



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<u>L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE</u>	5
2)	<u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
3)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	7
a.	<u>L'avancement des acquisitions foncières :</u>	7
b.	<u>L'avancement des relogements :</u>	8
c.	<u>Avancement des études</u>	8
d.	<u>L'avancement des travaux et honoraires techniques:</u>	9
e.	<u>L'avancement des commercialisations</u>	13
f.	<u>L'avancement des dossiers liés aux subventions</u>	14
g.	<u>L'avancement des participations du concédant</u>	17
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES</u>	17
1)	<u>LES DEPENSES</u>	17
a)	<u>Les acquisitions foncières</u>	17
b)	<u>Les Dossiers en phase « Relogement »</u>	18
c)	<u>Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »</u>	18
d)	<u>Le budget « Dépenses annexes »</u>	20
e)	<u>La rémunération du « Concessionnaire »</u>	21
2)	<u>LES RECETTES</u>	21
a)	<u>Le budget « Cessions »</u>	21
b)	<u>Le budget « Divers »</u>	21
c)	<u>Les subventions</u>	21
h.	<u>La participation du « Concédant »</u>	22
3)	<u>LA TRESORERIE</u>	22
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES</u>	23
1)	<u>LES DEPENSES</u>	23
a.	<u>Acquisitions foncières</u>	23
b.	<u>Relogement</u>	24
c.	<u>En ce qui concerne les études</u>	24
d.	<u>Travaux</u>	24
e.	<u>Travaux de démolition</u>	25
f.	<u>Honoraires techniques</u>	26
g.	<u>Dépenses annexes</u>	26
h.	<u>En ce qui concerne les rémunérations</u>	27
2)	<u>LES RECETTES</u>	27
a.	<u>Les prévisions de commercialisation</u>	27
b.	<u>Les prévisions de subventions</u>	28
c.	<u>Les prévisions de participations du concédant</u>	29
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	30
VI.	<u>ANNEXES</u>	38
	<u>Bilan prévisionnel</u>	38

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) Prorogée jusqu'au 30/10/2025 (Avenant n°16)
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€

Budget du CRAC au 31/12/2022 : 13,832 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 En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500	-16 500	100%
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 955	-2 273 956	100%
1-Budget Acquisitions	-1 711 476	-1 896 584	111%
1a-Budget Acquisitions Dup	-491 093	-323 138	66%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890	100%
1c-Budget Frais Acquisitions	-270 680	-265 866	98%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-4 931 594	-4 943 934	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 d'acquisitions par DUP 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. Certaines sommes pourraient ainsi ne jamais être déconsignées (successions non réglées, contestations, inscriptions hypothécaires...)

b. L'avancement des relogements :

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
1d-Budget Relogement	-142 502	-135 960	95%

La livraison des 40 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 31/12/2022, 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.

Par ailleurs, 2 ménages occupent encore un logement temporaire ; il est prévu leur relogement définitif en 2023.

c. Avancement des études

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-83 442	-83 442	100%
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capaci	-21 933	-21 933	100%
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-33 425	-27 905	83%
2-Budget Etudes	-138 800	-133 280	96%

- Mission Géomètre Opsia, Geos, Etc...

Les travaux de VRD n'étant pas finalisés et les mouvements fonciers n'ayant pas été totalement réalisés à date, cela explique l'avancement actuel du budget lié aux missions de géomètre (bornage, prestations d'implantations d'ouvrages liées, découpage foncier, rétrocession domaine public,...).

d. L'avancement des travaux et honoraires techniques:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
3-Budget Travaux Terminés	-1 034 481	-1 034 479	100%
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-486 752	-481 083	99%
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 730 934	-577 350	33%
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-11 155	-5 116	46%
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-134 034	-134 035	100%
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession	-240 000	-13 362	6%
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession	-38 280	-38 280	100%
3-Budget Travaux	-2 641 155	-1 249 226	47%
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 931	-40 931	100%
B : 194/401-MOE Demol	-131 526	-131 243	100%
B : 194/402-Diagnostic	-66 676	-66 676	100%
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+v)	-52 121	-42 388	81%
B : 194/450-MOE VRD	-106 543	-86 399	81%
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité de	-30 360	-9 240	30%
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-18 000		
3b-Budget Honoraires Techniques	-446 157	-376 877	84%

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 40 logements porté par CDC HS devrait démarrer au 3^e Trimestre 2023. Ce programme de logements s'accompagne de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et d'un aménagement de l'espace public 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.

Un deuxième programme d'une trentaine de logements est prévu en partie sud est ; le terrain d'assiette a fait l'objet d'une promesse de vente avec AFL DIGNEO, signée en mars 2022. Ce projet est en cours d'étude.

○ **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 Phase 3 (partie sud)

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

La première phase de la phase 3 (aménagements provisoires) des travaux de VRD a pu être réalisée à l'été 2022. Le lavoir situé sur l'ancienne place Guichard a été déposé et transféré en atelier pour rénovation. Les travaux de VRD se poursuivront lorsque la cession avec CDC HS sera effective et que les travaux de construction liés au projet de CDC HS seront également en mesure d'être lancés. L'achèvement de la résidence prévue sur Bons Voisins Est tangentant la fin de la concession, les éventuels impacts sur les VRD livrées seront à la charge du constructeur.

Concernant les travaux de phase 3 liés aux placettes, le solde s'explique par l'intervention d'ENEDIS (dépose et enfouissement des réseaux) qui sera terminée lorsque les travaux définitifs de VRD seront mis en œuvre.

d) Travaux de préparation avant cession du terrain Bons-Voisins Est (nouvelle ligne budgétaire CRAC 2021)

Cette ligne vise à participer aux coûts de dépollution du terrain, de dévoiement du réseau EU non-répertorié traversant le terrain et de traiter les avoisinants. À ce jour, seuls des travaux de dévoiement des réseaux EU ont été engagés. Ces engagements n'ont pas été facturés, n'ayant pu obtenir l'autorisation d'accès aux terrains des propriétaires concernés.

e) CSPS et contrôle technique

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 2 à réaliser) des frais d'honoraire techniques liées aux CSPS et contrôleurs techniques n'ont pas été soldés à date.

f) MOE VRD

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 2 à réaliser) des frais d'honoraires techniques lié au MOE n'ont pas été soldés à date.

g) MOE et AMO en vue de la mise en conformité des terrains avec les exigences des acquéreurs

La configuration et la topographie atypique du terrain de l'Îlot Bons Voisins Est, lors de la phase de démolition des constructions, ont engendré la mise en place de systèmes provisoires et nécessitent aujourd'hui des travaux de remise en état conséquents. Par ailleurs les études environnementales préliminaires réalisées par la SOLEAM ont mis en évidence une pollution des sols et la présence de réseaux.

