



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAVINE

Ex 11/1342

N°T 1600909CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2022

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	3
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	4
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	4
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....	5
1)	LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :	5
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	7
a.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	7
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	10
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	14
d.	<i>L'avancement des dossiers de subventions:</i>	15
e.	<i>L'avancement des participations:</i>	15
f.	<i>L'avancement des rétrocessions :</i>	15
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2022 ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES.....	16
1)	LES DEPENSES.....	16
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	16
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>	17
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>	18
d.	<i>Le poste Dépenses diverses.....</i>	18
e.	<i>Le poste Rémunération.....</i>	19
2)	LES RECETTES.....	19
a.	<i>Le poste produits divers.....</i>	19
b.	<i>La participation du concédant.....</i>	19
c.	<i>Les subventions.....</i>	20
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	20
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES	21
1)	LES DEPENSES.....	21
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>	21
b.	<i>En ce qui concerne les études.....</i>	22
c.	<i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	23
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>	24
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....</i>	24
2)	LES RECETTES.....	26
a.	<i>En ce qui concerne les commercialisations.....</i>	26
b.	<i>En ce qui concerne les subventions.....</i>	26
c.	<i>En ce qui concerne les produits de gestion locative.....</i>	26
d.	<i>En ce qui concerne les participations.....</i>	27
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	27
VI.	ANNEXES	34
	BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22.....	34
	ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE DEPENSES	35
	ECHÉANCIER DE TRESORERIE RECETTES.....	37
	TABLEAU DES ECARTS- DEPENSES.....	38
	TABLEAU DES ECARTS- RECETTES.....	40
	ECART SUR LE REALISE 2022-TTC DEPENSES.....	41
	ECART SUR LE REALISE 2022-TTC RECETTES.....	42
	ETATS DES ACQUISITIONS.....	43
	ETATS DES CESSIONS.....	44

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenant 8 n°19/0712 signé le 6 Septembre 2019 approuvé par délibération URB 033-6455/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28/06/19 (exécutoire à compter du 13 Septembre 2019) : CRAC au 31/12/2018

Avenant n°9 n°21/0207 approuvé par délibération n°URB 014-9303/20/CM du Conseil de Métropole en date du 17/12/2020 – Modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au coût des équipements publics, et modification de l'échéancier de prise de rémunération par anticipation.

Avenant n°10 approuvé par délibération n°URB 031-12683/22/CM du Conseil de Métropole en date du 20/10/2022 – Prorogation au 15/12/2023 et rémunération forfaitaire pour la période prorogée.

Avenant n°11 approuvé par délibération n°URB 017-13044/22/CM du Conseil de Métropole en date du 15/12/2022 – Modification de la structure du bilan et de l'échéancier de versement de la participation du concédant, et modification du montant global de la participation du concédant.

Avenant n°12 et approuvé par délibération n°URB 032-14838/23/CM du Conseil de Métropole en date du 12/10/2023 – Prorogation au 15/12/2027 et rémunération forfaitaire pour la période prorogée.

Durée initiale :	7 ans - Echéance initiale : 15/12/18
Prorogation :	échéance actuelle : 15/12/2027
Mode de rémunération :	Forfait général: 700 000€ Forfait de prorogation : 200 000€ 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

<u>DUP</u> :	Dossier finalisé déposé en préfecture le 06/02/2019 Enquête publique : du 11/04 au 29/04/2019 Arrêté de DUP obtenu le : 10/09/2019 Arrêté de cessibilité obtenu le : 15/10/2020 Ordonnance expro obtenue le : 17/12/2020 Expiration : 10/09/2024
--------------	---

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2021 approuvé par DBM Métropole URBA n° 026-12864/22/BM du 15 décembre 2022
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	31 843 899 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	32 625 377 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	32 565 948 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	32 655 257 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	34 950 869 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2022 :	37 622 586 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation Ville au 31/12/2017 :	500 000 € (versé en 2015)
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2017 :	1 500 902 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2018 :	3 646 590 €
Participation Métropole du CRAC au 31/12/2019 :	3 646 590 €

dt versée au 31/12/2019 : 1 500 902 €
 Participation Métropole du CRAC au 31/12/2020 : 3 646 590 €
dt versée au 31/12/2020 : 1 500 902 €
 Participation Métropole du CRAC au 31/12/2021 : 5 743 061 €
dt versée au 31/12/2021 : 2 343 891 €
 Participation équilibre Métropole du CRAC au 31/12/2022 : 6 008 452 €
dt versée au 31/12/2022 : 3 646 590 €

Participation aux équipements de la Métropole : 9 056 109 € TTC inchangé

Participation aux équipements versée au 31/12/2017 : 2 400 000 €
 Participation aux équipements versée au 31/12/2018 : 3 099 098 €
 Participation aux équipements versée au 31/12/2019 : 6 637 329 €
 Participation aux équipements versée au 31/12/2020 : 6 637 329 €
 Participation aux équipements versée au 31/12/2021 : 9 056 109 € inchangé en 2022

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

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

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

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

- Une première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire. Il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements au cœur de cette nouvelle centralité ainsi qu'en bordure du futur parc public.
- La seconde phase du projet (échéance : décembre 2027) permettra de renforcer et diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

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

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

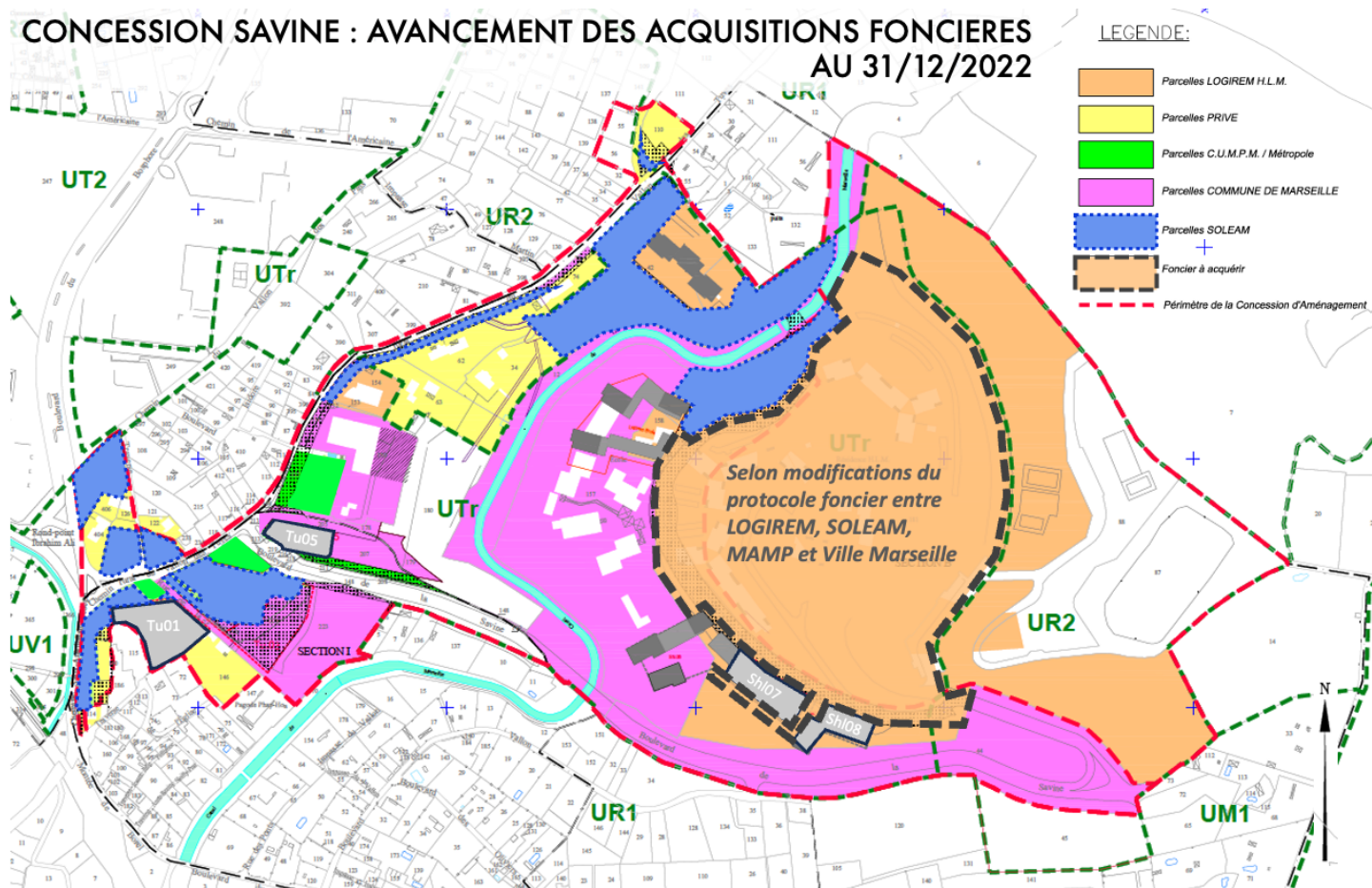
La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine en pied de quartier, au carrefour du Vallon des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

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

Par la suite, entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir une première partie de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Renovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. *Les acquisitions foncières (cartographie) :*



Pour mémoire :

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

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

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

Au 31/12/2022, environ 36 % des acquisitions « foncier partenaires institutionnels » 100 % des acquisitions « foncier institutionnels autres » ont été réalisés.

Ces acquisitions correspondent aux immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016. Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent LOGIREM. Celles correspondant à l'emprise du secteur « Nouvelle Voie de Maillage » (poste 132) ont pu intervenir en 2021. Les autres acquisitions correspondent aux emprises des aménagements en cours de réalisation par SOLEAM ou à venir, sur les secteurs « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144).

Ces acquisitions sont encadrées par le protocole foncier LOGIREM-SOLEAM-Ville de Marseille, et seront engagées au fur et à mesure de l'avancement des opérations. Ce protocole est en cours de modification qui prendra la forme d'un avenant dont la Métropole AMP sera aussi signataire.

Est intervenu en 2019, l'acte d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK).

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 TTC	A fin 2022	Avancement
En Euros	Budget actualisé		%
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	100%
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	100%
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 214	-526 214	100%
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 181	100%
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1	0%
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim			
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429	100%
B : 604/138-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200		
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-176 000	-49 513	28%
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 686 810	-977 338	36%
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	100%
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-262 119	-262 119	100%
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-549 422	-549 422	100%
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-536 395	-536 395	100%
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-69 506	-69 506	100%
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 538 888	-1 538 888	100%

Au 31/12/2022, 100 % des acquisitions « privés » ont été réalisés.

Celles-ci sont nécessaires à l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 & 109). La procédure liée à la DUP a pu aboutir jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation fin 2020. La fixation par le juge des indemnités a également abouti et le paiement de celles-ci a été fait en 2022.

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 TTC	A fin 2022	Avancement
En Euros	Budget actualisé		%
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194	100%
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652	100%
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104	100%
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057	100%
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	100%
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	100%
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	100%
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438	100%
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-54 162	-53 327	98%
2-Acquisitions Privés	-936 267	-935 432	100%

Au 31/12/2022, 51 % des acquisitions «Concédant » ont été réalisés.

Elles correspondent aux terrains inclus dans les emprises des lots TU01 (898 i 117), TU02/03 (898 i 225), et TU05 (898 i 206, 210 et 219).

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

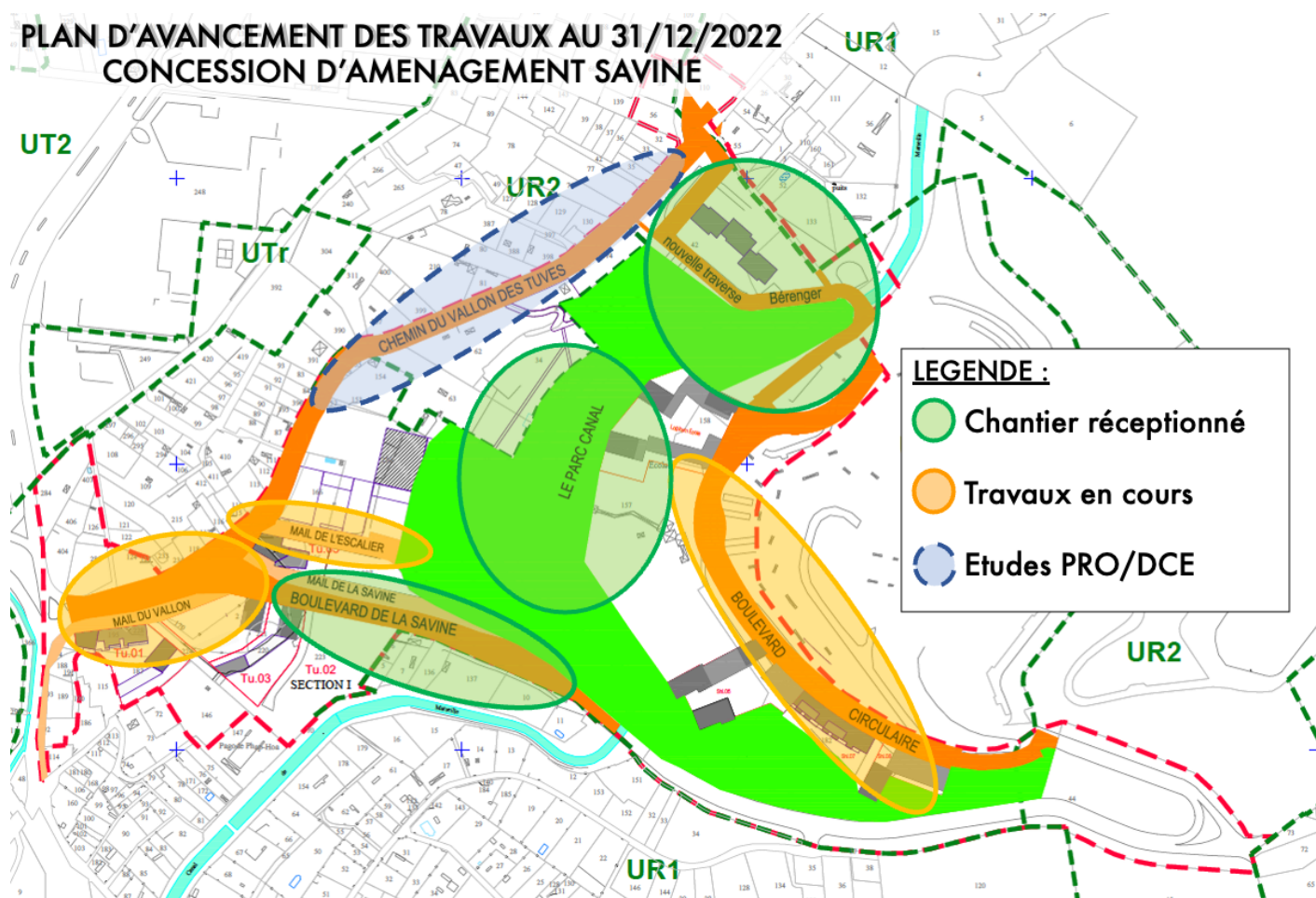
Il reste encore le transfert d'une partie des emprises situées au sein du futur lot à bâtir TU02/03 (poste 151) prévu en 2024. En parallèle, sont menées des études et démarches de commercialisation pour ce lot, dont le programme est amené à évoluer en vue d'intégrer la sauvegarde du « four à chaux », élément patrimonial témoin des activités industrielles ayant eu lieu jadis sur ce site.

