



OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

* * *

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2022**



I.	RAPPORT DE PRESENTATION.....	4
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION.....	4
3)	ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.....	6
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL.....	7
1)	Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération	7
2)	Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2022.....	11
III.	RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	12
1)	LES DEPENSES	12
a.	Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles	12
b.	Le budget foncier	14
c.	Le budget gestion	17
d.	Le budget travaux.....	19
e.	Le budget Dépenses annexes.....	25
f.	Le budget Rémunération	27
g.	Le budget Frais financiers.....	30
2)	LES RECETTES	30
a.	Les cessions.....	30
b.	Les Subventions.....	32
c.	Les Participations du concédant	32
d.	Les Produits divers	33
IV.	ECARTS BUDGETAIRES ET ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2023 ET LES SUIVANTES.....	34
1)	LES DEPENSES	35
a.	Les études.....	35
b.	Le budget foncier	36
c.	Le budget travaux.....	38
d.	Le budget dépenses annexes	45
	Le budget Rémunération	45
e.		45
f.	Le budget Frais financiers.....	47
2)	LES RECETTES	48
a.	Les cessions.....	48
b.	Les subventions	52
c.	Les participations aux équipements VDM	53
d.	Les participations du concédant	55
e.	Recettes annexes :.....	56
f.	TVA Résiduelle	57
g.	Le Budget Frais financiers.....	57
V.	ANNEXES	58

▪ BILAN Prévisionnel au 31/12/22 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges).....	58
-Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1°/ du cahier des charges)	59
-Tableau global des écarts HT/TTC (article 15.1 1°/ du cahier des charges)	60
Tableau Acquisitions à fin 2022	62
Tableau Cessions à fin 2022	65

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°T1600914CO
Titulaire de la CPA :	SOLEAM
Concédant :	Métropole Aix Marseille Provence
Convention publique d'aménagement (CPA) :	Convention n°11/0136 notifiée le 28/01/2011 (Approuvée par DCM n° 10/1142/SOSP du 6/12/2010)
Par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015, la Concession OGCV a été transférée à l'EPCI compétent soit, à compter du 1 ^{er} janvier 2016, la Métropole d'Aix- Marseille- Provence ; ceci a été constaté par l'avenant n°6	
Durée initiale (article 4):	10 ans révisable à compter du 28/01/2011 avec échéance ferme au 31/12/2017
Prorogation :	5 ans avec échéance au 31/12/2025 (avenant n°8 notifié le 9/04/2018) 3 ans avec échéance au 31/12/2028 (avenant n°14 adossé au présent CRAC)
Mode de rémunération :	• Forfaitaire sur les budgets études, foncier et relogement, commercialisation et animation • Proportionnelle : 8% sur le budget travaux, hors frais financiers • Sur objectifs : en fonction des résultats atteints en matière de commercialisation et des travaux de ravalement réalisés par les propriétaires (jusqu'en 2015) • De liquidation : forfait égal à 0,5 % de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant

2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

Superficie :	1 000 hectares (périmètre de cohérence) 25 pôles de projets prioritaires 17 pôles actifs
Vocation :	Mixte (Habitat – Activités/ Commerces – parkings, équipements et espaces publics)

Objectifs quantitatifs révisés au CRAC à fin 2022 :

- Dépenses :

Acquisitions

D'immeubles :	22 371 m2 soit 46 immeubles
De logements diffus :	3 869 m2 soit 87 logements
De locaux diffus :	10 197 m2
De parcelles :	1 358 m2
Evictions commerciales :	22 évictions

Relogements

Temporaires :	100 ménages
Définitifs :	124 ménages

Travaux :

De réhabilitation complète :	5 408 m2 (88 logements et 11 locaux)
De construction d'équipements publics :	9 552 m2
D'aménagement d'espaces publics :	50 650 m2

- Recettes :

Cessions

De surfaces à réhabiliter (libre) :	7 007 m2 soit 13 immeubles identifiés
De surfaces à réhabiliter (social) :	4 913 soit 17 immeubles identifiés
De charges foncières logements neufs (libre) :	959 m2
De logements restructurés :	4 266 m2
Soit un total de 17 145 m2 représentant un potentiel de 240 logements	
De surfaces pour activités et commerces :	2 970 m2

PROCEDURES OPERATIONNELLES MISES EN OEUVRE (DUP, ZAC, ...)