La SOLEAM et l'AFL-DIGNEO ont souhaité adapter les travaux de mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction qui sera arrêté à l'issue des phases de conception, dans l'objectif d'optimiser les coûts liés à l'état environnemental du terrain et de garantir sa compatibilité sanitaire avec son Usage futur

Ces travaux seront réalisés prévisionnellement en 2023 et 2024. 2024 étant l'année à laquelle la cession du terrains Bons-Voisin Est doit intervenir au bénéfice de l'AFL-Dignéo.

○ Démolitions

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 256 239	-1 256 236	100%
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-709 176	-580 410	82%
B : 194/306-10, Rue Gaillard (Demolition)	-227 413	-224 840	99%
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-90 415	-90 416	100%
3a-Budget Démolitions	-1 027 004	-895 666	87%

Travaux de démolition

Fin 2016, compte tenu de leur position isolée par rapport à l'ensemble des autres immeubles et du fort risque de squat, 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.

Le solde de la partie forfaitaire de la démolition des 12/14/16/18/20/22/32 rue Guichard a été versé en 2021, **néanmoins, la procédure à l'amiable visant à régler le solde de la partie à prix unitaires n'a pas aboutie en 2021 ni en 2022.**

Dépose de réseaux

L'ensemble des immeubles ont été démolis et préalablement l'ensemble des réseaux ont été consignés/déposés.

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.

e. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
	Budget actualisé		%
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	100%
A : 194/121-Ilôt Amidonnerie (38 Logements)	352 066	352 067	100%
A : 194/122-Ilôt Bons Voisins (42 Logements)	433 597		
A : 194/123-Ilôt 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 a été signée en avril 2022 et devrait être réitérée au T1 2023 lorsque l'ensemble des conditions suspensives auront été levées.

Le terrain Bons-Voisins Est va quant à lui être acquis par l'AFL Dignéo dans le cadre d'une promesse de vente englobant un panier de biens et signée le 31 mars 2022. La réitération de l'acte est prévue pour T1 2024.

f. L'avancement des dossiers liés aux subventions

a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787 301		
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle	1 014 612	1 014 612	100%
A : 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650 199	650 199	100%
2-Budget Subventions Anah	3 452 112	1 664 811	48%
A : 194/304-Participation Pru (Anru, Gpv, Cum)			#DIV/0!
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	240 323	240 323	100%
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	59 390	59 390	100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	429 415	429 415	100%
A : 194/308-Anru-Placettes	31 321	31 321	100%
A : 194/309-Solde Subventions	270 936		
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%

Suivi subventions VRD (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. **Une demande de versement d'acompte n°3 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement attendu de 79 338,95 € attendu courant 2023.**

Les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées jusqu'au 31/12/2024. Un projet d'avenant a été reçu pour la convention de reversement de la subvention départementale ; SOLEAM demeure dans l'attente de recevoir l'avenant délibéré au Conseil Métropolitain le 31/10/2022. Cependant, aucun projet d'avenant n'a été reçu à ce jour concernant la convention de reversement des subventions municipales hors placettes.

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 VRD (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). **Une demande de versement d'acompte n°2 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement attendu de 111 727,13 € attendu courant 2023.**

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.

Les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées jusqu'au 31/12/2024. Des projets d'avenants ont été reçus pour ces deux conventions : SOLEAM demeure dans l'attente de recevoir les avenants délibérés au Conseil Métropolitain le 31/10/2022.

Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 612,00 € 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. Le versement du solde de la subvention a été demandé le 16 juillet 2021 pour un montant de 202 923,00 €. Le solde a été reçu le 19 septembre 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 €.**

Une demande de versement d'acompte a été déposée au T2 2022 pour un versement de 1 251K€. Le versement n'est pas attendu pour 2022.

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).

g. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
	Budget actualisé		%
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'Éq	4 914 000	4 914 000	100%
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	100%
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropo	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 1 021 382 €TTC à comparer à 508 293 €TTC payées soit un écart de -468 209 (variation de -46%).

a) Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-1	-1		
1-Budget Acquisitions Vdm	-1	-1		
B : 194/100-Acquisitions	-24 000		-24 000	
B : 194/111-Consignation	114 824	12 050	102 774	-90%
1-Budget Acquisitions	90 824	12 050	78 774	-87%
B : 194/103-12 Guichard				
B : 194/104-22 Guichard	-70 635	-13 688	-56 947	
B : 194/106-10a Gaillard	-17 500		-17 500	-100%
B : 194/109-10 Gaillard+passage				
B : 194/110-16 Guichard				
1a-Budget Acquisitions Dup	-88 135	-13 688	-74 447	-84%
B : 194/113-Frais d'Acquisition				
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	240	240	0	
B : 194/115-Notaire				
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-5 158	-5 027	-131	
1c-Budget Frais Acquisitions	-4 918	-4 786	-132	-3%
TOTAL BUDGET FONCIER		-2 230	-6 426	4 196

Le montant des acquisitions prévues était de 2 230 € à comparer à 6 426€ payées, l'écart de 4 196€ s'explique par :

Consignations/ **Acquisitions DUP** : écart de 78 774€.

Seule la déconsignation pour le 22 rue Guichard – consorts MOGNI BACARI a été versée à hauteur de 50% : 12 050€ au bénéfice de France Domaine Curateur. L'autre moitié sera versée aux Consorts MOGNI BACARI en 2023 (auxquels s'ajoutent des frais juridiques). Plusieurs déconsignations prévues en 2022 sont décalées :

- 10A Gaillard – Mme Benincasa : celle-ci n’a pas encore réclamé la déconsignation bien que la procédure soit achevée. Déconsignation de 17 500€.
- 12 Guichard lots 5, 7, 8, 9 – M. Grychowski : celui-ci n’a pas encore réclamé la déconsignation bien que la procédure soit achevée. Il n’a pas envoyé de RIB et ses lots sont grevés d’inscription hypothécaire. Déconsignation de 71 400€.
- 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).

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	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/118-Frais de Relogement	-2 831	-2 258	-573	-20%
1d-Budget Relogement	-2 831	-2 258	-573	-20%

Frais de relogement : écart minime de -573 €. Ces frais correspondent au relogement et à l’installation (mobiliier de première nécessité) de M. C, ancien habitant du 16 rue Guichard, à la résidence « Les Jardins d’Adoma ». La provision envisagée au CRAC 2021 a été optimisée.

c) Les dossiers en phase « Etudes et Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup				
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-3 600	-1 680	-1 920	-53%
2-Budget Etudes	-3 600	-1 680	-1 920	-53%

Études : écart -1 920€

Il n’y aura plus d’étude d’urbanisme dans le cadre du projet.

En 2022, le géomètre-expert GEOS a été mobilisé pour matérialiser sur site les limites du lot A conformément au plan d’implantation qui avait été dressé en 2021. L’étude GEOS est également intervenue afin de réaliser un état des lieux de la parcelle n°299 et notamment des contreforts arasés au droit de la mitoyenneté avec la parcelle n°95.