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 TTC	A fin 2022	Avancement
En Euros	Budget actualisé		%
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650		
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	100%
B : 604/153-898 I 117 Fonds de Commerce (Epicerie Nekai et Coiffeur Keba)			
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	100%
B : 604/155-898 I 170p-Ch Vallon des Tuves-Tu02/03			
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	100%
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	100%
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	100%
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 401	-8 003	17%
2b-Protocole Foncier Concédant	-665 051	-338 003	51%

Au 31/12/2022, les indemnisations des fonds de commerce restent à formaliser. Les retards pris par le programme TU01 et l'accompagnement pour le transfert des commerçants reportent ces dépenses en 2024 à minima.

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 TTC	A fin 2022	Avancement
En Euros	Budget actualisé		%
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-26 768	6%
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)			
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)	-230 736		
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-66 134	-4 025	6%
2c-Fonds de Commerce	-725 606	-30 793	4%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



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

Au 31/12/2022, la majorité des opérations d'aménagement programmées est en phase opérationnelle ou terminée :

- Les travaux d'aménagement du Bd de la Savine sont achevés ;
- Les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se sont poursuivis et ont été livrés au second semestre 2021 ;
- La première phase de travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été finalisée. La seconde phase a été activée pour permettre une reprise des études au vu des interfaces avec le bailleur 3F SUD afin de reprendre les travaux début du second trimestre 2023 ;
- Les travaux d'aménagement du « Bd Circulaire Sud » ont été finalisés en 2022.
Pour ce dernier secteur, il est à noter que la fin 2021 a vu le contexte savinois se durcir avec de multiples incidents obligeant les entreprises, la MOE mais aussi les différents partenaires institutionnels à faire valoir leur droit de retrait pendant plusieurs semaines.

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » doivent être reprises pour intégrer des évolutions programmatiques notamment pour l'adaptation de la piste cyclable prévue. En parallèle, la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet sont en voie de finalisation.

Au 31/12/2022, 74% des honoraires techniques ont été payés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483	100%
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-204 176	-66 144	32%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-217 904	-210 628	97%
B : 604/403-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-99 000	-24 181	24%
B : 604/404-MOE Parc Canal	-203 813	-184 910	91%
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-312 024	-285 397	91%
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-386 971	-171 472	44%
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850	100%
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-106 131	-104 451	98%
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-620 415	-486 552	78%
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080	100%
B : 604/411-MOE Plateau Savine (Transit. + Belvédère)	-102 000		
B : 604/412-Aléas	-36 000		
3-Budget Honoraires Techniques	-2 512 847	-1 758 148	70%

Il est à noter que l'ensemble des missions de MOE, CSPS, OPC-U, CT, Médiation chantier ont été notifiées. Leur exécution financière se poursuit en 2023.

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

Pour mémoire :

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

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

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés en 2016 :

- Marché subséquent n°16.75 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Mail et du Boulevard de la Savine ;
- Marché subséquent n°15.76 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR de la nouvelle Traverse Béranger.

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

- Marché subséquent n°17.24 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Parc Canal.

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

- Marché subséquent n°18.27 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Carrefour Tuves/Bosphore ;
- Marché subséquent n°18.70 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Bd Circulaire Sud ;
- Marché subséquent n°19.65 de maîtrise d'œuvre pour les missions PRO à AOR du Chemin du Vallon des Tuves.

Egalement, plusieurs avenants aux marchés subséquents en cours ont été notifiés au groupement de maîtrise d'œuvre :
Sur le marché d'accord-cadre n°15.58.

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

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

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

- MS 15.63 – Missions complémentaires
Avenant n°1 : adaptations financières suite à l'avenant n°4 au MAC 15.58
Avenant n°2 : ajustement des quantités prévues au DQE dont le total prévisionnel passe de 113 550 € à 130 600 € HT
- MS 16.75 – PRO à AOR secteur « Mail et Bd de la Savine »
avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO
avenant n°2 : modifie la répartition des honoraires entre LAVERNE et INSTRADA, pour délégation à INSTRADA des missions de DET
- MS 16.76 – PRO à AOR secteur « Nouvelle traverse Bérenger – voie de maillage »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la phase PRO
Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM
- MS 17.24 – PRO à AOR secteur « Parc du Canal »
Avenant n°1 : nouvelle répartition des honoraires suite au besoin d'une nouvelle organisation du groupement de MOE, pour le suivi des travaux de la voie de maillage & parc canal, tel que souhaitée par SOLEAM.
Avenant n°2 : honoraires complémentaires pour la mission DET et nouvelle répartition.
- MS 18.27 – PRO à AOR « Carrefour Tuves/Bosphore »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du DCE et nouvelle répartition des honoraires.
Avenant n°2 : honoraires complémentaires pour la mission DET et nouvelle répartition.
Avenant n°3 : honoraires complémentaires liés à l'enveloppe travaux et le besoin d'études, nouvelle répartition.
- MS 18.70 – PRO à AOR « Bd Circulaire Sud »
Avenant n°1 : honoraires complémentaires pour la reprise du PRO/DCE et nouvelle répartition des honoraires
Avenant n°2 : nouvelle répartition des honoraires au sein du groupement
Avenant n°3 : modification des rôles au sein du groupement et honoraires complémentaires pour les prestations supplémentaires liées aux incivilités et temps de gestion des modifications de projet.
Avenant n°4 : honoraires complémentaires liés à la prolongation des délais VISA et DET.

Il est à noter qu'un nouvel accord-cadre de Maîtrise d'œuvre des Espaces Publics devra être relancé courant 2023.

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

La SOLEAM a souhaité mandater un OPC inter-chantiers afin de s'assurer de la bonne coordination des interventions des différents acteurs concourant au projet, en interface avec les aménagements portés par SOLEAM. L'OPC a pour mission d'alerter au plus tôt en cas d'écart constaté et éviter la perte des subventions en respectant au mieux les plannings prévisionnels, via la mise en place d'outils de gestion des délais, des coûts, d'outils documentaires de gestion des différents volets (foncier, travaux et relations avec les MOA tiers et concessionnaires..), de la mise en place de rapports d'avancement de la concession d'aménagement qui s'inscrit dans le PRU. Ainsi, un marché d'accord-cadre d'OPC inter-chantiers (MAC 17.93) a été notifié en fin d'année 2017. Le démarrage des missions de coordination a eu lieu en 2018 sur le Bd de la Savine, et se sont progressivement étendues aux secteurs « Voie de Maillage & Parc Canal » puis « Entrée Bosphore » & « Bd Circulaire Sud », afin de cadrer les phasages prévisionnels en amont du démarrage des travaux.

- **Mission de médiation chantier**

Considérant l'importance que revêt l'aménagement de la nouvelle voie de maillage, pièce centrale des objectifs urbains poursuivis sur le quartier, et face aux oppositions, réticences et manifestations ; la SOLEAM a souhaité être accompagnée par un médiateur chantier afin d'assurer le lien avec les habitants et prévenir les situations de blocage et tensions, durant toute la durée des travaux. Le marché de médiation (M19.00), d'un montant de 73 600 HT a ainsi été attribué en janvier 2019, pour un démarrage des missions en amont de celui du chantier. En 2019, les missions de médiation ont été étendues au secteur « Carrefour Tuves/Bosphore – phase 1 » en amont du démarrage des travaux (+18 200 € HT portant le total du marché à 91 800 € HT), ainsi qu'au Bd Circulaire Sud (lettre de commande n°200398 pour 16 200 € HT).

Cette mission ne sera pas prolongée en 2023 pour la seconde phase du secteur « Carrefour Tuves/Bosphore ». Une réflexion est portée sur les modalités de médiation pour le futur secteur de travaux « Chemin du Vallon des Tuves ».

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

Au 31/12/2022, 71 % des études pré-opérationnelles ont été payés.

Il reste une marge de budget qui pourra être utilisé selon les besoins, notamment sur le secteur du Plateau de la Savine (renaturation, urbanisme transitoire etc.).

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-181 999	-151 686	83%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 574	-56 613	59%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-77 071	-47 071	61%
B : 604/203-Etudes Pollution	-96 425	-46 425	48%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-145 671	81%
1-Budget Etudes	-631 069	-447 466	71%

- Travaux

Les travaux d'aménagement des secteurs « Bd & Mail de la Savine », « Nouvelle Voie de Maillage & Parc du Canal » ont été réceptionnés les années précédentes. Le secteur « Boulevard Circulaire Sud » est en cours de réception jusqu'au premier trimestre 2023.

Le secteur « Entrée Vallon des Tuves - Carrefour du Bosphore » reprendra en phase 2 à partir du second trimestre 2023.

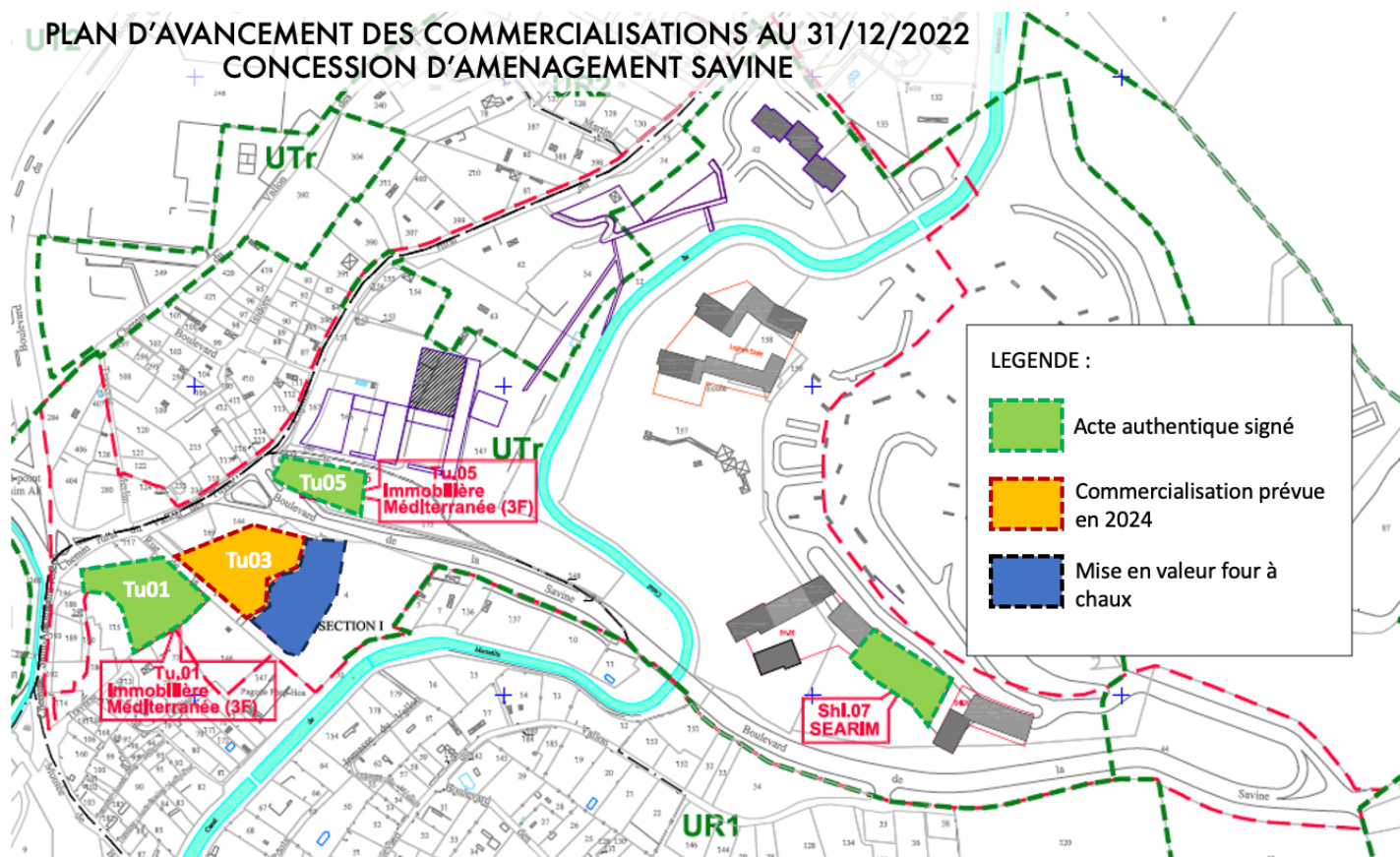
Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore+mail Escalier	-4 200 000	-1 104 724	26%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 181 927	99%
B : 604/353-Npnru-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 264 841	-9 096 794	98%
B : 604/355-Npnru-Amgt Transitoire Plateau Savine+q.Fertiles	-796 800		
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud+parachèvement Shl08	-6 118 000	-4 402 273	72%
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-1 173 670	-871 823	74%
B : 604/358-Npnru-Amgt Belvédère	-1 010 400		
B : 604/359-Aléas	-600 000		
3c-Budget Travaux	-26 798 229	-17 657 541	66%

- Démolitions

La démolition de l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie & boulangerie), ne pourra être mise en œuvre qu'après transfert de la boulangerie, une fois l'immeuble TU01 réceptionné (début du second semestre 2023). De plus, l'accompagnement des gérants se poursuit pour mener à bien ce transfert.