Délivrés :

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec : arrêté préfectoral du 21/09/2018
Mémoires déposés et saisine du Juge de l'Expropriation effectuée
Expropriation des murs et 3 évictions commerciales : finalisation en 2023

DUP ORI 1 : 15 immeubles pôles OPAH RU 4/07/2019

DUP ORI 2 : 13 immeubles pôles OPAH RU 6/01/2020

DUP ORI 3 : 47 immeubles pôles OPAH RU 31/01/2020

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence : arrêté en date du 25/02/2021

Arrêté de cessibilité du 10.02.2022

Enclenchement de la phase judiciaire ; visites Homme de l'Art

DUP logement social 18/20 /22 rue Tapis Vert : enquête publique du 16/10 au 6/11/2023

Dossiers suspendus ou retirés :

DUP ZAC Flammarion (attente de la confirmation des éléments de programmation par la Ville de Marseille) : **potentiel de 268 logements**

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud (dossier retiré : négociations amiables en cours)

3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Budget d'origine :	235,3 Millions € TTC
Participation à l'équilibre d'origine Ville et AMP:	95,75 Millions € TTC
Participation en nature (foncier) :	4 Millions € TTC
Dernier bilan : CRAC à fin 2021 approuvé par le Conseil Métropolitain du 16/03/2023	
Participations à l'équilibre prévues au CRAC à fin 2021:	
- Ville de Marseille ex concédante	15,140 Millions € TTC
- Métropole concédante	38,332 Millions € TTC
Participation aménagements publics AMP au CRAC à fin 2021 :	44,451 Millions € TTC
Budget prévu au présent CRAC :	153,484 Millions € TTC
Participations à l'équilibre prévues au présent CRAC :	
- Ville de Marseille ex concédante	15,140 Millions € TTC
- Métropole concédante	42,501 Millions € TTC
Participation en nature au présent CRAC	3,743 Millions € TTC
(Ville de Marseille) :	
Participation Ville au présent CRAC :	21,399 Millions € TTC
(équipements à vocation municipale et ravalements)	
Participation aménagements publics AMP au présent CRAC :	38,897 Millions € TTC
Convention d'avance :	n°11/0674 notifiée le 8/06/2011 (DCM n° 11/0288/SOSP du 4/04/2011) 2 000 000 € remboursable au 26/01/2021 Avenant n°1 à la convention d'avance Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°1	approbation du CRAC au 31/12/2011
Avenant n°2	(DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012) approbation du CRAC au 31/12/2012
Avenant n°3	(DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013) approbation du CRAC au 31/12/2013
Avenant n°4	(DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014) Intégration 17 ^{ème} et 18 ^{ème} axe de ravalement
Avenant n°5	(DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015) approbation du CRAC au 31/12/2014
Avenant n°6	(DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015)
Avenant n°6	avenant tripartite de transfert à la Métropole
exécutoire	à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO
Avenant n°7	approbation du CRAC au 31/12/2015
Avenant n°8	(Délibération URB 020-1424/16/CM) approbation du CRAC au 31/12/2016
Avenant n°9	(Délibération URB 002-3276/17/CM) approbation du CRAC au 31/12/2017
Avenant n°10	(Délibération URB 049-5180/18/CM) approbation du CRAC au 31/12/2018
Avenant n°11	(Délibération DEVT 004-7955/19/CM) approbation du CRAC au 31/12/2019
Avenant n°12	(Délibération DEVT 004-9330/20/CM) approbation du CRAC au 31/12/2020
Avenant n°13	(Délibération CHL- 005-11135/21/CM) approbation du CRAC au 31/12/2021
	(Délibération CHL- 005-13591/23/CM)

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

1) Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération

L'opération « Grand Centre-Ville » se développe sur un périmètre de **1000 hectares** environ avec **35 pôles d'intervention** préalablement définis, dont 25 ont été ciblés en pôles prioritaires par le concédant lors du Comité de pilotage du 8 juillet 2015.

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissement, en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.

Cette opération s'appuie sur un investissement majeur en matière d'habitat, d'équipements et d'espaces publics, décliné à l'intérieur du périmètre de cohérence en privilégiant les pôles prioritaires. Il s'agit, en effet, d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant, chacun, un pôle de projet) de manière coordonnée et multithématique. L'objectif initial a été de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

La Ville de Marseille à l'origine de l'opération avait ainsi repéré un certain nombre d'îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitaient l'intervention prioritaire de la puissance publique, compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants. Le principe d'intervention par pôle implique des études urbaines et de programmation, des diagnostics d'experts, des propositions et simulations pour aider à retenir le meilleur parti au rapport coût/avantage. Il exige aussi l'utilisation d'une palette d'outils et de procédures allant de la démolition/reconstruction à la réhabilitation du patrimoine privé par les propriétaires traditionnels eux-mêmes.

Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre-Ville » a pour objectifs d'impulser, sur la période 2011-2028 (prorogation de 5 ans actée par l'avenant n°8 du CRAC OGCV à fin 2016, puis de 3 ans supplémentaires par avenant 14 adossé au CRAC à fin 2023), le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention retenus à l'origine visaient la maîtrise et le traitement d'environ 88 000 m2 (à partir d'immeubles, de logements, de locaux et de parcelles à construire).

Les objectifs initiaux ont fait l'objet d'une première actualisation lors du Comité de pilotage de l'OGCV du 8 juillet 2015. Il a ainsi été demandé au concessionnaire de porter l'effort opérationnel en termes de moyens et de priorités autour des trois secteurs suivants :

- **Auphan/Pyat/Bas Industriels/ Butte St Mauront**, situés à l'articulation du projet de rénovation urbaine St Mauront et de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée ; l'objectif étant d'assurer la couture entre ces opérations majeures et de bénéficier de leur dynamique
- **Flammarion**, où a été mis en évidence l'opportunité d'une opération d'aménagement concertée sur des grands tenements constitués de friches pour créer une offre de logements de qualité et des équipements
- **l'Hyper Centre**, en stimulant l'investissement privé, l'activité et l'emploi par la requalification de l'espace public, laquelle constitue un signe fort et un catalyseur

Le bilan d'étape prévu à mi opération (2011 à 2016) a permis de mettre en évidence une intervention sur 15 des 25 pôles de projet prioritaires définis, Noailles étant composé de 5 sous opérations, dont deux sont dédiées à des équipements à vocation municipale.

Ce recentrage sur les 25 pôles prioritaires a déterminé fin 2018 une perspective de bâti à traiter de 78 859m2, en incluant un solde à programmer sur les pôles non encore activés.

L'opération a été complétée en 2019 par l'intégration des pôles à dominante ORI (volet coercitif de l'OPAH RU : pôle Opéra et pôle Coutellerie) et par le pôle Butte St Mauront

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
AXE DE RAVALEMENT	652 403	723 302
POLE KORSEC	21 367 159	21 661 178
POLE 5 KORSEC	3 941 649	4 729 979
POLE 3 KORSEC	593 232	711 879
CITY STADE	559 633	671 559
PLACE FARE	1 703 754	1 949 126
POLE FONDERIE VIEILLE	1 245 045	1 261 245
POLE FEUILLANTS	8 812 218	9 024 848
POLE MAZAGRAN	5 881 585	6 319 928
POLE NATIONALE-PROVIDENCE	4 705 538	4 957 259
CMA PROVIDENCE	2 355 519	2 355 519
PLACE PROVIDENCE	3 750 915	4 501 098
POLE FLAMMARION	11 161 358	11 161 670
POLE FOLIES BERGERES	3 901 482	4 109 850
POLE NADAR	3 100 063	3 104 750
POLE ABADIE HOTEL DIEU	986 962	988 342
POLE OPERA	3 777 832	4 533 398
POLE OPERA ORI	3 175 878	3 176 878
POLE COUTELLERIE	599 547	599 547
POLE BUTTE ST MAURONT	1 824 230	1 877 330
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 264 111	9 328 300
POLE VENTRE LIEUTAUD	4 778 099	5 733 707
POLE ARC PALUD	3 612 085	4 332 658
PLACE JEAN JAURES	24 666 929	29 600 304
POLE ST PIERRE	618 978	742 774
TOTAL	127 036 204	138 156 428

Ces opérations actives représentent 90% du budget TTC révisé à fin 2022.

Au-delà des pôles actifs, différentes études pré opérationnelles (diagnostics urbains, études de capacité et de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc...) ont été réalisées sur les secteurs Auphan (secteurs Charvet, Féraut-Gouzian et Auphan-Industrieux), Butte St Mauront, Consolat -Libération, Chape et Belle de Mai (sur ce dernier pôle, les études ont été diligentées par la Métropole) ainsi que sur les pôles de la Plaine et Noailles. Ces études ont permis la mise en place de bilans prévisionnels présentés au concédant.

Toutefois, le report puis l'annulation dans le cadre de l'OGCV de la mise en œuvre par Soleam sur ces secteurs ainsi que sur les pôles de Noailles des interventions de requalification visant notamment à la production de logements ont eu un impact fort sur les perspectives de production et de cession d'immeubles et sur le budget de l'opération.

En effet, la Métropole a demandé au concessionnaire de recentrer les actions et les objectifs de l'opération sur l'hyper centre-ville pour préparer une intervention forte sur ce secteur suite au drame de la rue d'Aubagne, non de manière directe mais en préfiguration des grands projets mis en œuvre : contractualisation avec l'ANRU du Nouveau Programme National de Renouvellement

Urbain du Centre-Ville, Programme Partenarial d'Aménagement (PPA), création d'une entité dédiée : la SPLAIN.

