire de 10% sur l'assiette des marchés notifiés.

Pour ces marchés, la clé de répartition entre la partie placettes et le reste des ouvrages sera confirmée suite aux études d'exécution.

Travaux de placettes – phase 3 (-239 300€) :

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

A noter que l'évolution globale du budget travaux VRD + placettes est de 290 883€ HT et représente une variation de 25,7 % par rapport au CRAC à fin 2020. Les sujétions particulières liées à l'enclavement du site, à sa topographie extrêmement marquée, à la complexité des réponses techniques à adopter compte tenu des constructions limitrophes existantes et de celles programmées, au décalage des projets de construction rendant nécessaire une intervention en deux phases, le tout conjugué à la tension actuelle dans le secteur du bâtiment et des VRD explique cette variation à la hausse

Travaux de sondages/Fouilles (-80 445 €)

Les sondages d'archéologie préventive effectués au printemps 2022 ont conclu à l'absence de vestiges archéologiques.

Il est donc prévu de solder cette ligne budgétaire après facturation par ERG (loi ELAN) et SPGS (détection réseaux enterrés) pour 4 825€TTC.

Travaux de préparation avant cession terrains Bons Voisins Est (+200 000 €) :

Cette nouvelle ligne a pour objet la participation à la prise en charge partielle de divers coûts de libération des terrains à acquérir par AFL-DIGNEO, soit frais de dépollution, de confortement de mitoyens et de traitement des avoisinants, de dévoiement de réseaux EU non répertoriés.

Travaux de préparation avant cession terrains Bons Voisins Ouest (+65 000 €) :

Dans l'objectif de faciliter la réalisation du projet de bâtiment, il a été acté par la Métropole que la concession prenne en charge l'arase du contrefort laissé en place suite à la démolition du 32 rue Guichard, de manière à ce que cet ouvrage n'empiète pas sur l'espace du futur bâtiment E à réaliser par CDC HS

○ Budget honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/400-Honoraires Techniques	-34 331	-34 331	
B : 194/401-MOE Demol	-100 870	-109 720	8 850
B : 194/402-Diagnostic	-56 363	-55 563	-800
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-43 991	-43 466	-525
B : 194/450-MOE VRD	-83 390	-88 890	5 500
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains		-21 000	21 000
B : 194/452-OPC Inter-Projet		-15 000	15 000
3b-Budget Honoraires Techniques	-318 945	-367 970	49 025

401- MOE Démolition (+ 8 850 €) :

Augmentation du budget lié à la prise en compte des problématiques liées à la présence d'amiante :

- Deux nouveaux marchés de MOE pour la gestion et l'évacuation des remblais amiantés d'une part, de la conduite en fibro ciment d'autre part, découverts sur la parcelle d'assiette de l'ancienne mosquée 10 rue Gaillard

402- Diagnostic (- 800 €)

Ajustement du budget à l'engagé

404-CSPS et Contrôle Technique (-525 €)

Ajustements de budgets

450- Maîtrise d'œuvre VRD (+ 5500€ HT)

Passation d'un avenant n°2 pour :

- Prise en compte du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre
- Intégration d'honoraires supplémentaires pour le pré dimensionnement d'une structure métallique pour l'escalier de liaison entre la placette du lavoir et la rue Félix Pyat (lot 3 à, relancer)
- Ajout d'une mission d'OPC

451- Maîtrise d'œuvre et AMO pour mise en conformité des terrains (+21 000€)

Ajout de cette mission qui a pour objet :

- De finaliser la libération des terrains de Bons Voisins Ouest par la réduction des contreforts, avant leur cession à CDC Habitat social,
- De s'assurer du respect du budget et de conformité à l'usage prévu des terrains Bons Voisins Est à acquérir par AFL-DIGNEO

452-OPC inter projets (+15 000€):

Compte tenu de la nécessité d'articuler finement les opérations de voirie et réseaux et celles des constructions à venir (seuils, branchements, plannings , gestion des approvisionnements etc) , il a été proposé aux bailleurs d'intégrer un OPC inter projets, dans l'objectif de s'assurer de la cohérence d'ensemble et d'optimiser les plannings

Le coût de cet OPC serait partagé par les 3 maîtres d'ouvrages selon répartition à caler, dans le cadre d'une convention tripartite.