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 145	-95 145	100%
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468	100%
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020	18%
3a-Budget Démolitions	-374 613	-147 633	39%
B : 604/305-Dépollution	-240 000		
3b-Budget Dépollution	-240 000		

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :



Bien que les actes authentiques aient été signés en février 2019, 3F SUD n'avait pu engager les travaux de construction des lots TU01 et TU05 en 2019 et 2020. Les chantiers ont cependant démarré en 2021, après plusieurs reports successifs dûs à des aléas contractuels et autres consultations travaux infructueuses.

Concernant le lot TU01 :

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

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

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

Concernant le lot SHL07 :

La SOLEAM est intervenue en vue de permettre le transfert foncier entre le bailleur social LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM, pour la réalisation d'un programme de 33 logements en accession sociale. Les travaux sont aujourd'hui achevés et les logements ont été commercialisés en intégralité.

Au 31/12/2022, 16% du total des cessions prévues ont été réalisés. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est de 28%.

Ces niveaux d'avancement sont mécaniquement en baisse du fait de l'intégration des commercialisations à réaliser le long du bd circulaire sud au niveau du plateau de la Savine. Il restera aussi la cession du lot Tu02 (ancien Tu02/Tu03) dont le programme immobilier est en cours de modification en vue de la préservation d'un ancien four à chaux.

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

La recette de charge foncière sur ce lot a donc été réduite mais doit être encore affinée en fonction de la fiche de lot produite par l'architecte-urbaniste conseil du PRU, Germe & Jam.

d. L'avancement des dossiers de subventions:

Au 31/12/2022, 69 % des subventions ont été versées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
A : 604/300-Subventions Anru+bcs Phase 1	8 613 100	6 570 650	76%
A : 604/301-Subventions Anru Quartiers Fertiles	32 000		
A : 604/302-Subventions Anru Chemin Vallon des Tuves	833 500		
A : 604/303-Subvention Anru Finalisation Amgt Plateau	705 000		
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	170 522	13%
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	3 942 450	100%
3-Budget Subventions	15 409 050	10 683 622	69%

En complément, un premier acompte sur la subvention ANRU a pu être déposé le 8 novembre 2018, bien avant le terme butoir de mi-2019. Egalement, un second acompte sur la subvention ANRU a été déposé avant la fin d'année 2019 et le solde au titre du PNRU a été déposé en 2021. Enfin, un premier acompte sur la subvention du Conseil Régional a été déposé au premier trimestre 2019.

e. L'avancement des participations:

Au 31/12/2022, 83% de la participation prévisionnelle de la collectivité a été versée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	6 008 452	3 646 590	61%
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109	100%
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	100%
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000	54%
2-Budget Participations	16 181 211	13 532 699	84%

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

f. L'avancement des rétrocessions :

En l'état actuel d'avancement des travaux d'aménagement prévus au programme de la concession, la procédure de rétrocession a été engagée sur les secteurs suivants :

- Mail et Bd de la Savine : les PV 2 ont été signés par les services concernés. Reste le PV3 unique de remise en gestion totale à régulariser.
- Voie de Maillage et Parc du canal : les PV1 ont été signés par les services concernés. Les PV2 doivent être finalisés.
- Boulevard Circulaire Sud : la procédure est en lancement pour signature des PV1 en fin de chantier.
- Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore et Mail de l'Escalier : La procédure sera lancée dès la fin de chantier T1 2024.

Ces démarches de remise en gestion des ouvrages doit se poursuivre jusqu'à la dernière étape consistant en la remontée des fonciers aux collectivités.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2022 ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 4 360 978 € TTC à comparer à 2 886 632 € TTC payées soit un écart de -1 474 346 € TTC (variation de -34%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194 €		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652 €		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104 €		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057 €		
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438 €		
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-8 940	-9 485 €	545	6%
2-Acquisitions Privés	-168 385	-168 930 €	545	0%

La maîtrise foncière a été engagée dès l'obtention de l'arrêté d'expropriation en janvier 2021. Les acquisitions des parcelles désignées ci-dessus ont pu être opérées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	17		17	
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 802		-324 802	
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem	-1		-1	
B : 604/144-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)				
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour				
B : 604/137-Frais Acq sur Institutionnels Autres				
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-324 786		-324 786	-100%

L'acquisition des parcelles liées au secteur Boulevard Circulaire Sud (poste 133) sera engagée en 2023.

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-20 000	-26 768 €	6 768	34%
B : 604/162-904 L 124 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)				
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce		-1 200 €	1 200	
2c-Fonds de Commerce	-20 000	-27 968 €	7 968	40%

Les dépenses liées à l'éviction commerciale de l'activité boulodrome de M. Zida ont été effectuées à l'initiative de la SOLEAM. Le transfert d'activité du boulanger, M.Chehbi, est décalée à 2023 car les nouveaux bâtiments de 3F Sud censés accueillir ces commerces en RDC seront livrés courant 2023.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

○ Etudes d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-52 020	-1 920 €	-50 100	-96%
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-15 366		-15 366	-100%
B : 604/202-Etudes Géomètre	-6 808		-6 808	-100%
B : 604/203-Etudes Pollution	-4 158		-4 158	-100%
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-28 734	-3 024 €	-25 710	-89%
1-Budget Etudes	-107 086	-4 944 €	-102 142	-95%

Sur les postes 200, 201, 202, 203 et 204, l'exécution des dépenses sur l'exercice 2022 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés au suivi d'exécution des opérations de travaux.

○ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/400-MOE-Avp Global				
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-10 890	-3 294 €	-7 596	-70%
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-27 319	-24 535 €	-2 784	
B : 604/403-Anru Phase 2-MOE Chemin du Vallon des Tuves				
B : 604/404-MOE Parc Canal	-29 283	-10 382 €	-18 901	
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-42 198	-15 571 €	-26 627	
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-51 769	-36 428 €	-15 341	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-9 888		-9 888	
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-96 769	-43 872 €	-52 897	-55%
3-Budget Honoraires Techniques	-268 116	-134 083 €	-134 033	-50%

401 : Le déroulement de la première phase de travaux d'aménagement sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est terminée. La seconde phase de travaux est conditionnée par le déroulé des chantiers 3F Sud, l'avancement des honoraires de MOE en a été impacté par répercussion.

402 : La majorité du solde des honoraires de MOE a été facturée à réception des DOE, documents de réception et paiement des DGD travaux.

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

404 et 405 : Ce secteur a pu être réceptionné en 2021. Une partie du solde des honoraires techniques a été réglée courant 2022 et se poursuivra en 2023.

406 : Aussi, le contexte de violence et d'insécurité vécu à l'automne 2021 a obligé les entreprises et la MOE à faire valoir leur droit de retrait. Ces événements ont eu pour conséquence de décaler l'avancement des honoraires techniques. Le reliquat des honoraires sera versé en 2023.

408 : l'exécution des dépenses sur l'exercice 2022 est inférieure au prévisionnel, mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2023.

409 : Les dépenses liées au besoin de prestataires externes (OPC, médiation etc.) se sont révélées moins importantes que le prévisionnel. Toutefois, ce budget reste cohérent au vu des nécessités d'accompagnement en phase opérationnel.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

- Les travaux de démolition et de dépollution

RAS

- Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-53 099	-53 099 €	0	0%
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-12 592		-12 592	
B : 604/353-Anru phase 2-Chemin vallon des tuves				
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-349 460	-181 413 €	-168 047	
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 730 485	-2 026 993 €	-703 492	
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-155 380	-75 529 €	-79 851	-51%
B : 604/358-Aléas				
3c-Budget Travaux	-3 301 016	-2 337 035 €	-963 981	-29%

351 : RAS

352 : La dépense a été surévaluée.

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

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

356 : Dépenses non réalisées entièrement du fait des décalages opérationnels sur ce secteur d'aménagement (réception et DGD en 2023).

357 : La dépense a été surévaluée.

d. Le poste Dépenses diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/500-Charges de Gestion	-46 751	-29 056 €	-17 695	-38%
B : 604/501-Taxe sur les Salaires	-6 250	-6 250 €		
B : 604/502-Assurance	-3 228	-3 228 €	0	0%
B : 604/503-Taxes Foncières	-2 122	-12 362 €	10 240	483%
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation				
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)				
4-Budget Dép. Annexes	-58 351	-50 896 €	-7 455	-13%

Poste 500 : Décalage de dépenses.

Poste 503 : Taxe foncière supérieure à la prévision.

e. Le poste Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-50 000	-50 000 €		
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-17 718	-8 105 €	-9 613	
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses				
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 251	-104 404 €	59 153	131%
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%				
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
6-Budget Remuneration	-112 969	-162 509 €	49 540	44%

La rémunération SOLEAM se décompose en :

- Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.
- La rémunération sur dépenses correspond à la rémunération calculée sur la base HT des dépenses rémunérables réalisées dans l'année

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 4 409 465 € TTC à comparer à 4 279 444 € TTC reçues soit un écart de -130 021€ (variation de -3%).

a. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	58 266	55 230 €	-3 036	-5%
A : 604/501-Produits Divers				
4-Budget Divers	58 266	55 230 €	-3 036	-5%

Aucun écart notable à signaler sur ce poste budgétaire.

b. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 604/400-Participations Métropole Equilibre	1 302 699	1 302 699 €		

RAS

c. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 604/300-Subventions Anru	2 921 515	2 921 515 €	0	0%
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	67 214		-67 214	

300 : La phase 1 du PRU a pris fin au 30 juin 2021 et a fait l'objet d'une demande de report de solde en phase 2 (NPNRU) auprès de l'ANRU. Le solde de la phase 1 a donc été perçue en 2022.

320 : aucun versement du Conseil Régional n'a été perçu en 2022.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2021 : - 1 880 469 €

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : -696 920 €

Trésorerie réelle fin 2022 : 692 644€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

Prorogation de 4 années afin de :

- Terminer les travaux déjà engagés, notamment le secteur carrefour Tuves-Bosphore ;
- Reprendre et finaliser les études du chemin du Vallon des Tuves pour réaliser les travaux du secteur ;
- Refaçonner le protocole foncier avec les partenaires institutionnels (LOGIREM, MAMP, VDM) et finaliser les acquisitions foncières ;
- Poursuivre les rétrocessions des ouvrages à la Métropole et à la Ville de Marseille sur l'ensemble des secteurs livrés ;
- Réaliser les études et travaux du belvédère du boulevard circulaire ainsi que des aménagements transitoires ;
- Commercialiser les programmes de logements au Vallon des Tuves ainsi que le long du boulevard circulaire.

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

• Foncier privé & Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Une provision de 835€ est prévue pour le solde des frais notariés.

• Partenaires institutionnels

L'extension du périmètre de la concession d'aménagement, telle qu'actée dans l'avenant n°6, implique le rachat par la SOLEAM et la Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM. Un phasage des acquisitions était prévu jusqu'en 2022 mais celui-ci n'a pu être tenu du fait du décalage des opérations de démolition.

En effet, était programmée l'acquisition du plateau de la Savine haute par SOLEAM. Celle-ci étant conditionnée par les démolitions à la charge de LOGIREM, permettant ainsi d'amorcer les réflexions programmatiques en partenariat avec MRU, en vue de la recomposition future du quartier. Cette acquisition représente un montant prévisionnel de 1 258 200 € HT.

Un protocole foncier a été signé en 2019 entre les différents acteurs concernés. Ce dernier est en cours de reprise afin de coller plus justement aux réalités opérationnelles et intentions de projet.