L’écart constaté de 1 920 € s’explique par le fait, que d’une part les travaux de VRD prévus en 2022 n’ont pu être mis en œuvre tels que prévus au précédent CRAC et, que d’autre part les mouvements fonciers n’ont pas été réalisés (prestations d’implantation d’ouvrage liées, bornage et découpage foncier en vue de

la restitution du domaine public routier de la rue Gaillard et de l'impasse Guichard ainsi que de l'escalier). Cet écart sera reporté aux budgets des années suivantes.

-Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-20 479	-7 747	-12 732	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-546 471	-269 633	-276 838	-51%
B : 194/353-Phase 3-Placettes				
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires				
B : 194/356-Sondages/fouilles	-4 826	-4 825	-1	0%
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins		-13 362	13 362	
B : 194.358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à C	-78 000	-38 280	-39 720	
3-Budget Travaux	-649 776	-333 848	-315 928	-1
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-128 766		-128 766	
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-62 194	-55 065	-7 129	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-342	-342		
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-20 324	-7 425	-12 899	
3a-Budget Démolitions	-211 626	-62 832	-148 794	
B : 194/400-Honoraires Techniques				
B : 194/401-MOE Demol	-7 808	-7 527	-281	
B : 194/402-Diagnostic				
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-4 002	-4 002		
B : 194/450-MOE VRD	-9 159	-4 304	-4 855	-53%
B : 194.451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains	-8 400	-9 240	840	
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-6 000		-6 000	
3b-Budget Honoraires Techniques	-35 369	-25 072	-10 297	-29%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-896 771	-421 752	-475 019	

Le montant des dépenses prévues était de 896 771 € à comparer aux 421 752 € payés, L'écart de -430 139 € s'explique par :

Mise en sécurité et neutralisation : écart de -12 732 €

La prestation de location de portes par VP Sitex a finalement été moindre (1 680 € HT).

Travaux d'aménagement VRD phase 3 : écart de -276 838 €

Décalage de dépenses et optimisations techniques par la mise en œuvre d'un mur de soutènement en gabions en lieu et place d'un talus renforcé par nappes de géotextile prévu initialement en marché.

Travaux de préparation avant cession du terrain « Bons-Voisins Est » : écart de +13 362€

L'écart constaté se justifie par la pose de deux portails d'accès pour les terrains « Bon-Voisins Est » pour un montant de 7 810 € HT et par l'entretien de grilles délimitant le terrain

Travaux de préparation avant cession du terrain « Bons-Voisins Ouest » : écart de -39 720€

Suite à la réunion en date du 26 novembre 2021, il a été convenu que SOLEAM procède, préalablement à la cession du terrain à CDC HS, à l'arase du contrefort laissé en place suite à la démolition du 32 rue Guichard de telle sorte à ce que cet ouvrage n'empiète pas sur l'emprise du futur bâtiment E.

Après consultation des entreprises, il s'est avéré que le budget provisionné en 2021 a été optimisé dans le cadre de la consultation des entreprises. Les travaux réalisés par l'entreprise Marion ont généré des dépenses à hauteur de 38 280€.

Les démolitions : écart de -148 794 €

- Poste 302 : le solde de la partie forfaitaire de la démolition des 12/14/16/18/20/22/32 rue Guichard a été versé en 2021, néanmoins, la procédure à l'amiable visant à régler le solde de la partie à prix unitaires n'a pas abouti en 2021 ni en 2022.
- Poste 306 : cette ligne de dépenses résulte de surcoûts apparus en 2021 en cours de chantier suite à la découverte de remblais et éléments amiantés. L'écart constaté de 7 129 € correspond à des reports de facturation sur l'année 2023 (1 367€) d'une part, et à une optimisation du marché de PREMYS GRENIER DEFORGE d'autre part.

Budget honoraires techniques :

- MOE Démolition : écart minime de 284€ se justifiant par des coûts de travaux moins importants.
- MOE VRD : compte-tenu du report de la cession avec CDC HS et de l'infructuosité du marché de VRD relatif à l'ouvrage d'escaliers (lot 3), les frais de maîtrise d'œuvre ont de ce fait été moins importants.

OPC Inter-projet : écart de 6 000€

Cette prestation avait été envisagée dans la perspective d'une cession de terrain à CDC HS courant 2022. La cession n'ayant pas été effective en 2022, la prestation d'OPC inter-chantier liée à la mise en œuvre des travaux de construction du projet de CDC HS et à la phase 3 des travaux de VRD des espaces publics et voiries n'ont pas été nécessaires.

d) Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/500-Charges de Gestion	-3 585	-1 706	-1 879	
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-3 831	-3 831		
B : 194/502-Assurance	-200		-200	-100%
B : 194/503-Taxes Foncières		-1 558	1 558	
B : 194/504-Edf-Sem				
B : 194/505-Af Syndic				
B : 194/506-Communication	-120		-120	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-11 249	-10 884	-365	-3%
4-Budget Dép. Annexes	-18 985	-17 979	-1 006	-5%

Le montant des dépenses prévues était de 18 985 € à comparer aux 17 979 € payées, l'écart de -1006 € s'explique par :

Charges de gestion : écart de – 1 879€

Dépenses décalées

Taxes foncières : écart de -1 558 €

Les terrains Bons-Voisins est devant être démolis aucune taxe foncière n'avait été provisionnée au précédent CRAC.

e) La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-51 137	-26 091	-25 046	-49%
B : 194.A401-Intérêts Court Terme		-75	75	
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 828	-32 032	-13 796	-30%
4-Budget Rémunération	-96 965	-58 198	-38 767	-40%

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

La rémunération sur la cession CDC a été décalée sur 2023

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 758 850€ à comparer à 203 213 € TTC reçues, soit un écart de -555 637€ (variation de -73%).

a) Le budget « Cessions »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	368 811		-368 811	-100%
1-Cessions	368 811		-368 811	-100%

La promesse de vente pour la cession du terrain Bons-Voisins Ouest à CDC HS n'a pas pu être signée.

b) Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 194/500-Produits de Gestion Locative		1	1	
A : 194/501-Produits Divers		289	289	
4-Budget Divers		290	290	

Les produits divers sont constitués de :

- Des produits financiers sur les acquisitions

c) Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	202 923	202 923		
A : 194/306-Gpv-Placettes	126 985		-126 985	-100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires				
A : 194/308-Anru-Placettes				
2a-Subventions Pru	329 908	202 923	-126 985	-38%
TOTAL BUDGET SUBVENTIONS	758 850	202 923	-555 927	

Le montant des recettes prévues était de 758 850 € à comparer à 202 923 € payées, l'écart de - 555 927€ s'explique par :

Subvention voirie primaire et placettes (ANRU/MRU) : -329 908 €

Une demande de versement d'acompte correspondant à l'avancement des travaux à fin décembre 2022 a été adressée à la Métropole le 21 décembre 2022 dans le cadre des conventions de reversement signées en 2021 visant à rétribuer les subventions placettes et voiries primaires initialement gérées par le GIP MRU. Compte-tenu du dépôt tardif de la demande de subvention dans l'année 2022 et du délai d'instruction du dossier, aucun versement n'a pu être perçu en 2022. Le versement des subventions est attendu pour l'année 2023. En outre, une erreur de report a été réalisée sur le CRAC 2021.