1.5 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 194/500-Charges de Gestion	-109 923	-111 908	1 985
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-74 449	
B : 194/502-Assurance	-17 485	-16 943	-542
B : 194/503-Taxes Foncières	-220 944	-186 003	-34 941
B : 194/504-Edf-Sem	-9 215	-7 174	-2 041
B : 194/505-Af Syndic	-182 612	-175 997	-6 615
B : 194/506-Communication	-41 304	-41 404	100
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-584 000	-575 000	-9 000
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-427 882	-427 882	
4-Budget Dép. Annexes	-1 667 814	-1 616 760	-51 054

Charges de gestion (+ 1 985€)

L'écart correspond à des frais de consultation plus importants (relances, négociation, pas de marché similaire pour la démolition de la mosquée).

Assurances (- 542 €)

Ajustement des primes du fait du moindre coût des polices sur les terrains libres de constructions.

Taxes foncières (- 34 941€)

Les demandes de dégrèvement effectuées sur les immeubles démolis ont été prises en compte ; cela a permis de faire baisser de manière significative la charge de ce poste .

EDF et SEM (-2 041€)

Baisse liée à la suppression des abonnements à l'occasion de la suppression des réseaux préalablement aux démolitions des derniers bâtiments en partie sud

AF Syndic (- 6 615€) :

Les provisions se sont avérées supérieures aux derniers règlements effectués ; solde de cette ligne , les immeubles sont entièrement maîtrisés et donc sortis du régime de la copropriété

Communication (100 €) :

Ce budget est soldé.

Réservation Logements (- 9 000 €) :

A ce jour, 3 ménages sont en plan de relogement et hébergés pour deux d'entre eux dans des structures hôtelières

Toutefois, des solutions plus économiques se mettent en place, soit dans le patrimoine des concessions d'aménagement confiées par la Métropole, notamment l'OGCV, soit par l'intermédiaire de structures spécialisées telles que SOLIHA, qui ont ainsi permis de réduire ce budget, comme détaillé en partie IV.

1.6 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-600 359	-643 540	43 181
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-72 235	-88 709	16 474
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 177 594	-1 237 249	59 655

Rémunérations sur dépenses

Les postes Rémunérations sur dépenses (7% sur dépenses HT) et rémunération sur recettes (7% sur recettes HT) sont ajustés au regard :

- De l'évolution des dépenses : augmentation postes travaux et honoraires techniques
- Des recettes de l'opération :
 - o ajustement de la recette de cession auprès de CDC HS car réalisation de SHAB supplémentaire (+ 2 logements)
 - o variation à la hausse de la charge foncière de cession des terrains Bons Voisins Est

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	386 188	394 179	7 991
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	288 180	521 019	232 839
1-Cessions	1 031 935	1 272 765	240 830

122 -Ilot Bons Voisins Ouest (42 logements) : l'écart sur la cession de l'îlot Bons Voisins Ouest est dû à l'augmentation de la surface de plancher vendue qui passe de 2 853 m² à 3 009 m² (cf. promesse de vente avec CDC Habitat Social).

123 -Ilot Bons Voisins Est (32 logements) : l'écart sur la cession de l'îlot Bons Voisins Ouest est dû à la variation à la hausse de la charge foncière qui passe de à 180 € HT/m² de SHAH à 290,91 € HT minimum par m² de SHAB logement et à 133,33 € HT minimum par m² de SHAB activité (cf. promesse de vente avec AFL-DIGNEO).

1.2 Participations ANRU/Etat/ Région

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 468 653	1 787 301	318 648
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	3 133 464	3 452 112	318 648
2a-Subventions Pru	1 124 100	1 031 385	-92 715
A : 194/303-Subventions Region	147 206	263 288	116 082
2b-Budget Subventions	147 206	263 288	116 082

300- ANAH – Subvention opérationnelle partie sud : (+ 318 648 €)

Notification d'octroi le 21/02/21 pour un montant maximum de 1 787 301 €. Néanmoins, il convient d'être prudents car la possibilité par l'ANAH de réduire l'assiette subventionnable lors de la présentation des demandes de versement s'est déjà produit.