Les démarches pour l'acquisition du boulevard circulaire sud par la SOLEAM à la LOGIREM sont prévues (relevés géomètre etc.) pour 2023 avec achat effectif pour 2024.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
16-Acq Partenaires institutionnels	Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2023
16-Acq Partenaires institutionnels	Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2025

• Foncier

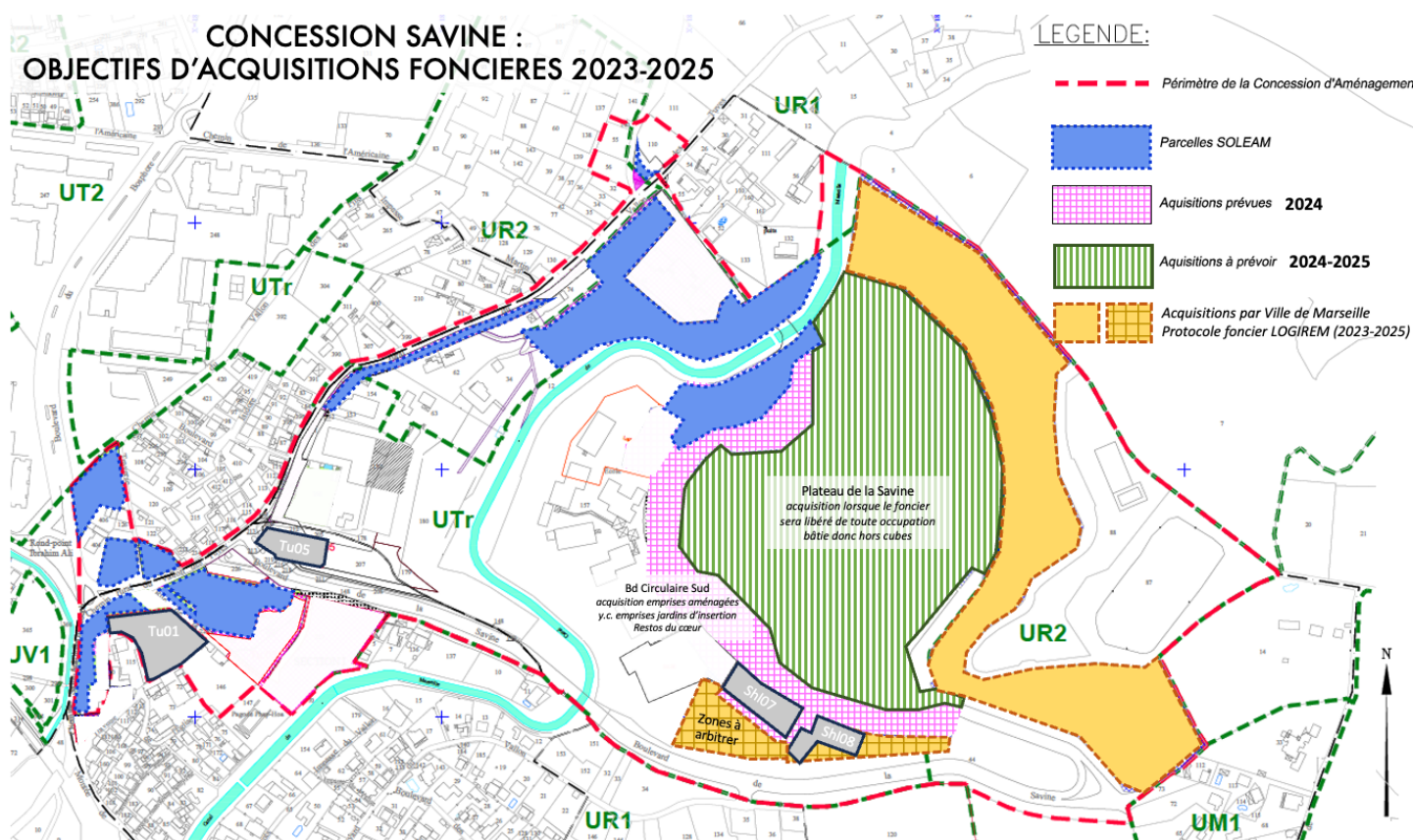
Regroupement	Désignation	Section cadastrale	ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
14-Acquisitions Concédant	Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650	3 185,00	90	31/12/2024

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

• Fonds de commerce

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1B-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	428 736	0	200 000,00	31/12/2024
1B-Acq Fonds de Commerce	Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEHBI	230 736	210	0	31/12/2024

Une provision de 10% est prévu pour les frais accessoires.



b. En ce qui concerne les études

1. Etudes préalables

Poste 200 :Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles provisionnées à hauteur de **30 K€ TTC sur 2 ans**.

Poste 201 :AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...) provisionnées à hauteur de **39 K€ TTC sur 3 ans**.

Poste 202 :Etudes Géomètre provisionnées à hauteur de **30 K€ TTC sur 4 ans**.

Poste 203 :Etudes Pollution provisionnées à hauteur de **50 K€ TTC sur 4 ans**.

Poste 204 :Etudes Géotechniques et Structures provisionnées à hauteur de **34 K€ TTC sur 4 ans**.

2. Honoraires techniques

Poste 400 à 408 :

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

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

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

Rappel des secteurs en Etudes PRO au 31/12/2022 :

- Chemin du Vallon des Tuves (mise à jour programmatique et reprise du PRO à prévoir)

Rappel des secteurs en phase Travaux (marchés notifiés & démarrés) au 31/12/2022 :

- Mail & Bd de la Savine (livrés)
- Parc Canal (livré)
- Nouvelle Voie de Maillage (livrée)
- Carrefour Tuves/Bosphore (1^{ère} phase achevée en février 2021, démarrage 2^{ème} phase prévu T2 2023)
- Bd Circulaire Sud (achevés, réception se poursuit en 2023)

Ils sont provisionnés pour 481 K€ TTC sur 3 ans

Il est à noter que ces honoraires sont susceptibles d'évoluer en fonction des reprises d'études, notamment sur le secteur « Chemin du Vallon des Tuves ».

Poste 411 :

Le concédant a confié à la SOLEAM de nouveaux éléments de programme à développer sur le plateau de la Savine :

- L'aménagement d'un espace public dit « belvédère » aux abords du groupe scolaire actuel ;
- La mise en œuvre d'aménagements transitoires afin d'accompagner la transition d'usages du plateau.

il est donc nécessaire de relancer un Accord-Cadre de MOE des Espaces publics afin de réaliser les missions confiées par la Métropole pour le NPNRU. Ceci est prévu entre 2023 et 2024.

Sont donc provisionnés 103 K€ TTC sur 4 ans.

Poste 409 : OPC,Ct,CSPS,Médiation

Ils sont provisionnés pour 134 K€ HT sur 5 ans.

De la même manière, ces honoraires sont susceptibles d'évoluer en fonction des reprises d'études, notamment sur le secteur « Chemin du Vallon des Tuves ».

c. En ce qui concerne les travaux

- Travaux de démolitions

Poste 303 : Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01 et Tu02/03) prévus pour 168K€TTC en 2024.

Poste 304 : Honoraires Techniques sur Démolitions provisionnées pour 59K€ TTC sur 2 ans.

- Travaux de dépollutions

Poste 305 : ils sont provisionnés pour 240 K€ TTC sur 2 ans.

- Travaux de VRD et d'espaces publics

Au-delà du démarrage des travaux du Mail et du boulevard de la Savine en février 2018, pour une réception des ouvrages réalisée en mars 2020 ; le chantier de la « **nouvelle voie de Maillage et Parc du Canal** », amorcé début février 2019 et fortement impacté par le COVID-19 ainsi que les chantiers LOGIREM (Petite Savine, G2) s'est poursuivi jusqu'au premier semestre 2021.

Parallèlement, le lancement des travaux sur le secteur « **Carrefour Tuves/Bosphore** » a été prononcé en février 2020, pour une première phase de chantier jusqu'en février 2021, avant le démarrage des travaux de construction des lots TU01 & TU05 par le bailleur 3F SUD. La seconde phase du chantier démarrera au premier semestre 2023 pour accompagner la livraison des résidences 3F SUD. Aussi, il est à noter que le secteur du mail de l'escalier sera intégré à cette seconde phase.

Enfin, la notification des marchés de travaux du « **Bd Circulaire Sud** » a eu lieu à la mi-février 2020, les travaux ayant démarré en novembre 2020 après une longue phase d'études EXE pour le redimensionnement et repositionnement du bassin EP, ainsi que la création d'une noue d'infiltration (finalement abandonnée). Les travaux ont été finalisés fin 2022 hormis le lot espaces verts qui se poursuivra jusqu'au T1 2023 (période de plantations et aire de jeux).

Concernant le secteur « **chemin du vallon des Tuves** », un premier dossier PRO avait été produit mais doit faire l'objet d'une reprise pour intégrer des évolutions programmatiques. Le démarrage chantier sur ce secteur sera calé en fonction des validations de ce dossier PRO par la Métropole et la Ville de Marseille

Les études en question reprendront entre 2023 et 2024 pour transmission d'un dossier consolidé aux services idoines.

Enfin et comme indiqué précédemment, dans le cadre du NPNRU de nouveaux aménagements devront être réalisés sur le plateau de la Savine :

- L'aménagement d'un espace public dit « belvédère » aux abords du groupe scolaire (GS) actuel ;
Attention, le calendrier de ce futur espace public sera conditionné par le projet de réhabilitation de ce GS, lui-même piloté par la Ville de Marseille et la SPLA-IN des écoles marseillaises. En effet, les multiples interfaces et probable co-activité sont à prévoir.
- Des aménagements dits transitoires afin d'accompagner la transition d'usages du plateau.

Poste 351 : Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore + Mail de l'escalier, **3,09M €TTC entre 2023 et 2026**.

Aussi, la SOLEAM a saisi par courrier l'entreprise ayant travaillé précédemment sur le secteur du boulevard de la Savine afin d'expliquer la présence de réseaux posés trop haut par rapport au projet visé. Celle-ci doit fournir les explications nécessaires afin de justifier de la non-prise en compte du nivellement final. En effet, cela a pour conséquence la reprise d'un faisceau de réseaux secs.

Poste 352 : Mail et Boulevard de la Savine, reliquat de **12 K€ TTC**.

Poste 353 : Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves, **1,44M € TTC entre 2024 et 2025**.

Attention, la reprise du PRO avec l'intégration d'adaptations programmatiques pourrait aussi engendrer une hausse du montant prévisionnel des travaux. Ceci, cumulé avec la hausse des coûts des matériaux.

Poste 354 : Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal, **168 K€ TTC** encore provisionnés.

Il est à noter que l'exécution d'un des ouvrages du chantier (escalier constituant la « traverse du Coteaux »), n'a pu être réalisée telle que prévue initialement. En effet, le déroulement du chantier a permis de mettre en évidence la fragilité de la couverture du canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu.

L'adaptation du cheminement initialement prévu, tel qu'acté par le concédant, a pris la forme d'un escalier assurant la jonction entre le canal de Marseille et les cheminements réalisés en amont, rejoignant ainsi le Bd Circulaire Sud et la résidence Couronne.

Poste 355 : NPNRU – Aménagements transitoires + AAP « Quartiers Fertiles », **800 K€ TTC en 2025 et 2026**.

Poste 356 : Boulevard Circulaire Sud + Parachèvement Shl08, **1,7M€ TTC entre 2023 et 2026**.

Poste 357 : Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux, **275 K€ TTC en 5 ans**.

Poste 358 : NPNRU – Aménagement du Belvédère, **environ 1M€ TTC entre 2025 et 2027**.

Aléas : la provision sur aléas travaux pour **600K€ TTC**.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 : Les charges de gestion sont provisionnées pour **95 K€ TTC sur 5 ans**.

Poste 501 : La taxe sur les salaires est induite par le versement de la participation et est provisionnée pour **49 K€ TTC sur 5 ans**.

Poste 502 : Les assurances sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **13 K€ TTC sur 5 ans**.

Poste 503 : Les taxes foncières sont induites par le patrimoine et sont provisionnées pour **102 K€ TTC sur 5 ans**.

Poste 504 : Les frais de commercialisation sont provisionnés pour **18 K€ TTC sur 4 ans**.

Poste 505 : Les frais de communication sont provisionnés pour **18 K€ TTC sur 4 ans**.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

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

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

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

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

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

Prévision de 50% en 2025 et 50% en 2026 correspondant à TU02 soit 41K €.

-Avenant n°5 : Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 100€/m² de terrain acquis.

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

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

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

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

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

2023 : 101 502€

2024 : 77 604€

2025 : 68 105€

2026 : 77 604€

2027 : 77 622€

-Avenant n°12 : Une rémunération forfaitaire de 50 000€ / an a été négocié pour acter du prolongement de l'opération à la demande du concédant jusqu'en 2027.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les commercialisations

La commercialisation de l'ilôt Tu02 (et non plus Tu02/Tu03) est à prévoir en 2024. Pour mémoire, les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019. Les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont aussi pu être réalisées. Ces études ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier. Celle-ci fera toutefois l'objet d'une refonte totale du fait de la réduction du lot à bâtir au profit de la mise en valeur du four à chaux découvert lors des démolitions.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Tu02-4 logements libre	PRIX HT/SDP		70 000	280	250	31/12/2026	31/12/2026
Total 7-Cess logements accession libre			70 000	280			
SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1971	0	02/06/2017	23/05/2019
Tu02-35 logements sociaux			367 500	2450	150	31/12/2026	31/12/2026
Total 4a-Cessions logements accession sociale			367 501	4 421			
Tu01-BOSPHORE-3F SUD		38 logements	427 950	2853	150	15/12/2015	28/02/2019
Tu05-PROUE-3F SUD			315 000	2100	150	15/12/2015	28/02/2019
Total 2S-Cessions Locatif Social			742 950	4 953			
Tu01-BOSPHORE-3F SUD		Commerces	60 000	500	120	15/12/2015	28/02/2019
Tu05-PROUE-3F SUD		Commerces	24 000	200	120	15/12/2015	28/02/2019
TU02-Commerces		Commerces	36 000	300	120	31/12/2026	31/12/2026
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			120 000	300			
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	898 I Parcelle 114		-	376	120		
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	898 I 186		-	380	120		
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 190		-	99	120		
904 L 124	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2027	31/12/2027
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1512	0	31/12/2027	31/12/2027
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1416	0	31/12/2027	31/12/2027
Plateau Savine Haute	898 B 86		1 135 313	37531	30,25	31/12/2027	31/12/2027
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 19	AMP	115 626	511	0	31/12/2027	31/12/2027
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			2 460 017	42 979			
Plateau-logts locatifs privés	898 B 86		1 521 000	10140	150	31/12/2027	31/12/2027
898 I 238 Ch de St Antoine-Ch vallon des tuves	898 I 238	PEIRETTI	5 820	194	30	30/08/2019	01/10/2019
Total 2-Cessions			1 526 820	10 334			
Total général			5 227 288				

b. En ce qui concerne les subventions

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

Un premier acompte de 10% a été reçu en 2019, 30% en 2020 (non perçu), le solde est à prévoir pour 2023-2024, selon l'avancement réel des opérations.