Les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées. Par courrier reçu de Monsieur Olivier CADIER, (service DRMU - Direction Opérationnelle de l'Habitat – AMP) SOLEAM a été informée que les projets d'avenants ont été délibérés au Conseil Métropolitain le 31/12/2022 et demeurent en attente d'une signature.

Subvention Région Sud

Le solde a été demandé à la Région le 16/07/2021. Cependant, il apparaît de l'étude du dossier que la subvention est arrivée à expiration le 12/12/2019. Une demande de dérogation a été engagée par SOLEAM par courrier en date du 8 août 2022. Par suite, une réponse reçue de la Région SUD informait SOLEAM de l'instruction de sa demande de dérogation. Aucun nouvel élément n'a été transmis depuis malgré de nouvelles sollicitations.

h. La participation du « Concédant »**RAS****3) LA TRESORERIE**

Trésorerie à fin 2021 : -430 663€

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : -693 195€

Trésorerie réelle fin 2022 : -675 321€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

Étant donné que la vente des terrains Bons-Voisins Est à DIGNEO-FONCIERE LOGEMENT, s'inscrivant dans le cadre du protocole de coopération « Investissement et Mixité » signé le 21 février 2020 avec la Métropole Aix Marseille Provence, ne se réalisera qu'en 2024, et 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, **la concession a fait l'objet d'une prorogation de 2 ans soit jusqu'au 31/10/2025 par voie d'avenant (avenant n°16).**

La cessions du terrain Bons-Voisins Ouest à CDC HS n'ayant pas été réalisée en 2022, cela implique un report de nombreux postes de dépenses et de recettes sur l'année 2023.

1) *LES DEPENSES*

a. Acquisitions foncières

• Acquisitions sous DUP et Déconsignations

Il est prévu les déconsignations suivantes :

En 2023, pour un montant total de 41 614 € :

- 22, rue Guichard – Consorts Moigni-Bacari : la moitié de la somme de 24 100 € a été déconsignée et payée à France Domaine Curateur. L'autre moitié sera déconsignée aux consorts MOIGNI-BACARI courant 2023 : **12 050€**.
- 5 rue Guichard lot 15 – M. Zahroui : **10 140 €** provisionné. Jugement définitif attendu pour 2023.
- 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 €
- 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).

En 2024-2025 ou au-delà de la concession prorogée :

- 12 Guichard lots 5, 7, 8, 9 – Mme. 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.
- 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).
- 20 Amidonnerie Lots 7, 11, 16 – M. Bengueddache : 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.
- 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**

Suivant l'accord conclu avec CDC HS concernant la reprise des travaux de terrassement sur l'emprise du terrain cédé « Bons-Voisins Ouest », des frais d'huissier seront nécessaires en amont puis à la suite des travaux de préparation des terrains « Bons-Voisins Ouest » :

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

4 K €HT en 2023.

- b. **Relogement**

- **Frais de relogement**

Il restait début 2022, 3 ménages suivis par la SOLEAM à reloger définitivement. 1 ménage a été relogé définitivement au cours du mois d'avril 2022. Il a été provisionné 2 816€ par ménage en 2022 soit un total de 8 400 €. 2 258 € a été dépensée en 2022, le solde est reporté en 2023 pour les 2 ménages toujours en situation de relogement temporaire : 6 692 €

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

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

Poste soldé.

- **Géomètre**

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.

- 2 K € en 2023
- 3 K € en 2024

- d. **Travaux**

- **Mise en sécurité**

2,3K € d'entretien par an sont provisionnés au titre de prestations diverses (entretien, débroussaillage, curage de déchets...) pour 2023 et 2024.

- **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. En amont de la réitération de l'acte authentique de vente du terrain « Bons-Voisins Ouest » au bénéfice de CDC HS il a été convenu par accord réciproque que le terrain serait repris par SOLEAM conformément au plan EXE qui avait été mentionné à la promesse de vente. A ce titre il est provisionné 12 K€ HT pour l'année 2023.
- 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 établis par la maîtrise d'œuvre est de **220 k € HT**. Le marché sera passé courant 2023.

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, une enveloppe de 10 k€ est provisionnée au titre des réseaux : des interventions d'ENEDIS (4 180 € HT) et de la SEM des Eaux (3 080€ HT) pour la réalisation de branchements restent à finaliser.

Le montant total des travaux de VRD partie sud s'établit donc à : 1 444 890 € HT.

Le solde est ventilé budgétairement comme suit :

- 2023 : 12 K € HT au titre des frais de terrassement sur l'emprise du terrain CDC HS
- 2024 : 433 K € HT
- 2025 : 508 K € HT

- **Sondages et fouilles : (soldé)**

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). De la même manière, l'ensemble des sondages de réseaux ont été réalisés. Les engagements relatifs aux sondages de réseaux ont été soldés en 2022.

- **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 : 39 000 € HT

2024 : 150 000 € HT

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

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste, le terrain devant être cédé T1 2023 à CDC HS.

e. Travaux de démolition

- **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 réceptionnée. 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 n'ayant pas été résolue en 2022 devra être résolue au cours de l'année 2023.

- **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.

f. Honoraires techniques

Poste 401 : MOE démolition : Budget à solder à l'engagé.

Poste 404 : Le budget d'honoraires techniques de bureau de contrôle et de CSPS est à solder à l'engagé
Les dépenses suivantes sont à prévoir :

2023 : 4 000 € HT

2024 : 4 110 € HT

Poste 450 : MOE VRD :

2023 : versement de 9 463 € HT

2024 : versement du solde de 4 690 € HT

Poste 451 : 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. Le marché correspondant M22.102 a été signé pour un montant de 25 300€ HT. Le budget initialement prévu a été augmenté compte-tenu de l'intégration d'une mission géotechnique G5 au marché.

2023 : 8 800 € HT

2024 : 8 800 € HT

Poste 452 : 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.

2023 : 5 000 € HT

2024 : 5 000 € HT

2025 : 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 2023. L'appel d'offre n'ayant pu être lancé en 2022.

- **Assurance**

Il est maintenu une provision de 300 € pour 2023, 200€ pour 2024.

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

Le bâti est démoli. Un dégrèvement de la taxe foncière pour le 32 Guichard a été sollicité. Ce dégrèvement devrait être perçu en 2023.

La taxe sur les salaires 2022 a été répartie et sera payée pour 372,65€ en 2023.