2A- Subventions PRU Voiries primaires et placettes : (- 92 715€)

Les lignes voiries primaires et placettes ont été regroupées

Le délai supplémentaire de 6 mois (30/06/21) accordé par l'ANRU pour présenter des dépenses sur ces postes s'est révélé trop court pour réaliser des dépenses de travaux à hauteur de l'assiette subventionnable, en particulier du fait du décalage du démarrage de la résidence Bons Voisins Ouest par CDC HS

Le montant des versements escomptés a donc été réduit

303- Subvention Région : (+116 082 €) :

Il est prévu de solliciter une subvention supplémentaire auprès de la Région Sud pour la partie opérationnelle partie sud ; celle-ci est évaluée à 10% de la subvention opérationnelle ANAH évoquée supra; le dossier sera déposé au dernier trimestre 2022 en vue de sa présentation à la commission ad hoc Concernant le solde de la subvention opérationnelle nord, une requête a été faite auprès du Président de Région pour annulation de sa suppression; en effet, la demande de versement pour 44,8 K€ n'avait pas pu être effectuée dans le délai de validité

1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	35 862	35 862	
A : 194/501-Produits Divers	29 027	30 254	1 227
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	77 462	78 689	1 227

500-Produits de gestion locative (+ 1 227 €) : remboursement de l'article 700 sur un contentieux

1.4 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 464 478	93 178
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole		16 500	16 500
4-Budget Participations	7 488 302	7 597 980	109 678

400 – Participations Métropole à l'équilibre :

Variation à la hausse liée à l'augmentation des travaux de démolition et de VRD, et à l'intégration de provisions pour la préparation des terrains à céder à CDC HS et à AFL DIGNEO

421- Participations Apport Foncier Métropole :

L'écart correspond à la valeur d'acquisition de la parcelle créée à la suite du déclassement de l'ancienne rue Gaillard, qui est intégrée à l'assiette du projet de Bons Voisins Ouest (CDC HS)

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TVA TTC au 31/12/21	
	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500		-16 500
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 503	-4 452	-2 273 955
1-Budget Acquisitions	-1 735 476		-1 735 476
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 355		-465 355
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890		-167 890
1c-Budget Frais Acquisitions	-229 690	-36 307	-265 997
1d-Budget Relogement	-124 477	-17 714	-142 191
2-Budget Etudes	-116 660	-22 140	-138 800
3-Budget Travaux Terminés	-868 651	-165 830	-1 034 481
3-Budget Travaux	-2 211 013	-441 084	-2 652 097
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 049 510	-206 729	-1 256 239
3a-Budget Démolitions	-866 782	-177 678	-1 044 460
3b-Budget Honoraires Techniques	-367 970	-73 027	-440 997
4-Budget Dép. Annexes	-1 616 760	377 136	-1 239 624
4-Budget Rémunération	-1 237 249		-1 237 249
5-Budget Frais Financiers	-352 737		-352 737
Sous-total dépenses	-13 696 223	-767 825	-14 464 048
1-Cessions	1 272 765	91 519	1 364 284
2-Budget Subventions Anah	3 452 112		3 452 112
2a-Subventions Pru	1 031 385		1 031 385
2b-Budget Subventions	263 288		263 288
4-Budget Divers	78 689	2 438	81 127
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 464 478		2 464 478
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	28 344	170 065
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000		4 914 000
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	12 256	73 537
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole	16 500		16 500
4-Budget Participations	7 597 980	40 600	7 638 580
Sous-total recettes	13 696 219	134 557	13 830 776
Sous-total TVA	4	-4	633 267

Echancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	30-oct
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500	-16 500				
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 955	-2 273 955	-1			1
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 656 300	-24 000			
B : 194/111-Consignation	-55 176	-252 334	114 824	67 770	14 564	
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 908 634	90 824	67 770	14 564	
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-46 165	-70 635			
B : 194/105-32 Guichard-Bonito	-39 500	-39 500				
B : 194/106-10a Gaillard	-47 385	-29 885	-17 500			
B : 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34 000	-34 000				
B : 194/108-70 F. Pyat 191	-61 500	-61 500				
B : 194/110-16 Guichard	-95 170	-27 400		-67 770		
B : 194/112-32 Guichard-Guendouzi	-71 000	-71 000				
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 355	-309 450	-88 135	-67 770		
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890				
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-30 680	-30 680				
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-10 016	-10 016				
B : 194/115-Notaire	-84 405	-84 645	240			
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773				
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-126 123	-120 965	-5 158			
1c-Budget Frais Acquisitions	-265 997	-261 079	-4 918			
1d-Budget Relogement	-142 191	-133 702	-2 831	-5 659		1
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-83 442	-83 442				
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 933	-21 933				
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-33 425	-26 225	-3 600		-3 600	
2-Budget Etudes	-138 800	-131 600	-3 600		-3 600	
3-Budget Travaux Terminés	-1 034 481	-1 034 479				-2
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-495 612	-473 336	-20 479	-1 797		
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 603 419	-307 717	-546 471	-264 000	-339 490	-145 741
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-101 032	-5 116				-95 916
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-134 034	-129 209	-4 826			1
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins	-240 000			-90 000	-150 000	
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à CDC	-78 000		-78 000			
3-Budget Travaux	-2 652 097	-915 378	-649 776	-355 797	-489 490	-241 656
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 256 239	-1 255 894	-342			-3
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-709 176	-580 410	-128 766			
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-231 970	-169 775	-62 194			-1
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103 314	-82 991	-20 324			1
3a-Budget Démolitions	-1 044 460	-833 176	-211 284			
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 931	-40 931				
B : 194/401-MOE Demol	-131 526	-123 717	-7 808			-1
B : 194/402-Diagnostic	-66 676	-66 676				
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-52 121	-38 386	-4 002		-9 732	-1
B : 194/450-MOE VRD	-106 543	-82 095	-9 159	-8 913	-6 376	
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains	-25 200		-8 400	-8 400	-8 400	
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-18 000		-6 000	-6 000	-6 000	
3b-Budget Honoraires Techniques	-440 997	-351 805	-35 369	-23 313	-30 508	-2
B : 194/500-Charges de Gestion	-129 716	-126 129	-3 585			-2
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-67 633	-3 831			-2 985
B : 194/502-Assurance	-16 943	-16 443	-200	-200	-100	
B : 194/503-Taxes Foncières	-186 003	-186 003				
B : 194/504-Edf-Sem	-7 971	-7 973				2
B : 194/505-Af Syndic	-175 997	-175 997				
B : 194/506-Communication	-47 227	-47 107	-120			
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-601 192	-583 819	-11 249	-6 118		-6
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126				
4-Budget Dép. Annexes	-1 239 624	-1 211 230	-18 985	-6 318	-100	-2 991
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000				
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 004				4
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-643 540	-524 645	-51 137	-20 108	-27 356	-20 294
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-88 709	-24 644	-45 828		-18 236	-1
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000					-10 000
4-Budget Rémunération	-1 237 249	-1 044 293	-96 965	-20 108	-45 592	-30 291
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 739				2
Sous-total dépenses	-14 464 048	-12 201 804	-1 021 382	-411 195	-554 726	-274 941