-**ANRU** : un acompte de 1,5M€ a été sollicité en 2018, son versement est intervenu en 2019. Ainsi, une seconde demande d'acompte a été déposée auprès de l'ANRU au dernier trimestre 2019.
2,9 M€ ont été encaissés en 2022

-**ANRU BCS** : 2,04M € prévus en 2024

-**ANRU Chemin Vallon des Tuves** : : 833K € en 2026

-**ANRU Quartiers Fertiles** : 32K € en 2024

c. En ce qui concerne les produits de gestion locative

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de 3 biens loués. Il s'agit des 2 commerces (Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M.CHEHBI), ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec

SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM. Ces recettes sont versées à l'opération jusqu'en mi 2023.

d. En ce qui concerne les participations

-A l'équilibre:

Prévision 2024 : 2 096 471€

Prévision 2025 : 265 391€ à avenanter

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

1) LES DÉPENSES

1.1. Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT Budget préc.	31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 001	-151 667	28 334
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-80 001	-80 000	1
B : 604/202-Etudes Géomètre	-110 135	-64 232	45 903
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-80 355	25 411
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 001	-150 000	
1-Budget Etudes	-625 904	-526 254	99 650

Des ajustements de budgets ont été faits pour répondre aux besoins du NPNRU.

1.2. Budget Foncier

- Acquisitions terrains privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT Budget préc.	31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek	-246 000	-246 000	
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194	
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652	
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104	
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057	
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438	
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-45 615	-47 097	-1 482
2-Acquisitions Privés	-927 720	-929 202	-1 482

Pas d'évolution significative du budget « acquisitions privés ».

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

- Acquisitions partenaires institutionnels biens de retours**

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/140-898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-244 230	
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-457 852	
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-446 996	
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-192 695	-66 875	125 820
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 463 219	-1 337 399	125 820

Seul le poste 145 Frais Acquisition a été ajusté.

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

A l'exception du plateau du cœur Savine haute, restant à acquérir auprès de LOGIREM en fonction de la refonte du protocole foncier, l'intégralité des acquisitions sur ce poste a été réalisé auprès de l'EPF.

- Acquisitions partenaires institutionnels**

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-522 995	
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 164	
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-127 893	
B : 604/138-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200	
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-47 930	-152 695	-104 765
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 551 986	-2 656 751	-104 765

Seul le poste 139 Frais Acquisition a été ajusté.

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

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650	-286 650	
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043	
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374	
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424	
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014	
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145	
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-40 854	-40 854	
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 504	-657 504	

Pas d'évolution budgétaire.

1.3. Budget travaux

- Démolitions et dépollution**

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-79 287	-79 287	
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-33 114	-33 114	
B : 604/302-Démolitions sur Parcelle I2 (Marguarian)			
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-140 000	
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-60 000	-60 000	
3a-Budget Démolitions	-312 401	-312 401	
B : 604/305-Dépollution	-200 000	-200 000	
3b-Budget Dépollution	-200 000	-200 000	

Pas d'évolution budgétaire.

- Travaux VRD**

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore+mail Escalier	-3 065 202	-3 500 000	-434 798
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 828 765	-1 828 765	
B : 604/353-Npnru-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200 000	-1 200 000	
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 720 701	-7 720 701	
B : 604/355-Npnru-Amgt Transitoire Plateau Savine+q.Fertiles		-664 000	-664 000
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud+parachèvement Shl08	-5 716 552	-5 098 333	618 219
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-855 000	-979 999	-124 999
B : 604/358-Npnru-Amgt Belvédère		-842 000	-842 000
B : 604/359-Aléas	-197 205	-500 000	-302 795
3c-Budget Travaux	-20 583 425	-22 333 798	-1 750 373

Le poste Travaux est en augmentation d'environ 1,75M € HT qui s'explique comme suit :

351 : Entrée Vallon des Tuves-Carrefour Bosphore + Mail de l'escalier, +434K € HT du fait de la reprise de la phase 2 du secteur dans un contexte géopolitique aggravé (guerre en Ukraine) impliquant des augmenations de coût des matériaux et matières premières. Est aussi intégré le secteur du mail de l'escalier dans ces travaux.

355 : NPNRU - Aménagements Transitoires + « Quartiers Fertiles », intégration de ce nouveau poste lié au programme NPNRU, + 664K € HT.

357 : Réajustement du prévisionnel pour les questions de sécurisation et dévoiement des réseaux demandés par les concessionnaires, +125K€ HT

358 : NPNRU - Aménagement Belvédère, intégration de ce nouveau poste lié au programme NPNRU, + 842K € HT.

359 : Le poste aléas a aussi été augmenté pour répondre aux besoins de l'opération, +302K € HT.

- **Honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-150 402	
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-80 444	-170 147	-89 703
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-184 800	-181 587	3 213
B : 604/403-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-82 500	-82 500	
B : 604/404-MOE Parc Canal	-169 844	-169 844	
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-260 020	-260 020	
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-198 000	-322 476	-124 476
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-23 208	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-120 000	-88 443	31 557
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-497 540	-517 013	-19 473
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-13 400	
B : 604/411-MOE Plateau Savine (Transit. + Belvédère)		-85 000	-85 000
B : 604/412-Aléas	-30 000	-30 000	
3-Budget Honoraires Techniques	-1 810 158	-2 094 040	-283 882

Le budget honoraires techniques est en hausse de +284K € HT du fait de la réévaluation des honoraires de MOE sur les secteurs « Boulevard Circulaire sud (BCS) » (+124K € HT) et « Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore (CTB) » (+89K € HT). En effet, le contexte de violence et incivilités du secteur « BCS » a eu pour conséquences la prolongation des délais d'exécution donc une surmobilisation de l'équipe de MOE. En parallèle, la reprise des études pour le redémarrage du secteur « CTB » afin de s'adapter au mieux à la réalité des résidences de 3F SUD explique également cette augmentation.

Aussi, a été intégré le nouveau poste relatif aux missions de MOE pour développer les nouveaux éléments du programme NPNRU (Aménagements transitoires, « Quartiers Fertiles », Belvédère), +85K € HT.

1.4. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 604/500-Charges de Gestion	-186 361	-186 361	
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-89 560	-89 560	
B : 604/502-Assurance	-20 508	-23 933	-3 425
B : 604/503-Taxes Foncières	-110 000	-160 000	-50 000
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 360	-15 360	
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-36 367	-36 367	
B : 604/A510-TVA non Récupérable			
4-Budget Dép. Annexes	-458 156	-511 581	-53 425

Le budget dépenses annexes s'adapte aux variations des frais d'assurance et des taxes foncières.

1.5. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT Budget préc.	31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-500 000	-700 000	-200 000
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Cor	-39 746	-39 746	
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 289 443	-1 388 919	-99 476
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-96 269	-197 502	-101 233
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation	-121 208	-130 731	-9 523
6-Budget Remuneration	-2 071 123	-2 481 355	-410 232

L'avance sur « rém. Sur dépenses » est liée à la prise en compte de l'avenant n°12 qui permet à la SOLEAM de porter ses missions pendant la période prorogée et de percevoir une rémunération forfaitaire de 50 000 €/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2023 : 50 000 €
- 2024 : 50 000 €
- 2025 : 50 000 €
- 2026 : 50 000 €
- 2027 : 50 000 €

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

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

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

Enfin, une modalité de rémunération a été créée afin de prendre en compte le travail fourni pour aboutir à la signature des différents protocoles. Elle correspond à 3% des protocoles concédant et partenaires institutionnels sur la base de 100€/m² pour les terrains valorisés à 1€.

1.6. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT Budget préc.	31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-4 835	-5 000	-165
5-Budget Frais Financiers	-4 835	-5 000	-165

Pas d'augmentation significative.

2) LES RECETTES

2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 604/110-Tu02	175 000	70 000	-105 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	175 000	70 000	-105 000
A : 604/132-Shl07-Searim	1	1	
A : 604/133-Tu02 Logements Sociaux	367 500	367 500	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	367 501	
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	315 000	315 000	
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	427 950	427 950	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	742 950	
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 522 904	2 400 017	-122 887
A : 604/170-Cession Npnru-Lgts Loc Privé Plateau		1 521 000	1 521 000
1-Budget Cessions	2 522 904	3 921 017	1 398 113
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	60 000	60 000	
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	24 000	24 000	
A : 604/162-Tu02 Commerces		36 000	36 000
1a-Budget Cessions "Commerces"	84 000	120 000	36 000
Total Cession	3 892 355	5 221 468	1 329 113

Le Budget global des Cessions est à la hausse et s'explique principalement par l'intégration de nouvelles commercialisations à piloter le long du boulevard circulaire sud requalifié, +1,5M € HT.

Il est aussi à noter que les hypothèses prises quant à la commercialisation du lot TU02 ont été précisées et diminuent sa charge foncière de -69K € HT.

Le montant des biens de retour correspond à celui de leur acquisition diminué de la surface nécessaire (prévisionnelle) à la commercialisation des futurs lots à bâtir le long du bd circulaire, soit -123K € HT estimés sur le poste 165.

2.2. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	262 651	340 000	77 349
A : 604/501-Produits Divers	24	24	
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	
4-Budget Divers	283 286	360 635	77 349

Le retard de livraison de la résidence Bosphore (TU01) de 3F SUD et la complexité des actions à mener par SOLEAM pour assurer le transfert des activités en présence (boulangerie et bar/tabac/PMU) ont logiquement prolongé la durée d'occupation dans les locaux actuels (baux commerciaux et d'habitation). Les recettes locatives augmentent de fait.

2.3. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/300-Subventions Anru+bcs Phase 1	8 613 100	8 613 100	
A : 604/301-Subventions Anru Quartiers Fertiles	30 000	32 000	2 000
A : 604/302-Subventions Anru Chemin Vallon des Tuves	833 500	833 500	
A : 604/303-Subvention Anru Finalisation Amgt Plateau		705 000	705 000
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	1 283 000	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285 375	3 285 375	
3-Budget Subventions	14 044 975	14 751 975	707 000

Une subvention concernant l'aménagement du plateau a été rajoutée au bilan de l'opération.

2.4. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/21 HT	31/12/22 HT	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 743 061	6 008 452	265 391
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 757	7 546 757	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	
2-Budget Participations	14 406 468	14 671 859	265 391

Cette augmentation de participations est due à la réévaluation des honoraires de MOE sur les secteurs BCS et CTB mais aussi à la prolongation de la concession d'aménagement qui implique une rémunération forfaitaire de 50K € / an jusqu'en 2027.