- **Frais de syndicats 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 2023, il nous restera à reloger définitivement deux 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. Relogé au 22 rue Tapis Vert dans un premier temps, il est actuellement relogé provisoirement dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire au 9 rue Danton dans un logement de l'OGCV et dans l'attente d'un relogement définitif. Le déménagement du 22 rue du Tapis Vert au 9 rue Danton est envisagée en janvier 2023
- M.B, actuellement relogé provisoirement à l'hôtel MONTEMPO pour un montant de 800€ par mois environ. Nous recherchons un logement définitif. Un relogement temporaire par l'intermédiaire de SOLIHA est à l'étude, ce qui pourrait permettre de réduire la charge. Il pourrait être relogé définitivement par SOLIHA en 2023.

De ce fait nous prévoyons ce qui suit :

- 2023 : 10 000 € HT
 - Règlement des redevances Montempo jusqu'à fin d'année 2023 pour un ménage.
 - 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

- 2023 : signature de la promesse et de l'acte CDC HABITAT pour une rém de 27 592€
- 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 a été signée au T2 2022, l'acte sera réitéré au T1 2023, compte-tenu de report subi de la part de CDC HS et malgré les alertes de SOLEAM à cet égard. Il est prévu un versement de 394 179,00 € HT en 2023.

✓ Ilot Bons voisins Est

La promesse de vente pour le terrain Bons-Voisins Est avec l'AFL Digneo a été signée le 31/03/2022. 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 État partie sud (ANAH)

Une demande d'acompte a été déposée au T2 2022 pour un versement de 1 251K€. Aucune recette n'a été perçue fin 2022. Ce montant est donc attendu au T2 2023. Une demande de solde sera déposée T2 2023 pour un versement effectif du solde en 2024.

Poste 301 : Subvention pré-opérationnelle (ANAH)

Le solde de 202 923,00 € HT a été versé au T2 2022. De ce fait, aucun autre versement n'est attendu dans le cadre de cette opération.

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) : Sollicitation auprès de la Région restait à date sans réponse. 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.

Seuls les travaux de VRD partie SUD ayant été réalisés à fin 2022, les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées. Par courriel reçu de Monsieur Olivier CADIER, (service DRMU - Direction Opérationnelle de l'Habitat – AMP) SOLEAM a été informée que les projets d'avenants ont été délibérés au Conseil Métropolitain le 31/12/2022 et demeurent en attente d'une signature.

Les demandes d'acompte suivantes ont été sollicitées fin 2022 et devraient être perçues au T2 2023 :

	Voiries primaires hors placettes	Placettes
Subventions municipales	46 221,89 € HT	17 183,26 € HT
Subventions départementales	11 827,52 € HT	43 634,34 € HT
Subventions régionales	21 289,54 € HT	50 900,53 € HT
TOTAL	79 338,95 € HT	117 718,13 € HT

Il resterait à verser pour l'opération un total de 79 769,95€ HT :

	Voiries primaires hors placettes	Placettes
Subventions municipales	15 556,48 € HT	8 280,69 € HT
Subventions départementales	4 006,27 € HT	20 701,50 € HT
Subventions régionales	7 211,28 € HT	24 013,73 €
TOTAL	26 774,03 € HT	52 995,92 € HT

Les travaux de VRD et placettes ne pouvant être engagés avant le T1 2024, le solde de 79 769,95 € HT au titre des subventions voiries primaires hors placettes et placettes pourra être perçu courant 2024.

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

RAS

L'avance de 1 000 000€ doit 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 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
B : 194/2-Acquisitions Amp	-16 500	-16 500	
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500	-16 500	
B : 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 269 503	-2 269 503	
B : 194/101-Parcelle I4 / I5			
B : 194/101a-10a Gaillard Lot 2			
B : 194/101b-12 Gaillard			
B : 194/102-Parcelle I91			
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 269 503	-2 269 503	
B : 194/100-Acquisitions	-1 680 300	-1 656 300	24 000
B : 194/111-Consignation	-55 176	-55 176	
1-Budget Acquisitions	-1 735 476	-1 711 476	24 000
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-116 800	
B : 194/104-Acq 22 Guichard		-25 738	-25 738
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	-95 170	-95 170	
B : 194/112-32 Guichard-Guendouzi	-71 000	-71 000	
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 355	-491 093	-25 738
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-167 890	-167 890	
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	-73 242	-73 242	
B : 194/116-Frais Succession	-12 348	-12 348	
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissier)	-108 093	-112 000	-3 907
1c-Budget Frais Acquisitions	-229 690	-233 597	-3 907
BUDGET ACQUISITION	-4 884 414	-4 890 059	-5 645

○ **Budget acquisitions (+24 000€)**

La somme consignée au titre de l'indemnité d'expropriation de M. DJAZOUL ne sera pas déconsignée à l'issue de l'opération. La succession rencontre en effet des difficultés majeures.

○ **Budget d'acquisitions DUP (-25 738€)**

Il n'était pas prévu que la somme consignée au titre de l'indemnité d'expropriation des consorts Mogni-Bacari soit versée au terme de l'opération. Or, celle-ci a été versée pour moitié en 2022. L'autre moitié sera versée en 2023. Aux 24 100€ initiaux s'ajoutent des frais juridiques qui portent le montant à 25 738€.

○ **Frais juridiques (-3 907€)**

Réajustement opérationnel compte-tenu des dossiers devant faire l'objet d'un jugement d'ici à la fin d'opération (Zahroui, Benguedacche notamment et peut-être Benincasa)

1.2 Le relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
B : 194/118-Frais de Relogement	-124 477	-124 477	
1d-Budget Relogement	-124 477	-124 477	

Budget maîtrisé et ajusté à la marge

1.3 Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
B : 194/200-Etudes Réalisées			
B : 194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier P			
2-Budget Etudes Terminées			
B : 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup+pollution	-70 528	-70 528	
B : 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capaci	-18 278	-18 278	
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-27 854	-27 854	
2-Budget Etudes	-116 660	-116 660	

1.4 Démolitions/Travaux VRD

○ Travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233 420	-233 420	
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-248 522	-248 522	
B : 194/303-5, Rue Guichard/32 Auphan	-143 152	-143 152	
B : 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et	-366 103	-366 103	
B : 194/305-8, Rue Gaillard			
B : 194/307-10a, Rue Gaillard			
B : 194/308-12, Rue Gaillard			
B : 194/309-28 Guichard	-57 794	-57 794	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-285	-285	
B : 194/311-70, Rue Pyat (L191)	-234	-234	
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 049 510	-1 049 510	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-590 980	-590 980	
B : 194/306-10, Rue Gaillard (Demolition)	-189 511	-189 511	
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-86 291	-75 542	10 749
3a-Budget Démolitions	-866 782	-856 033	10 749

Frais hors démolition (dépose réseaux) (10 749€)

Plus de dépose de réseaux, ligne soldée à l'engagé.

○ Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	HT au 31/12/22	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
3-Budget Travaux Terminés	-868 651	-868 651	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-413 819	-406 435	7 384
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 336 183	-1 442 445	-106 262
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-84 193	-9 296	74 897
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-111 818	-111 818	
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession	-200 000	-200 000	
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession	-65 000	-31 900	33 100
3-Budget Travaux	-2 211 013	-2 201 894	9 119

315 - Mise en sécurité et neutralisation (-7 384€)

Solde à l'engagement. Provision précédente revue à la baisse.