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2021

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	Fin 08/22	T3-2022	T4-2022	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul				Prév.	Prév.	Prév.	30-oct
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500							
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067							-1
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	433 597				433 597	433 597			
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	573 121							573 121	
1-Cessions	1 364 284	357 567			433 597	433 597		573 121	-1
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787 301						1 251 111	536 190	
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	811 689	202 923			202 923			
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199							
2-Budget Subventions Anah	3 452 112	1 461 888	202 923			202 923	1 251 111	536 190	
2a-Subventions Pru	1 031 385	760 449						270 936	
A : 194/303-Subventions Region	263 288	42 276	44 799			44 799		176 213	
2b-Budget Subventions	263 288	42 276	44 799			44 799		176 213	
4-Budget Divers	81 127	81 125	2				2		
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 464 478	2 371 300						93 178	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065							
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000							
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537							
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole	16 500	16 500							
4-Budget Participations	7 638 580	7 545 402						93 178	
Sous-total recettes	13 830 776	10 248 707	247 724		433 597	681 321	1 251 111	1 649 638	-1
Sous-total trésorerie transitoire	633 267	1 522 432	18 963			18 963			-908 128
Trésorerie brute		-430 665	-573 545	-587 341	-751 763	-751 763	88 153	1 183 065	-5

Tableau des écarts TTC-Dépenses

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2021

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Acquisitions Amp		-16 500	16 500
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 955	-2 273 955	
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 735 476	
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 285	-465 355	70
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890	
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-30 680	-30 680	
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	-10 016	-10 016	
B : 194/115-Notaire	-84 646	-84 405	-241
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-121 956	-126 123	4 167
1c-Budget Frais Acquisitions	-262 071	-265 997	3 926
1d-Budget Relogement	-143 513	-142 191	-1 322
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-95 442	-83 442	-12 000
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..	-21 933	-21 933	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-31 325	-33 425	2 100
2-Budget Etudes	-148 700	-138 800	-9 900
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 777	
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 392	
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-86 151	-86 151	
B : 194/355-Travaux d'Office	-31 161	-31 161	
3-Budget Travaux Terminés	-1 034 481	-1 034 481	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-490 770	-495 612	4 842
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-967 200	-1 603 419	636 219
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-388 192	-101 032	-287 160
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-230 568	-134 034	-96 534
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins		-240 000	240 000
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à CDC		-78 000	78 000
3-Budget Travaux	-2 076 730	-2 652 097	575 367
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 590	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 232	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-171 780	-171 780	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue Gaillard) et 30 Guichard	-439 183	-439 183	
B : 194/309-28 Guichard	-68 831	-68 831	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)		-342	342
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-281	-281	
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 255 897	-1 256 239	342
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-685 176	-709 176	24 000
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-78 000	-231 970	153 970
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103 770	-103 314	-456
3a-Budget Démolitions	-866 946	-1 044 460	177 514
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 931	-40 931	
B : 194/401-MOE Demol	-120 906	-131 526	10 620
B : 194/402-Diagnostic	-67 636	-66 676	-960
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-52 751	-52 121	-630
B : 194/450-MOE VRD	-99 943	-106 543	6 600
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains		-25 200	25 200
B : 194/452-OPC Inter-Projet		-18 000	18 000
3b-Budget Honoraires Techniques	-382 167	-440 997	58 830
B : 194/500-Charges de Gestion	-127 504	-129 716	2 212
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-74 449	
B : 194/502-Assurance	-17 485	-16 943	-542
B : 194/503-Taxes Foncières	-220 944	-186 003	-34 941
B : 194/504-Edf-Sem	-10 217	-7 971	-2 246
B : 194/505-Af Syndic	-182 612	-175 997	-6 615
B : 194/506-Communication	-47 107	-47 227	120
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-614 458	-601 192	-13 266
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126	
4-Budget Dép. Annexes	-1 294 902	-1 239 624	-55 278
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-600 359	-643 540	43 181
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-72 235	-88 709	16 474
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 177 594	-1 237 249	59 655
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	
Sous-total dépenses	-13 638 344	-14 464 048	825 704

Tableau des écarts TTC-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	
A : 194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 066	
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	407 428	433 597	26 169
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	304 030	573 121	269 091
1-Cessions	1 069 024	1 364 284	295 260
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 468 653	1 787 301	318 648
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	
2-Budget Subventions Anah	3 133 464	3 452 112	318 648
2a-Subventions Pru	1 124 100	1 031 385	-92 715
A : 194/303-Subventions Region	147 206	263 288	116 082
2b-Budget Subventions	147 206	263 288	116 082
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 300	38 300	
A : 194/501-Produits Divers	29 027	30 254	1 227
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	79 900	81 127	1 227
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 371 300	2 464 478	93 178
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole		16 500	16 500
4-Budget Participations	7 528 902	7 638 580	109 678
Sous-total recettes	13 082 596	13 830 776	748 180
Sous-total trésorerie transitoire	555 745	633 267	-77 522