* *

*

VI. ANNEXES

Bilan previsionnel au 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 HT	TVA	31/12/22 TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-526 254	-104 816	-631 070
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000		-246 000
2-Acquisitions Privés	-929 202	-7 066	-936 268
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 656 751	-30 059	-2 686 810
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 337 399	-201 488	-1 538 887
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 504	-7 547	-665 051
2c-Fonds de Commerce	-714 655	-10 951	-725 606
3-Budget Honoraires Techniques	-2 094 040	-418 807	-2 512 847
3a-Budget Démolitions	-312 401	-62 211	-374 612
3b-Budget Dépollution	-200 000	-40 000	-240 000
3c-Budget Travaux	-22 333 798	-4 464 431	-26 798 229
4-Budget Dép. Annexes	-511 581	-43 288	-554 869
5-Budget Frais Financiers	-5 000		-5 000
6-Budget Remuneration	-2 481 355		-2 481 355
Sous-total dépenses	-35 005 940	-5 390 664	-40 396 604
1-Budget Cessions "Accession Libre"	70 000	14 000	84 000
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	22 962	390 463
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	74 295	817 245
1-Budget Cessions	3 921 017	304 200	4 225 217
1a-Budget Cessions "Commerces"	120 000	15 600	135 600
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	6 008 452		6 008 452
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 757	1 509 352	9 056 109
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000		500 000
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650		616 650
2-Budget Participations	14 671 859	1 509 352	16 181 211
3-Budget Subventions	14 751 975	657 075	15 409 050
4-Budget Divers	360 635	19 165	379 800
Sous-total recettes	35 005 937	2 616 649	37 622 586
Sous-total trésorerie transitoire	3	-3	2 774 020

Echeancier de tresorerie previsionnelle Dépenses (page suivante)

Désignation lignes budgétaires En Euros	31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027 15-déc
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-182 000	-151 686		-15 000	-15 313		
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-95 574	-56 613	-13 950	-14 336	-10 675		
B : 604/202-Etudes Géomètre	-77 071	-47 071		-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
B : 604/203-Etudes Pollution	-96 426	-46 425		-12 500	-12 500	-12 500	-12 501
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-180 000	-145 671		-8 582	-8 582	-8 582	-8 583
1-Budget Etudes	-631 070	-447 466	-13 950	-57 918	-54 570	-28 582	-28 584
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000					
B : 604/100-Annu Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194					
B : 604/101-Annu Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652					
B : 604/102-Annu Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104					
B : 604/103-Annu Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057					
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000					
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000					
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660					
B : 604/109-Annu Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438					
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-54 163	-53 327	-835				-1
2-Acquisitions Privés	-936 268	-935 432	-835				-1
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-526 214	-526 214					
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 181	17				
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-1		-324 802			
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1						
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-131 429	-131 429					
B : 604/138-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Annu Phase 2)	-1 258 200				-1 258 200		
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-176 000	-49 513	277	-25 000	-101 764		
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 686 810	-977 338	294	-349 802	-1 359 964		
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 538 887	-1 538 888					1
B : 604/151-898 I 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-286 650			-286 650			
B : 604/152-898 I 117-Ch Vallon des Tuves	-41 043	-41 043					
B : 604/154-898 I 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142 374	-142 374					
B : 604/156-898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54 424	-54 424					
B : 604/157-898 I 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72 014	-72 014					
B : 604/158-898 I 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20 145	-20 145					
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-48 401	-8 003		-40 398			
2b-Protocole Foncier Concédant	-665 051	-338 003		-327 048			
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-428 736	-26 768	-6 245	-395 723			
B : 604/162-898 I 169 Fds de Commerce Boulangerie (M. Chehbi)	-230 736		-2 952	-227 784			
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-66 134	-4 025	-2 080	-60 029			
2c-Fonds de Commerce	-725 606	-30 793	-11 277	-683 536			
B : 604/400-MOE-Avp Global	-180 483	-180 483					
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-204 176	-66 144	-89 508	-48 525			1
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-217 904	-210 628	-7 276				
B : 604/403-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-99 000	-24 181		-36 630	-38 189		
B : 604/404-MOE Parc Canal	-203 813	-184 910	-18 901				-2
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-312 024	-285 397	-26 627				
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-386 971	-171 472	-199 797	-15 702			
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-27 850	-27 850					
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-106 131	-104 451	-1 680				
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-620 415	-486 552	-33 865	-25 000	-25 000	-25 000	-24 998
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-16 080	-16 080					
B : 604/411-MOE Plateau Savine (Transit. + Belvédère)	-102 000			-15 300	-30 600	-30 600	-25 500
B : 604/412-Aléas	-36 000						-36 000
3-Budget Honoraires Techniques	-2 512 847	-1 758 148	-377 654	-141 157	-93 789	-55 600	-86 499
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle I 144 et 2-Tu02/03	-95 144	-95 145					1
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle I117	-39 468	-39 468					
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-168 000			-168 000			
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-72 000	-13 020		-58 980			
3a-Budget Démolitions	-374 612	-147 633		-226 980			1
B : 604/305-Dépollution	-240 000			-240 000			
3b-Budget Dépollution	-240 000			-240 000			
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore+mail Escalier	-4 200 000	-1 104 724	-1 007 314	-1 670 000	-220 000	-197 962	
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-2 194 518	-2 181 927		-12 592			1
B : 604/353-Npnu-Chemin du Vallon des Tuves	-1 440 000			-288 000	-1 152 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-9 264 841	-9 096 794	-85 438	-82 609			
B : 604/355-Npnu-Amgt Transitoire Plateau Savine+q.Fertiles	-796 800				-398 400	-398 400	
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud+parachèvement Shl08	-6 118 000	-4 402 273	-1 264 994	-75 000	-75 000	-300 732	-1
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-1 173 670	-871 823	-99 280	-50 000	-100 000	-26 284	-26 283
B : 604/358-Npnu-Amgt Belvédère	-1 010 400				-333 432	-333 432	-343 536
B : 604/359-Aléas	-600 000						-600 000
3c-Budget Travaux	-26 798 229	-17 657 541	-2 457 026	-2 178 201	-2 278 832	-1 256 810	-969 819
B : 604/500-Charges de Gestion	-220 821	-125 627	-38 506	-14 172	-14 172	-14 172	-14 172
B : 604/501-Non Annu-Taxe sur les Salaires	-89 560	-40 343	-2 460	-11 688	-11 688	-11 688	-11 693
B : 604/502-Assurance	-23 933	-10 509	-3 425	-2 496	-2 496	-2 496	-2 511
B : 604/503-Taxes Foncières	-160 007	-57 880	-10 278	-24 007	-24 007	-22 552	-21 283
B : 604/504-Non Annu-Frais de Commercialisation	-18 432	-432		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
B : 604/505-Non Annu-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-42 116	-24 116		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
B : 604/A510-TVA non Récupérable							
4-Budget Dép. Annexes	-554 869	-258 907	-54 669	-61 363	-61 363	-59 908	-58 659
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-5 000	-2 336	-64	-648	-648	-648	-656
5-Budget Frais Financiers	-5 000	-2 336	-64	-648	-648	-648	-656
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-700 000	-450 000		-62 500	-62 500	-62 500	-62 500
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Cor	-39 746	-21 533		-9 936	-8 276		-1
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses							
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 388 919	-893 439	-89 896	-234 790	-100 243	-49 551	-21 000
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-197 502	-58 293			-33 145		-106 064
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457					
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation	-130 731						-130 731
6-Budget Remuneration	-2 481 355	-1 447 722	-89 896	-307 226	-204 164	-112 051	-320 296
Sous-total dépenses	-40 396 604	-25 786 198	-3 005 077	-4 573 879	-4 053 330	-1 513 599	-1 464 521

Echeancier de trésorerie Recettes

Désignation lignes budgétaires	31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé						
A : 604/110-Tu02	84 000				84 000		
1-Budget Cessions "Accession Libre"	84 000				84 000		
A : 604/132-Shl07-Searim	2 751	2 751					
A : 604/133-Tu02 Logements Sociaux	387 712				387 713		-1
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	390 463	2 751			387 713		-1
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	346 500	346 500					
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	470 745	470 746					-1
1-Budget Cessions "Locatif Social"	817 245	817 246					-1
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 400 017	5 820					2 394 197
A : 604/170-Cession Npru-Lgts Loc Privé Plateau	1 825 200						1 825 200
1-Budget Cessions	4 225 217	5 820					4 219 397
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	66 000	66 000					
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	26 400	26 400					
A : 604/162-Tu02 Commerces	43 200				43 200		
1a-Budget Cessions "Commerces"	135 600	92 400			43 200		
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	6 008 452	3 646 590		2 096 471	265 391		
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	9 056 109	9 056 109					
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000					
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	330 000		286 650			
2-Budget Participations	16 181 211	13 532 699		2 383 121	265 391		
A : 604/300-Subventions Anru+bcs Phase 1	8 613 100	6 570 650		2 042 451			-1
A : 604/301-Subventions Anru Quartiers Fertiles	32 000			32 000			
A : 604/302-Subventions Anru Chemin Vallon des Tuves	833 500					833 500	
A : 604/303-Subvention Anru Finalisation Amgt Plateau	705 000						705 000
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	170 522	1 112 478				
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 942 450	3 942 450					
3-Budget Subventions	15 409 050	10 683 622	1 112 478	2 074 451		833 500	704 999
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	359 165	276 314	47 419	35 431			1
A : 604/501-Produits Divers	24	25	11				-12
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611					
4-Budget Divers	379 800	296 950	47 430	35 431			-11
Sous-total recettes	37 622 586	25 431 488	1 159 908	4 493 003	780 304	833 500	4 924 383
C : 604/A610-Emprunts Encaissements							
C : 604/A620-Avances Encaissements							
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé		1 577 202	549 868				-2 127 070
D : 604/A520-TVA Reversée	2 774 020	-529 848					3 303 868
D : 604/A610-Remboursement Emprunts							
D : 604/A620-Remboursement Avances							
Sous-total trésorerie transitoire	2 774 020	1 047 354	549 868				1 176 798
Trésorerie brute		692 644	-602 657	-683 533	-3 956 559	-4 636 658	2

Tableau des écarts- Dépenses

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/21 TTC	31/12/22 HT	31/12/22 TTC	ECARTS HT	ECARTS TTC
En Euros	Budget préc.		Budget actualisé			
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-180 001	-216 001	-151 667	-182 000	28 334	34 002
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-80 001	-95 574	-80 000	-95 574	1	1
B : 604/202-Etudes Géomètre	-110 135	-131 727	-64 232	-77 071	45 903	54 656
B : 604/203-Etudes Pollution	-105 766	-126 919	-80 355	-96 426	25 411	30 493
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150 001	-180 001	-150 000	-180 000	1	1
1-Budget Etudes	-625 904	-750 222	-526 254	-631 070	99 650	119 152
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246 000	-246 000	-246 000	-246 000		
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194	-23 194	-23 194		
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652	-41 652	-41 652		
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104	-4 104	-4 104		
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057	-45 057	-45 057		
B : 604/104-898 l 2-Rue de la Pagode-Kiptioglou Marguarian	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000		
B : 604/105-898 l 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000		
B : 604/106-898 l 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)	-9 660	-9 660	-9 660	-9 660		
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438	-45 438	-45 438		
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-45 615	-52 783	-47 097	-54 163	-1 482	-1 380
2-Acquisitions Privés	-927 720	-934 888	-929 202	-936 268	-1 482	-1 380
B : 604/131-898 l 187 et 195 (Ex l116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-522 995	-526 213	-522 995	-526 214		-1
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	-270 164	-270 164	-270 164	-270 164		
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 803	-324 803	-324 803	-324 803		
B : 604/136-898 B 86 P-Shl07-Searim	-1	-1	-1	-1		1
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules	-127 893	-131 429	-127 893	-131 429		
B : 604/138-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Anru Phase 2)	-1 258 200	-1 258 200	-1 258 200	-1 258 200		
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-47 930	-49 513	-152 695	-176 000	-104 765	-126 487
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 551 986	-2 560 323	-2 656 751	-2 686 810	-104 765	-126 487
B : 604/140-898 l 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui	-121 446	-121 446	-121 446	-121 446		
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	-244 230	-262 118	-244 230	-262 118		
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-457 852	-549 422	-457 852	-549 422		
B : 604/143-904 L 284-Epf Paca (Deleria)	-446 996	-536 395	-446 996	-536 395		
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-192 695	-220 490	-66 875	-69 506	125 820	150 984
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 463 219	-1 689 871	-1 337 399	-1 538 887	125 820	150 984
2b-Protocole Foncier Concédant	-657 504	-665 051	-657 504	-665 051		
2c-Fonds de Commerce	-714 655	-725 606	-714 655	-725 606		
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150 402	-180 483	-150 402	-180 483		
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-80 444	-96 533	-170 147	-204 176	-89 703	-107 643
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-184 800	-221 760	-181 587	-217 904	3 213	3 856
B : 604/403-MOE Chemin du Vallon des Tuves	-82 500	-98 999	-82 500	-99 000		-1
B : 604/404-MOE Parc Canal	-169 844	-203 813	-169 844	-203 813		
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-260 020	-312 024	-260 020	-312 024		
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-198 000	-237 600	-322 476	-386 971	-124 476	-149 371
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23 208	-27 850	-23 208	-27 850		
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-120 000	-144 000	-88 443	-106 131	31 557	37 869
B : 604/409-OPC,CT,CSPS,Médiation	-497 540	-597 048	-517 013	-620 415	-19 473	-23 367
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13 400	-16 080	-13 400	-16 080		
B : 604/411-MOE Plateau Savine (Transit. + Belvédère)			-85 000	-102 000	-85 000	-102 000
B : 604/412-Aléas	-30 000	-36 000	-30 000	-36 000		
3-Budget Honoraires Techniques	-1 810 158	-2 172 190	-2 094 040	-2 512 847	-283 882	-340 657
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle l 144 et 2-Tu02/03	-79 287	-95 144	-79 287	-95 144		
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle l117	-33 114	-39 468	-33 114	-39 468		
B : 604/302-Démolitions sur Parcelle l2 (Marguarian)						
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle l 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140 000	-168 000	-140 000	-168 000		
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-60 000	-72 000	-60 000	-72 000		
3a-Budget Démolitions	-312 401	-374 612	-312 401	-374 612		
B : 604/305-Dépollution	-200 000	-240 000	-200 000	-240 000		
B : 604/306-Honoraires sur Dépollution						
3b-Budget Dépollution	-200 000	-240 000	-200 000	-240 000		
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore+mail Escalier	-3 065 202	-3 678 242	-3 500 000	-4 200 000	-434 798	-521 758
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 828 765	-2 194 518	-1 828 765	-2 194 518		
B : 604/353-Npnru-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200 000	-1 440 000	-1 200 000	-1 440 000		
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-7 720 701	-9 264 841	-7 720 701	-9 264 841		
B : 604/355-Npnru-Amtg Transitoire Plateau Savine+q.Fertiles			-664 000	-796 800	-664 000	-796 800
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud+parachèvement Shl08	-5 716 552	-6 859 862	-5 098 333	-6 118 000	618 219	741 862
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoiemnt Réseaux	-855 000	-1 023 671	-979 999	-1 173 670	-124 999	-149 999
B : 604/358-Npnru-Amtg Belvédère			-842 000	-1 010 400	-842 000	-1 010 400
B : 604/359-Aléas	-197 205	-236 646	-500 000	-600 000	-302 795	-363 354
3c-Budget Travaux	-20 583 425	-24 697 780	-22 333 798	-26 798 229	-1 750 373	-2 100 449
B : 604/500-Charges de Gestion	-186 361	-220 878	-186 361	-220 821		57
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-89 560	-89 560	-89 560	-89 560		
B : 604/502-Assurance	-20 508	-20 508	-23 933	-23 933	-3 425	-3 425
B : 604/503-Taxes Foncières	-110 000	-110 007	-160 000	-160 007	-50 000	-50 000
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation	-15 360	-18 432	-15 360	-18 432		
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-36 367	-42 116	-36 367	-42 116		
B : 604/A510-TVA non Récupérable						
4-Budget Dép. Annexes	-458 156	-501 501	-511 581	-554 869	-53 425	-53 368
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-4 835	-4 835	-5 000	-5 000	-165	-165
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts						
5-Budget Frais Financiers	-4 835	-4 835	-5 000	-5 000	-165	-165
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-500 000	-500 000	-700 000	-700 000	-200 000	-200 000
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Cor	-39 746	-39 746	-39 746	-39 746		
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses						
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 289 443	-1 289 443	-1 388 919	-1 388 919	-99 476	-99 476
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-96 269	-96 269	-197 502	-197 502	-101 233	-101 233
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-24 457	-24 457	-24 457	-24 457		
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation	-121 208	-121 208	-130 731	-130 731	-9 523	-9 523
6-Budget Remuneration	-2 071 123	-2 071 123	-2 481 355	-2 481 355	-410 232	-410 232
Sous-total dépenses	-32 627 086	-37 634 002	-35 005 940	-40 396 604	-2 378 854	-2 762 602