351 - Travaux de VRD – Phase 3 (-106 262€) :

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). On note une augmentation du coût global de ces travaux qui s'expliquent par des hausses / aléas rencontrés sur les différents marchés de travaux signés :

- M. 21.37 – Guintoli - Lot 1 – VRD : 997 281 € HT selon le dernier accostage revu à la hausse par rapport au montant de marché initial (+20K€). En amont de la réitération de l'acte authentique de vente du terrain « Bons-Voisins Ouest » au bénéfice de CDC HS il a été convenu par accord réciproque que le terrain serait repris par SOLEAM conformément au plan EXE qui avait été mentionné à la promesse de vente. A ce titre il est provisionné 12 K€ HT pour l'année 2023.
- 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 établis par la maîtrise d'œuvre est de **220 k € HT**. Le marché sera passé courant 2023.

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, une enveloppe de 10 k€ est provisionnée au titre des réseaux : des interventions d'ENEDIS et de la SEM des Eaux pour la réalisation de branchements restant à finaliser.

353 - Travaux de placettes – phase 3 (74 897€) :

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). Ainsi le marché M21.36 a été reventilé dans le budget VRD. Le solde restant correspond à l'intervention d'enfouissement des réseaux par ENEDIS

358 - 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. Le budget provisionné en 2021 a été optimisé dans le cadre des consultations.

○ Budget honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 194/400-Honoraires Techniques	-34 331	-34 331	
B : 194/401-MOE Demol	-109 720	-109 720	
B : 194/402-Diagnostic	-55 563	-55 563	
B : 194/403-Paysagiste			
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+)	-43 466	-43 466	
B : 194/450-MOE VRD	-88 890	-88 890	
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité de	-21 000	-25 300	-4 300
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-15 000	-15 000	
3b-Budget Honoraires Techniques	-367 970	-372 270	-4 300

451- Maîtrise d'œuvre et AMO pour mise en conformité des terrains (-4 300€)

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

Marché notifié pour une valeur supérieure a celle estimée en 2021 et prenant en compte notamment la réalisation d'une étude géotechnique G5.

1.5 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
--	--------------------------------	------------------------------------	--------------

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2022

B : 194/500-Charges de Gestion	-111 908	-113 860	-1 952
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-73 000	1 449
B : 194/502-Assurance	-16 943	-16 943	
B : 194/503-Taxes Foncières	-186 003	-187 489	-1 486
B : 194/504-Edf-Sem	-7 174	-7 174	
B : 194/505-Af Syndic	-175 997	-175 997	
B : 194/506-Communication	-41 404	-41 404	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Lc	-575 000	-584 511	-9 511
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-427 882	-427 882	
4-Budget Dép. Annexes	-1 616 760	-1 628 260	-11 500

500 - 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).

501 - Taxe sur les salaires (1 449 €)

Ajustement.

503 - Taxes foncières (- 1486€)

Ajustement.

507 - Réservation Logements (- 9 511 €) :

A ce jour, 3 ménages sont en plan de relogement et hébergés pour deux d'entre eux dans des structures hôtelières. Les frais de réservation de logement inhérents à ces deux ménages ont été provisionnés pour l'année 2023. Il demeure possible que ces ménages soient relogés avant fin 2023.

1.6 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
B : 194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10 000	-10 000	
B : 194/A301-Rémunération sur Relogement	-485 000	-485 000	
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-643 540	-643 751	-211
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-88 709	-88 709	
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfa	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 237 249	-1 237 460	-211

Rémunérations sur dépenses

Les postes Rémunérations sur dépenses (7% sur dépenses HT) et rémunération sur recettes (7% sur recettes HT) sont ajustés.

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
A : 194/120-Cessions de Charges Foncières	5 500	5 500	
A : 194/121-Illet Amidonnerie (38 Logements)	352 067	352 067	
A : 194/122-Illet Bons Voisins (42 Logements)	394 179	394 179	
A : 194/123-Illet Bons Voisins Est	521 019	521 019	
1-Cessions	1 272 765	1 272 765	

122 -Illet Bons Voisins Ouest (40 logements) : SDP de 3 009 m2 à 131 €/m2 (cession à CDC Habitat Social).

123 -Illet Bons Voisins Est (32 logements) : 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 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS HT
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787 301	1 787 301	
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	3 452 112	3 452 112	
A : 194/304-Participation Pru (Anru, Gpv, Cum)			
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	240 323	240 323	
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	59 390	59 390	
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	429 415	429 415	
A : 194/308-Anru-Placettes	31 321	31 321	
A : 194/309-Solde Subventions	270 936	270 936	
2a-Subventions Pru	1 031 385	1 031 385	
A : 194/303-Subventions Region	263 288	263 288	
2b-Budget Subventions	263 288	263 288	

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. Une réponse demeure en attente.

305 – Subvention GPV Voiries primaires : Les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées jusqu'au 31/12/2024. Un projet d'avenant a été reçu pour la convention de reversement de la subvention départementale : SOLEAM demeure dans l'attente de recevoir l'avenant délibéré au Conseil Métropolitain le 31/10/2022. Aucun projet d'avenant n'a été reçu à ce jour concernant la convention de reversement des subventions municipales.

306 – Subvention GPV Placettes : Les conventions de reversement liant SOLEAM à la Ville de Marseille et au Département des Bouches-du-Rhône arrivant à leur terme le 31 décembre 2022, SOLEAM a sollicité une prorogation de la durée des conventions concernées jusqu'au 31/12/2024. Des projets d'avenant ont été reçus pour ces deux conventions : SOLEAM demeure dans l'attente de recevoir l'avenant délibéré au Conseil Métropolitain le 31/10/2022.

1.3 Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	HT au 31/12/22	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	35 862	35 862	
A : 194/501-Produits Divers	30 254	32 042	1 788
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	78 689	80 477	1 788

500-Produits de gestion locative (+ 1 788 €) : remboursement de l'article 700 et produits financiers sur consignation

1.4 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	HT au 31/12/22	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 464 478	2 464 478	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	141 721	141 721	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Éq	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	61 281	61 281	
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropo	16 500	16 500	
4-Budget Participations	7 597 980	7 597 980	

RAS

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/22	TVA	TTC
En Euros	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	-1 711 476		-1 711 476
1a-Budget Acquisitions Dup	-491 093		-491 093
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890		-167 890
1c-Budget Frais Acquisitions	-233 597	-37 083	-270 680
1d-Budget Relogement	-124 477	-18 025	-142 502
2-Budget Etudes Terminées			
2-Budget Etudes	-116 660	-22 140	-138 800
3-Budget Travaux Terminés	-868 651	-165 830	-1 034 481
3-Budget Travaux	-2 201 894	-439 261	-2 641 155
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 049 510	-206 729	-1 256 239
3a-Budget Démolitions	-856 033	-170 971	-1 027 004
3b-Budget Honoraires Techniques	-372 270	-73 887	-446 157
4-Budget Dép. Annexes	-1 628 260	376 746	-1 251 514
4-Budget Rémunération	-1 237 460		-1 237 460
5-Budget Frais Financiers	-352 737		-352 737
Sous-total dépenses	-13 698 011	-761 632	-14 459 643
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	80 477	2 438	82 915
4-Budget Participations	7 597 980	40 600	7 638 580
Sous-total recettes	13 698 007	134 557	13 832 564
Sous-total TVA	3	-3	627 075