Ecart Année 2021-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
1-Budget Acquisitions Vdm				
B : 194/100-Acquisitions	-24 000	-16 500	-7 500	-31%
B : 194/111-Consignation	58 124	32 200	25 924	-45%
1-Budget Acquisitions	34 124	15 700	18 424	-54%
B : 194/103-12 Guichard	7 120	6 355	765	
B : 194/106-10a Gaillard	-27 885	-27 885	0	0%
1a-Budget Acquisitions Dup	-20 765	-21 530	765	4%
B : 194/113-Frais d'Acquisition	-4 564		-4 564	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)		-6 660	6 660	
1c-Budget Frais Acquisitions	-4 564	-6 660	2 096	46%
B : 194/120-Frais de Relogement	-7 931	-6 050	-1 881	-24%
1d-Budget Relogement	-7 931	-6 050	-1 881	-24%
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup	-12 000		-12 000	-100%
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-9 000	-7 500	-1 500	-17%
2-Budget Etudes	-21 000	-7 500	-13 500	-64%
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-36 759	-19 325	-17 434	-47%
B : 194/350-Phase 3-Tvx VRD	-543 065	-16 040	-527 025	-97%
B : 194/351-Phase 3-Placettes	-148 165	-291 677	143 512	97%
B : 194/356-Sondages/fouilles	-17 516	-10 295	-7 221	-41%
3-Budget Travaux	-745 505	-337 337	-408 168	-55%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-185 615	-80 848	-104 767	-56%
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-78 000	-169 775	91 775	118%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-20 780		-20 780	-100%
3a-Budget Démolitions	-284 395	-250 623	-33 772	-12%
B : 194/401-MOE Demol	-9 279	-12 090	2 811	30%
B : 194/402-Diagnostic	-960		-960	-100%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-19 152	-4 788	-14 364	-75%
B : 194/450-MOE VRD	-15 903	-7 528	-8 375	-53%
3b-Budget Honoraires Techniques	-45 294	-24 406	-20 888	-46%
B : 194/500-Charges de Gestion	-4 108	-2 734	-1 374	-33%
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-5 184	-5 184		
B : 194/502-Assurance	-600	-158	-442	-74%
B : 194/503-Taxes Foncières	-17 414	3 480	-20 894	-120%
B : 194/504-Edf-Sem	-2 245		-2 245	-100%
B : 194/505-Af Syndic	-6 615		-6 615	-100%
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-36 508	-20 269	-16 239	-44%
4-Budget Dép. Annexes	-72 674	-24 865	-47 809	-66%
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-74 786	-37 891	-36 895	-49%
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-13 517		-13 517	-100%
4-Budget Rémunération	-88 303	-37 891	-50 412	-57%
Sous-total dépenses	-1 256 307	-701 162	-555 145	-44%

Ecart Année 2021-recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	38 617		-38 617	-100%
1-Cessions	38 617		-38 617	-100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	169 740	82 556	-87 184	-51%
A : 194/308-Anru-Placettes	9 639	4 107	-5 532	-57%
2a-Subventions Pru	179 379	86 663	-92 716	52%
A : 194/303-Subventions Region	44 799		-44 799	-100%
2b-Budget Subventions	44 799		-44 799	-100%
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	-320	-320		
A : 194/501-Produits Divers		1 225	1 225	
4-Budget Divers	-320	905	1 225	
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	548 541	548 541		
A : 194/412-Mpm-Placettes	27 930	27 930		
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropole		16 500	-16 500	
4-Budget Participations	576 471	592 971	-16 500	3%
Sous-total recettes	838 946	680 539	-191 407	-23%
Sous-total TVA	5 346	32 504	32 504	-608%
Trésorerie brute	-412 015	11 881	-714 048	