Tableau des écarts- Recettes

Désignation lignes budgétaires	31/12/21 HT	31/12/21 TTC	31/12/22 HT	31/12/22 TTC	ECARTS	ECARTS
En Euros	Budget préc.		Budget actualisé		HT	TTC
A : 604/110-Tu02	175 000	210 000	70 000	84 000	-105 000	-126 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	175 000	210 000	70 000	84 000	-105 000	-126 000
A : 604/132-Shl07-Searim	1	2 751	1	2 751		
A : 604/133-Tu02 Logements Sociaux	367 500	387 712	367 500	387 712		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	367 501	390 463	367 501	390 463		
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	315 000	346 500	315 000	346 500		
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	427 950	470 745	427 950	470 745		
1-Budget Cessions "Locatif Social"	742 950	817 245	742 950	817 245		
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Échange	2 522 904	2 522 904	2 400 017	2 400 017	-122 887	-122 887
A : 604/170-Cession Npnu-Lgts Loc Privé Plateau			1 521 000	1 825 200	1 521 000	1 825 200
1-Budget Cessions	2 522 904	2 522 904	3 921 017	4 225 217	1 398 113	1 702 313
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	60 000	66 000	60 000	66 000		
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	24 000	26 400	24 000	26 400		
A : 604/162-Tu02 Commerces			36 000	43 200	36 000	43 200
1a-Budget Cessions "Commerces"	84 000	92 400	120 000	135 600	36 000	43 200
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 743 061	5 743 061	6 008 452	6 008 452	265 391	265 391
A : 604/410-Participations Métropole Equipements	7 546 757	9 056 109	7 546 757	9 056 109		
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	500 000	500 000	500 000	500 000		
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	616 650	616 650	616 650	616 650		
2-Budget Participations	14 406 468	15 915 820	14 671 859	16 181 211	265 391	265 391
A : 604/300-Subventions Anru+bcs Phase 1	8 613 100	8 613 100	8 613 100	8 613 100		
A : 604/301-Subventions Anru Quartiers Fertiles	30 000	30 000	32 000	32 000	2 000	2 000
A : 604/302-Subventions Anru Chemin Vallon des Tuves	833 500	833 500	833 500	833 500		
A : 604/303-Subvention Anru Finalisation Amgt Plateau			705 000	705 000	705 000	705 000
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283 000	1 283 000	1 283 000	1 283 000		
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285 375	3 942 450	3 285 375	3 942 450		
3-Budget Subventions	14 044 975	14 702 050	14 751 975	15 409 050	707 000	707 000
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	262 651	279 351	340 000	359 165	77 349	79 814
A : 604/501-Produits Divers	24	24	24	24		
A : 604/A401-Produits Financiers	20 611	20 611	20 611	20 611		
4-Budget Divers	283 286	299 986	360 635	379 800	77 349	79 814
Sous-total recettes	32 627 084	34 950 868	35 005 937	37 622 586	2 378 853	2 671 718
Sous-total trésorerie transitoire	2		3	2 774 020	1	2 774 020

Ecart sur le réalisé 2022-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC 2022	2022	ECART
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-52 020	-1 920	-50 100
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup ...)	-15 366		-15 366
B : 604/202-Etudes Géomètre	-6 808		-6 808
B : 604/203-Etudes Pollution	-4 158		-4 158
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-28 734	-3 024	-25 710
B : 604/205-Diagnostics Archéologiques			
1-Budget Etudes	-107 086	-4 944	-102 142
B : 604/120-898 I 114-3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)			
B : 604/121-898 I 186-9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)			
B : 604/122-898 I 190-Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)			
B : 604/123-9 Traverse Merlin Sisek			
2-Acquisitions Privés Biens de Retour			
B : 604/100-Anru Phase 2-898 B 8-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23 194	-23 194	
B : 604/101-Anru Phase 2-898 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-41 652	-41 652	
B : 604/102-Anru Phase 2-898 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4 104	-4 104	
B : 604/103-Anru Phase 2-898 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouazda Le	-45 057	-45 057	
B : 604/104-898 I 2-Rue de la Pagode-Kiptoglou Marguarian			
B : 604/105-898 I 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin			
B : 604/106-898 I 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers)			
B : 604/109-Anru Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45 438	-45 438	
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-8 940	-9 485	545
2-Acquisitions Privés	-168 385	-168 930	545
2-Budget Acquisitions			
B : 604/131-898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardui			
B : 604/132-898 B 5-42-86p-158p-159p-Emprises Voie de Maillage-Logirem	17		17
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-324 802		-324 802
B : 604/134-Anru Phase 2-898 B 152,155-38 Ch Vallon des Tuves-Logirem			
B : 604/136-898 B 86 P-Shi07-Searim	-1		-1
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules			
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres			
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-324 786		-324 786
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour			
2b-Protocole Foncier Concédant			
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat)	-20 000	-26 768	6 768
B : 604/161-898 I 169 Fonds de Commerce Pharmacie (Mme Gerin)			
B : 604/162-898 I 169 Fonds de Commerce Boulangerie (M. Chembi)			
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce		-1 200	1 200
2c-Fonds de Commerce	-20 000	-27 968	7 968
B : 604/400-MOE-Avp Global			
B : 604/401-MOE Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-10 890	-3 294	-7 596
B : 604/402-MOE Mail et Boulevard de la Savine	-27 319	-24 535	-2 784
B : 604/403-MOE Chemin du Vallon des Tuves			
B : 604/404-MOE Parc Canal	-29 283	-10 382	-18 901
B : 604/405-MOE Petite Savine-Nouvelle Traverse Béranger	-42 198	-15 571	-26 627
B : 604/406-MOE Boulevard Circulaire Sud	-51 769	-36 427	-15 342
B : 604/407-MOE-Maj Avp			
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-9 888		-9 888
B : 604/409-OPC,Ct,CSPS,Médiation	-96 769	-43 872	-52 897
B : 604/410-Faisabilités Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem			
B : 604/411-Aléas			
3-Budget Honoraires Techniques	-268 116	-134 081	-134 035
3a-Budget Démolitions			
3b-Budget Dépollution			
B : 604/350-Non Anru-Travaux VRD et Espaces Publics			
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-53 099	-53 099	
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine			
B : 604/353-Anru Phase 2-Chemin du Vallon des Tuves	-12 592		-12 592
B : 604/354-Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal	-349 460	-181 413	-168 047
B : 604/355-Petite Savine-Voie de Maillage			
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud	-2 730 485	-2 026 993	-703 492
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoisement Réseaux	-155 380	-75 530	-79 850
B : 604/358-Aléas			
3c-Budget Travaux	-3 301 016	-2 337 035	-963 981
B : 604/500-Charges de Gestion	-46 751	-29 056	-17 695
B : 604/501-Non Anru-Taxe sur les Salaires	-6 250	-6 250	
B : 604/502-Assurance	-3 228	-3 228	
B : 604/503-Taxes Foncières	-2 122	-12 362	10 240
B : 604/504-Non Anru-Frais de Commercialisation			
B : 604/505-Non Anru-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)			
B : 604/AS10-TVA non Récupérable			
4-Budget Dép. Annexes	-58 351	-50 896	-7 455
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-269	-269	
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts			
5-Budget Frais Financiers	-269	-269	
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-50 000	-50 000	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Conc	-17 718	-8 105	-9 613
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 251	-104 404	59 153
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%			
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particulières			
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation			
6-Budget Remuneration	-112 969	-162 509	49 540
Sous-total dépenses	-4 360 978	-2 886 632	-1 474 346

Ecart sur le réalisé 2022-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC 2022	2022	ECART
A : 604/110-Tu02			
A : 604/111-Tu03	21 000		21 000
1-Budget Cessions "Accession Libre"	21 000		21 000
A : 604/132-Shl07-Searim			
A : 604/133-Tu02 Logements Sociaux	38 771		38 771
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	38 771		38 771
1-Budget Cessions "Locatif Social"			
1-Budget Cessions			
1a-Budget Cessions "Commerces"			
A : 604/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 302 699	1 302 699	
A : 604/410-Participations Métropole Equipements			
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan			
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)			
2-Budget Participations	1 302 699	1 302 699	
A : 604/300-Subventions Anru+bc1	2 921 515	2 921 515	
A : 604/301-Subventions Anru Quartiers Fertiles			
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	67 214		67 214
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)			
3-Budget Subventions	2 988 729	2 921 515	67 214
A : 604/500-Produits de Gestion Locative	58 266	55 228	3 038
A : 604/501-Produits Divers			
A : 604/A401-Produits Financiers			
4-Budget Divers	58 266	55 228	3 038
Sous-total recettes	4 409 465	4 279 442	130 023
C : 604/A610-Emprunts Encaissements			
C : 604/A620-Avances Encaissements			
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé		1 180 293	-1 180 293
D : 604/A520-TVA Reversée			
D : 604/A610-Remboursement Emprunts			
D : 604/A620-Remboursement Avances			
Sous-total trésorerie transitoire		1 180 293	-1 180 293
Trésorerie brute		692 644	

Etats des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Rue de la Pagode	898 I 4-898 I 170-898 I 144	AMP	286 650,00	3 185,00	90		31/12/2024
898 I 225 (ex 144)-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 225 Nouvelle codification	AMP	142 374,00	947	150,34	16/11/2017	16/11/2017
Ch Vallon des Tuves	898 I 170	AMP	0,00	59	120	31/12/2023	31/12/2023
898 I 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	898 I 206 nouvelle codification	AMP	54 424,00	362	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 210 (ex176)-Bd de la Savine		AMP	72 014,00	479	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 215 (ex177)-Ch Vallon des Tuves/bd de la savine	898 I 215 nouvelle codification	AMP	19 695,00	131	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 117 (devenue 227) Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 117	AMP dont un fds de commerce appartenant à NEKAI	41 043,00	273	150,34	16/11/2017	16/11/2017
898 I 219-Ch Vallon des Tuves/Bd de la savine	898 I 219 Nouvelle codification	AMP	450,00	3	150,34	16/11/2017	16/11/2017
Total 14-Acquisitions Concédant			616 650	5 439			
904 L 280-Epf Paca (Misserlian)-Terrain de Boules		EPF	127 893	930	0	31/03/2017	21/12/2016
Bd Circulaire-shl07	898 B 86 P	SEARIM	1	0	17	31/12/2027	31/12/2027
42-Traverse Béranger/ bd de la savine	898 B 5p-42p-152-153p-154p-898 B 155 et 181p	LOGIREM	270 164	15 892	17	31/05/2021	28/06/2021
38 Ch Vallon des Tuves-ANRU2	898 B 152,153,154 ,155	LOGIREM	4 000	26	134	31/12/2023	31/12/2023
898 I 187 et 195 (Ex I116)-Ch Vallon des Tuves	898 I 187 et 195 (Ex I116)	EPF	522 995	3 036	0	30/09/2015	08/10/2015
Emprise Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	324 802	19 106	17	31/12/2023	31/12/2023
898 B 86P Bd Circulaire-99 bd de la SAVINE	898 B 86 P (182)	LOGIREM	1	1 149	0	08/11/2017	29/03/2018
898 I 217 Terrain Bd de la savine	898 I 217	VDM	0	27	0	29/09/2017	05/12/2018
Total 16-Acq Partenaires institutionnels			1 249 856	40 166			
904 L 124-Epf Paca (Misserlian Zidat)-Bar Tabac	904 L 124	EPF	244 230	654	0	31/03/2017	21/12/2016
898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)		EPF	457 852	1 512	0	31/03/2017	21/12/2016
904 L 284-Epf Paca (Deleria)	904 L 284	EPF	446 996	1 416	0	31/03/2017	21/12/2016
Plateau Savine Haute	898 B 86	LOGIREM	1 258 200	41 940	30	31/12/2025	31/12/2025
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 193	EPF	121 446	705	0	30/09/2015	08/10/2015
Total 17-Acq Partenaires institutionnels Biens de retour			2 528 724	46 227			
898 I 169 - 12,14 et 16 Chemin du Vallon des Tuves (boulangerie et pharmacie)	898 I 169	TROIN	420 000	667	0	29/09/2017	22/12/2017
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 186p-188p-194	PEIRETTI MOKERS	9 660	322	0	30/08/2019	01/10/2019
898 I 2- Rue de la Pagode/ch vallon tuves maisons en ruine	898 I 2	Kiptioglou Marguarian-DOUHAIRE AVAZERI BONETTI	293 000	1 716	170	31/05/2018	26/11/2018
904L407 9 Traverse Merlin	904L407	SISEK	246 000	132	0	15/12/2018	09/01/2019
Total 1-Acquisitions			968 660	2 837			
Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (M.Zidat)	904 L 124	ZIDAT	401 968	0		31/12/2024	31/12/2024
Fonds de Commerce Boulodrome (M.Zidat)	904 L 280	ZIDAT	26 768			28/02/2023	28/02/2023
Fonds de Commerce Pharmacie	898 I 169	GERIN	0	75	0		
Fonds de Commerce Boulangerie	898 I 169	CHEHBI	230 736	210	0	31/12/2024	31/12/2024
Total 18-Acq Fonds de Commerce			659 472	285			
56 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 8	MARION	23 194	17	90	30/09/2022	09/11/2022
50-52 Ch Vallon des Tuves	898 B Parcelle 62	COPRO DAW	41 652	540	30	15/12/2022	12/04/2023
46-48 Ch Vallon des Tuves	898 B 186 (ex63)	Jorda Modola	4 104	38	90	15/12/2022	10/05/2023
60 Ch Vallon des Tuves	898 B184	SDC du 60/62 ch des tuves	45 057	243	120	15/12/2022	12/04/2023
904 K 110-4 Traverse Courtes	904 K 110	Touzaline	16 200	90	205,63	31/01/2022	05/07/2022
904 K 68- 4 traverse courtes	904 K 68	Touzaline	7 380	41	205,63	31/01/2022	05/07/2022
Total 18-Acquisitions sous ordonnance expro 171220			137 587	969			
		TOTAL ACQUISITIONS	6 160 949	95 923			