Figure 1: Echancier de trésorerie prévisionnelle

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025
1-Budget Acquisitions Amp	-16 500	-16 500			
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 273 955	-2 273 956			1
B : 194/100-Acquisitions	-1 656 300	-1 656 300			
B : 194/111-Consignation	-55 176	-240 284	125 679	14 564	44 865
1-Budget Acquisitions	-1 711 476	-1 896 584	125 679	14 564	44 865
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-46 165	-70 635		
B : 194/104-Acq 22 Guichard	-25 738	-13 688	-12 050		
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	-491 093	-323 138	-167 955		
B : 194/109-10 Gaillard+passage	-167 890	-167 890			
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	-84 405			
B : 194/116-Frais Succession	-14 773	-14 773			
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup,Huissiers,Com Enquête	-130 806	-125 992	-4 814		
1c-Budget Frais Acquisitions	-270 680	-265 866	-4 814		
B : 194/118-Frais de Relogement	-142 502	-135 960	-6 543		1
1d-Budget Relogement	-142 502	-135 960	-6 543		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	-27 905	-1 920	-3 600	
2-Budget Etudes	-138 800	-133 280	-1 920	-3 600	
B : 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-820 777	-820 776			-1
B : 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-96 392	-96 391			-1
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	-1 034 479			-2
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-486 752	-481 083	-5 668		-1
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 730 934	-577 350	-17 878	-522 783	-612 923
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-11 155	-5 116		-6 039	
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-134 034	-134 035			1
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bo	-240 000	-13 362	-46 800	-179 838	
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bo	-38 280	-38 280			
3-Budget Travaux	-2 641 155	-1 249 226	-70 346	-708 660	-612 923
B : 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-278 590	-278 589			-1
B : 194/301-Ilot Amidonnerie	-297 232	-297 231			-1
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	-439 183	-439 182			-1
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	-1 256 239	-1 256 236			-3
B : 194/302-Autres Immeubles Ilot Sud	-709 176	-580 410	-128 766		
B : 194/306-10, Rue Gaillard (Démolition)	-227 413	-224 840	-2 572		-1
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-90 415	-90 416			1
3a-Budget Démolitions	-1 027 004	-895 666	-131 338		
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 931	-40 931			
B : 194/401-MOE Demol	-131 526	-131 243	-282		-1
B : 194/402-Diagnostic	-66 676	-66 676			
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-52 121	-42 388	-4 800	-4 932	-1
B : 194/450-MOE VRD	-106 543	-86 399	-14 522	-5 621	-1
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains	-30 360	-9 240	-10 560	-10 560	
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-18 000		-6 000	-6 000	-6 000
3b-Budget Honoraires Techniques	-446 157	-376 877	-36 164	-27 113	-6 003
B : 194/500-Charges de Gestion	-132 059	-127 834	-4 223		-2
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-73 000	-71 464	-757	-576	-203
B : 194/502-Assurance	-16 943	-16 443	-300	-200	
B : 194/503-Taxes Foncières	-187 489	-187 561	72		
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	-32	-48	-40
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-610 702	-594 702	-15 995		-5
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126			
4-Budget Dép. Annexes	-1 251 514	-1 229 207	-21 235	-824	-248
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	-643 751	-550 736	-28 179	-35 951	-28 885
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-88 709	-56 676	-13 796	-18 236	-1
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10 000				-10 000
4-Budget Rémunération	-1 237 460	-1 102 416	-41 975	-54 187	-38 882
B : 194/A401-Intérêts Court Terme	-32 472	-32 548	-169	120	125
B : 194/A402-Intérêts sur Emprunts	-320 265	-320 266			1
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 814	-169	120	126
Sous-total dépenses	-14 459 643	-12 710 095	-356 780	-779 700	-613 068

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
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		
A : 194/123-Ilot Bons Voisins Est	573 121			573 121	
1-Cessions	1 364 284	357 567	433 597	573 121	-1
A : 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787 301		1 787 301		
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	3 452 112	1 664 811	1 787 301		
A : 194/304-Participation Pru (Anru, Gpv, Cum)					
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	240 323	240 323			
A : 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	59 390	59 390			
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires	429 415	429 415			
A : 194/308-Anru-Placettes	31 321	31 321			
A : 194/309-Solde Subventions	270 936		270 936		
2a-Subventions Pru	1 031 385	760 449	270 936		
A : 194/303-Subventions Region	263 288	42 276	44 799	176 213	
2b-Budget Subventions	263 288	42 276	44 799	176 213	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 300	38 300			
A : 194/501-Produits Divers	32 042	30 541	1 500		1
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 574			-1
4-Budget Divers	82 915	81 415	1 500		
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	13 832 564	10 451 920	2 538 133	842 512	-1
Sous-total TVA	627 075	1 582 853			-955 778
Trésorerie brute		-675 322	1 506 031	1 568 843	-4

Figure 2: Tableau des écarts TTC-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget préc.	TTC au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS 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	-1 711 476	24 000
B : 194/103-12 Guichard	-116 800	-116 800	
B : 194/104-Acq 22 Guichard		-25 738	-25 738
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	-95 170	-95 170	
B : 194/112-32 Guichard-Guendouzi	-71 000	-71 000	
1a-Budget Acquisitions Dup	-465 355	-491 093	-25 738
1b-Budget Acquisitions Amiable	-167 890	-167 890	
1c-Budget Frais Acquisitions	-265 997	-270 680	-4 683
B : 194/118-Frais de Relogement	-142 191	-142 502	-311
1d-Budget Relogement	-142 191	-142 502	-311
2-Budget Etudes	-138 800	-138 800	
3-Budget Travaux Terminés	-1 034 481	-1 034 481	
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-495 612	-486 752	8 860
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-1 603 419	-1 730 934	-127 515
B : 194/353-Phase 3-Placettes	-101 032	-11 155	89 877
B : 194/356-Sondages / Fouilles	-134 034	-134 034	
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession	-240 000	-240 000	
B : 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession	-78 000	-38 280	39 720
3-Budget Travaux	-2 652 097	-2 641 155	10 942
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 256 239	-1 256 239	
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-709 176	-709 176	
B : 194/306-10, Rue Gaillard (Demolition)	-231 970	-227 413	4 557
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103 314	-90 415	12 899
3a-Budget Démolitions	-1 044 460	-1 027 004	17 456
B : 194/400-Honoraires Techniques	-40 931	-40 931	
B : 194/401-MOE Demol	-131 526	-131 526	
B : 194/402-Diagnostic	-66 676	-66 676	
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+)	-52 121	-52 121	
B : 194/450-MOE VRD	-106 543	-106 543	
B : 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité de	-25 200	-30 360	-5 160
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-18 000	-18 000	
3b-Budget Honoraires Techniques	-440 997	-446 157	-5 160
B : 194/500-Charges de Gestion	-129 716	-132 059	-2 343
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-74 449	-73 000	1 449
B : 194/502-Assurance	-16 943	-16 943	
B : 194/503-Taxes Foncières	-186 003	-187 489	-1 486
B : 194/504-Edf-Sem	-7 971	-7 971	
B : 194/505-Af Syndic	-175 997	-175 997	
B : 194/506-Communication	-47 227	-47 227	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Lc	-601 192	-610 702	-9 510
B : 194/A510-TVA non Récupérable	-126	-126	
4-Budget Dép. Annexes	-1 239 624	-1 251 514	-11 890
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	-643 540	-643 751	-211
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-88 709	-88 709	
B : 194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfa	-10 000	-10 000	
4-Budget Rémunération	-1 237 249	-1 237 460	-211
5-Budget Frais Financiers	-352 737	-352 737	
Sous-total dépenses	-14 464 048	-14 459 643	4 405