Etats des cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Tu02-4 logements libre	PRIX HT/SDP		70 000	280	250	31/12/2026	31/12/2026
Total 7-Cess logements accession libre			70 000	280			
SHL07-SEARIM		€ symbolique	1	1971	0	02/06/2017	23/05/2019
Tu02-35 logements sociaux			367 500	2450	150	31/12/2026	31/12/2026
Total 4a-Cessions logements accession sociale			367 501	4 421			
Tu01-BOSPHORE-3F SUD		38 logements	427 950	2853	150	15/12/2015	28/02/2019
Tu05-PROUE-3F SUD			315 000	2100	150	15/12/2015	28/02/2019
Total 2S-Cessions Locatif Social			742 950	4 953			
Tu01-BOSPHORE-3F SUD		Commerces	60 000	500	120	15/12/2015	28/02/2019
Tu05-PROUE-3F SUD		Commerces	24 000	200	120	15/12/2015	28/02/2019
TU02-Commerces		Commerces	36 000	300	120	31/12/2026	31/12/2026
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces			120 000	300			
3 Traverse Eglise Borel (Mail Ch Saint-Antoine)	898 I Parcelle 114		-	376	120		
9 Traverse Eglise Borel (Mail Chemin Saint-Antoine)	898 I 186		-	380	120		
Ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino-Jardinier)	898 I 190		-	99	120		
904 L 124	904 L 124	AMP	244 230	654	0	31/12/2027	31/12/2027
898 B 166 (Ex B10p)		AMP	457 852	1512	0	31/12/2027	31/12/2027
904 L 284	904 L 284	AMP	446 996	1416	0	31/12/2027	31/12/2027
Plateau Savine Haute	898 B 86		1 135 313	37531	30,25	31/12/2027	31/12/2027
898 I 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves	898 I 189, 192, 19	AMP	115 626	511	0	31/12/2027	31/12/2027
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			2 460 017	42 979			
Plateau-logts locatifs privés	898 B 86		1 521 000	10140	150	31/12/2027	31/12/2027
898 I 238 Ch de St Antoine-Ch vallon des tuves	898 I 238	PEIRETTI	5 820	194	30	30/08/2019	01/10/2019
Total 2-Cessions			1 526 820	10 334			
Total général			5 227 288				

METROPOLE

SOLEAM



CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAVINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

EX N° 11/1342

T1600909CO

AVENANT N°13

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est et les bureaux sont au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1er octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) appartient à la SA HLM Logirem. Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, elle se situe dans un site isolé, sur une colline, éloignée des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1391 logements, 440 logements ont été démolis entre 1993 et 2002.

Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspective d'évolution résidentielle.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 28 Juin 2007, un projet de renouvellement urbain concernant la cité de la Savine dont le pilote général était le GIP-GPV. La convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 30 mars 2009.

Le projet de renouvellement doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Aygalades avec des activités économiques (commerces et services) ainsi qu'avec un habitat diversifié et nécessite l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, de quelques parcelles privées. Il prévoit aussi de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « la Savine » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 08/0127/EHCV du 1^{er} février 2008.

L'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine est conduit par le GIP Marseille Rénovation urbaine (MRU), qui a été intégré en 2020 au sein de la Métropole AMP. Ses attributions sont les suivantes :

- Management général du projet assuré par le chef de projet du GIP MRU dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 à 2 CS par trimestre) + travail au fil de l'eau dans le cadre de réunions d'opérations
 - Gestion des flux financiers des partenaires locaux (subventions CG, CR, VdM)
 - Maîtrise d'ouvrage des actions de concertation et de communication liées au projet
 - Maîtrise d'ouvrage de la charte de Gestion Urbaine de Proximité, annexée à la convention ANRU (en cours d'élaboration)
 - Respect de l'article 5 de la convention relative aux clauses d'insertion (en lien avec le maître d'œuvre : PLIE)
 - Maîtrise d'ouvrage de l'étude urbaine portant sur le site haut de La Savine (même convention ANRU)
 - Liaison avec les partenaires du PRU, en premier lieu de l'ANRU, mais également des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage divers, de la Foncière Logement, de l'Ingénierie Sociale (équipe du CUS, travailleurs sociaux).

Le programme du PRU Savine porte notamment sur le « site bas » à l'intersection du boulevard de la Savine, du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore. L'aménagement du « site bas » vise à créer une petite centralité (commerces, services, équipements, logements) qui participera à la continuité urbaine avec le site haut de la Savine.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du « site bas » de la Savine, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°11/0839/DEVD du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Equipeement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Savine Bas » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 7 décembre 2011 sous le n°11-1342.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

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

Une première phase du projet à échéance de 2018 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Son plan de financement prévu initialement à 82,7 millions d'Euros est porté à 131,2 millions d'Euros répartis entre les différents partenaires.

Par **avenant n°1** adopté par délibération n°14/0579/UAGP du 10 Octobre 2014 ont été approuvés le nouveau montant de la participation de la Ville à l'équilibre et son échéancier ainsi que les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la SOLEAM par voie de concession.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Par délibération n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2**, qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **07/12/2020**, modifie le périmètre de la concession, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 24 211 191 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 5 568 500 €.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont l'opération SAVINE, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

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 28/12/2015.

Par **avenant n°3** notifié le 3 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération SAVINE en date du 7 Décembre 2011.

Par délibération URB 023-1103/16/CM du 17/10/16, et exécutoire à compter du 13/01/2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé **l'avenant n°4** n°16/0767 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 28 969 478 € TTC, une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 852 051 €, et de la Métropole de 4 852 051€ (total de 9 294 501 €TTC), ainsi que la convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM.

L'avenant n°5 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 19/10/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2016 a notamment permis de prendre en compte les évolutions budgétaires liées au déroulement de l'opération et leurs impacts sur la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Parallèlement aux développements opérationnels en cours dans le cadre de la concession d'aménagement portée par la SOLEAM, les différents partenaires du NPNRU envisagent la poursuite de la requalification du quartier sur le site de la Savine Haute appartenant ce jour à la LOGIREM.

En ce sens, le protocole de préfiguration du NPNRU entre l'ANRU et les collectivités en cours d'élaboration prévoit la mise en place d'une gestion transitoire partenariale des terrains de la Savine haute et le transfert des terrains de la LOGIREM aux collectivités.

Un protocole d'accord foncier a ainsi défini les modalités de cession des terrains appartenant à la LOGIREM englobant les emprises nécessaires aux aménagements de la phase 1 (le parc du canal, le boulevard circulaire Sud et la nouvelle voie de liaison avec le Vallon des Tuves) ainsi que le solde des terrains à aménager en phase 2 après démolitions réalisées par la LOGIREM.

Cette volonté des acteurs publics de poursuivre l'action engagée pour la requalification du quartier de la Savine a donc nécessité d'étendre le périmètre de la concession confiée à la SOLEAM et de prendre en compte les incidences budgétaires liées à sa prochaine intervention sur ce périmètre élargi.

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement notifié le 3 avril 2018 et approuvé par délibération n° URB 013-3287/17/CM du Conseil de Métropole en date du 14/12/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/10/2017 a notamment permis de prendre en compte :

- Une prolongation de la durée de la concession de 2 années pour acquérir l'ensemble des terrains appartenant à la LOGIREM (les acquisitions portant sur les terrains nus et libres de toute occupation, après démolitions portées par la LOGIREM) ;
- Une valorisation globale des terrains à acquérir à hauteur de 1 740 000 € ;
- Une rémunération forfaitaire de l'aménageur lui permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période prorogée de l'opération ;
- Une augmentation de la participation globale du concédant au financement de l'opération demeurant limitée grâce à l'optimisation fiscale des participations versées liées à la qualification de biens de retour des ouvrages remis.

L'avenant n°7 (18/0542) à la concession d'aménagement notifié le 3 août 2018 et approuvé par délibération n°URB 036-4194/18/CM du Conseil de Métropole en date du 28/06/2018 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2017 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°8 (19/0712) à la concession d'aménagement notifié le 13 septembre 2019 et approuvé par délibération n°URB 033-6455/19/CM du Conseil de Métropole en date du 20/06/2019 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2018 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°9 (21/0207) à la concession d'aménagement notifié le 2 mars 2021 et approuvé par délibération n°URB 014-9303/20/CM du Conseil de Métropole en date du 17/12/2020 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2019 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°10 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 14 mars 2023 et approuvé par délibération n°URB-031-12683/22/CM du Conseil de Métropole en date du 20/10/2022 a notamment permis :

- De proroger l'opération d'un an soit jusqu'au 15/12/2023. Cette année de prorogation permettra de travailler avec les services idoines de la Métropole AMP sur les orientations à donner dans le cadre du NPNRU en redéfinissant et précisant les missions de la concession d'aménagement ainsi que leur durée ;

- De demander une rémunération forfaitaire de 50 000 € lui permettant d'assurer la conduite d'opération pour la période prorogée de l'opération.

L'avenant n°11 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 27 février 2023 et approuvé par délibération n°URB-017-13044/22/CM du Conseil de Métropole en date du 15/12/2022 a notamment permis :

- D'approuver la participation du concédant (Métropole et Ville de Marseille) à l'équilibre du bilan d'un montant de 5 743 061 euros TTC en augmentation de 2 096 471 € TTC par rapport au bilan précédent ;
- De modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre.

L'avenant n°12 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 21 novembre 2023 et approuvé par délibération n°URBA-032-14838/23/CM du Conseil de Métropole en date du 12/10/2023 a notamment permis :

- De proroger l'opération de quatre ans soit jusqu'au 15/12/2027. Ces quatre années de prorogation permettront de finaliser les aménagements du PRU initiés dans le cadre du premier programme ANRU ;
- De demander une rémunération forfaitaire de 200 000 € lui permettant d'assurer la conduite d'opération pour la période prorogée.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2022, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2022, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération et de son évolution programmatique, plusieurs postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le présent avenant a donc pour objet :

- De prendre en compte la modification du bilan d'opération.
- De prendre en compte la modification du montant global de la participation du concédant.
- De prendre en compte l'échéancier de versement de la participation du concédant.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération (*voir annexe*) porte :

- le montant des dépenses de l'aménageur de 32 627 086 € HT (37 634 002 € TTC) à 35 005 940 € HT (40 396 604 € TTC) ;
- et la participation globale du concédant de 14 406 468 € HT (15 915 820 € TTC) à 14 671 859 € HT (16 181 211 € TTC) **soit une augmentation de 265 391 €.**

Il en ressort une participation qui se décompose comme suit :

- ❖ Participation de la Ville de MARSEILLE à l'équilibre du bilan au coût de l'opération fixé à 500 000 €. Ce montant a été versé par la Ville de MARSEILLE en 2015 ;
- ❖ Participation en nature : 616 650 € dont 330 000 € versés en 2017 et 286 650 € prévus en 2024 ;
- ❖ Participation de la METROPOLE aux équipements : 9 056 109 € déjà versés ;
- ❖ Participation de la METROPOLE à l'équilibre du bilan : 6 008 452 € dont 3 646 590 € déjà versés (cumul à fin 2022).

Cette participation à l'équilibre du bilan intègre donc une **augmentation de 265 391 €.**

Conformément au bilan annexé au présent avenant, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre de 6 008 452 € est fixé comme suit :

- 2024 : 2 096 471 €
- 2025 : 265 391 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour le concédant :	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
----------------------------	--