Figure 3: Tableau des écarts TTC-Recettes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	TTC au 31/12/22	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Cessions	1 364 284	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	
A : 194/500-Produits de Gestion Locative	38 300	38 300	
A : 194/501-Produits Divers	30 254	32 042	1 788
A : 194/A401-Produits Financiers	12 573	12 573	
4-Budget Divers	81 127	82 915	1 788
A : 194/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 464 478	2 464 478	
A : 194/410-Mpm-Voiries Primaires	170 065	170 065	
A : 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Éq	4 914 000	4 914 000	
A : 194/412-Mpm-Placettes	73 537	73 537	
A : 194/421-Participation Apport Foncier Métropo	16 500	16 500	
4-Budget Participations	7 638 580	7 638 580	
Sous-total recettes	13 830 776	13 832 564	1 788
Sous-total TVA	633 267	627 075	-6 192

Figure 4: Ecart Année 2022-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
1-Budget Acquisitions Vdm	-1	-1		
B : 194/100-Acquisitions	-24 000		-24 000	
B : 194/111-Consignation	114 824	12 050	102 774	-90%
1-Budget Acquisitions	90 824	12 050	78 774	-87%
B : 194/103-12 Guichard				
B : 194/104-22 Guichard	-70 635	-13 688	-56 947	
B : 194/106-10a Gaillard	-17 500		-17 500	-100%
B : 194/109-10 Gaillard+passage				
B : 194/110-16 Guichard				
1a-Budget Acquisitions Dup	-88 135	-13 688	-74 447	-84%
B : 194/113-Frais d'Acquisition				
B : 194/114-Conservation des Hypothèques	240	240	0	
B : 194/115-Notaire				
B : 194/117-Frais Juridiques (Avocat, Dup;Huissiers,Com Enquêteur)	-5 158	-5 027	-131	
1c-Budget Frais Acquisitions	-4 918	-4 786	-132	-3%
B : 194/118-Frais de Relogement	-2 831	-2 258	-573	-20%
1d-Budget Relogement	-2 831	-2 258	-573	-20%
B : 194/201-Etudes urbanistes/dup				
B : 194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...	-3 600	-1 680	-1 920	-53%
2-Budget Etudes	-3 600	-1 680	-1 920	-53%
B : 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-20 479	-7 747	-12 732	
B : 194/351-Phase 3-Tvx VRD	-546 471	-269 633	-276 838	-51%
B : 194/353-Phase 3-Placettes				
B : 194/354-Travaux Aménagement Temporaires				
B : 194/356-Sondages/fouilles	-4 826	-4 825	-1	0%
B : 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins		-13 362	13 362	
B : 194.358-Travaux de Préparation Avant Cession du Terrain Bons-Voisins à C	-78 000	-38 280	-39 720	
3-Budget Travaux	-649 776	-333 848	-315 928	-1
B : 194/302-Autres Immeubles Îlot Sud	-128 766		-128 766	
B : 194/306-10, Rue Gaillard	-62 194	-55 065	-7 129	
B : 194/310-32, Rue Guichard (L96)	-342	-342		
B : 194/313-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-20 324	-7 425	-12 899	
3a-Budget Démolitions	-211 626	-62 832	-148 794	
B : 194/400-Honoraires Techniques				
B : 194/401-MOE Demol	-7 808	-7 527	-281	
B : 194/402-Diagnostic				
B : 194/404-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-4 002	-4 002		
B : 194/450-MOE VRD	-9 159	-4 304	-4 855	-53%
B : 194.451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrains	-8 400	-9 240	840	
B : 194/452-OPC Inter-Projet	-6 000		-6 000	
3b-Budget Honoraires Techniques	-35 369	-25 072	-10 297	-29%
B : 194/500-Charges de Gestion	-3 585	-1 706	-1 879	
B : 194/501-Taxe sur les Salaires	-3 831	-3 831		
B : 194/502-Assurance	-200		-200	-100%
B : 194/503-Taxes Foncières		-1 558	1 558	#DIV/0!
B : 194/504-Edf-Sem				
B : 194/505-Af Syndic				
B : 194/506-Communication	-120		-120	
B : 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-11 249	-10 884	-365	-3%
4-Budget Dép. Annexes	-18 985	-17 979	-1 006	-5%
B : 194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-51 137	-26 091	-25 046	-49%
B : 194.A401-Intérêts Court Terme		-75	75	
B : 194/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 828	-32 032	-13 796	-30%
4-Budget Rémunération	-96 965	-58 198	-38 767	-40%
Sous-total dépenses	-1 021 382	-508 293	-523 386	-51%

Figure 5: Ecart Année 2022-recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	368 811		-368 811	-100%
1-Cessions	368 811		-368 811	-100%
A : 194/301-Partie Pré-Opérationnelle				
A : 194/305-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	202 923	202 923		
A : 194/306-Gpv-Placettes	126 985		-126 985	-100%
A : 194/307-Anru-Voiries Primaires				
A : 194/308-Anru-Placettes				
2a-Subventions Pru	329 908	202 923	-126 985	-38%
A : 194/303-Subventions Region	60 131		-60 131	-100%
2b-Budget Subventions	60 131		-60 131	-100%
A : 194/500-Produits de Gestion Locative		1	1	
A : 194/501-Produits Divers		289	289	
4-Budget Divers		290	290	
4-Budget Participations				
Sous-total recettes	758 850	203 213	-555 637	-73%
C : 194/A520-Crédit de TVA Remboursé		60 421	-60 421	
Sous-total trésorerie transitoire		60 421	39 990	
Trésorerie brute	-262 532	-244 659	-1 039 033	