C'est dans ce cadre que la cession d'un grand nombre d'immeubles dégradés en vue de la production de logements neufs ou rénovés anciennement prévus dans l'OGCV a été programmée pour la SPLAIN qui bénéficiera des financements de l'ANRU. En outre, il a été demandé à la Soleam de poursuivre les cessions aux bailleurs qui se feront au moyen d'appels à manifestation d'intérêt sur des paniers de biens composés d'immeubles à réhabiliter, d'immeubles déjà restructurés par Soleam, de locaux à réhabiliter ou déjà traités et de terrains visant à accueillir de la construction neuve

Par ailleurs, La Soleam a reçu pour mission de livrer les équipements suivants avant échéance de la concession :

- A la Ville de Marseille
 - o L'équipement intergénérationnel du Domaine Ventre Ventre à Noailles
 - o L'équipement Jeunes Arc Palud à Noailles
 - o Les équipements sportifs Korsec
- A la Métropole, concédante de l'OGCV
 - o La place de la Providence à Belsunce

En revanche :

- o La réalisation de la ZAC Flammarion sera programmée dans une opération d'aménagement dédiée, les budgets prévus pour sa réalisation seront donc retirés des budgets prévisionnels
- o Le terrain d'assiette de l'équipement Centre Municipal d'Animation Providence, dont la maîtrise par expropriation est en voie de finalisation, sera remis en bien de retour à la Métropole, une fois les démolitions et les fouilles archéologiques effectuées

Ainsi, le Comité de pilotage qui s'est tenu le 27 juin 2023 a acté :

- La redéfinition des objectifs de l'opération Grand Centre-Ville
- La mise en œuvre par Soleam des opérations déjà enclenchées opérationnellement sur lesquelles un long et complexe travail de maîtrise foncière des assises nécessaires aux projets, de programmation et d'avant-projets a été réalisé
- La stratégie de déstockage du foncier acquis vers la SPLA IN et les bailleurs sociaux,
- La prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2028 pour permettre la finalisation des projets

Dans le prolongement de ces arbitrages politiques, la SOLEAM, en lien étroit avec les services de la Métropole poursuit :

- Les procédures judiciaires et contentieuses notamment commerciales, le suivi technique et la gestion des biens en vue de la cession des immeubles à réhabiliter à la SPLA IN et aux bailleurs :
- La maîtrise du foncier (dont une partie via expropriation), les négociations avec les copropriétés et associations riveraines, la réalisation de diagnostics techniques et réglementaires, l'actualisation des études de maîtrise d'œuvre après échanges sur les programmes et les avant-projets avec les services municipaux dédiés, en vue de la réalisation des équipements :

Ce Comité de pilotage a définitivement acté la réduction des objectifs de l'opération Grand Centre Ville : ainsi, plus aucune acquisition ne sera entreprise dans le déroulement de l'opération, hormis celles déjà initiées en particulier via des procédures de DUP (Logement Social et Opérations de Restauration Immobilière) ou par les démarches foncières en cours.

De ce fait, le bilan général passe de 170,497 Millions à 153,484 Millions d'€ TTC au présent CRAC à fin 2022

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE NAU	27 394	27 394
POLE TROIS ROIS	29 845	29 845
POLE OLIVIER FERRARI	17 770	17 770
POLE BONS ENFANTS	39 125	39 125
POLE CURIOL	28 783	28 783
POLE AUPHAN	1 342 870	1 360 379
POLE FONGATE	715	715
CONSOLAT LIBERATION	17 281	17 281
POLE CHAPE	11 929	11 929
SOLDE OGCV	13 772 248	13 794 434
TOTAL	15 287 960	15 327 655

Le présent CRAC est présenté sous la forme :

- D'une note générale, composée des chapitres suivants :
 - Rapport de présentation
 - Rappel des orientations stratégiques de l'Opération
 - Rappel des grands événements de l'année écoulée et écarts constatés
 - Ecart budgétaires et orientations pour l'année 2023 et les années suivantes

ESPACES PUBLICS MÉTROPOLE :

- 1 : Flammarion (Voiries et Espaces Publics) : prévus pour être transférés dans une nouvelle concession d'aménagement SOLEAM
- 2 : Place de la Fare Louise Michel
- 3 : Espaces publics Mazagran
- 4 : Place Jean-Jaurès
- 5 : Rues St Pierre et Curiol
- 6 : Place de la Providence

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE :

- 1: City Stade et terrain multi sports (Korsec)
- 2 : Locaux sportifs et parvis 3 et 5 rue Maurice Korsec (Korsec)
- 3 : Equipement intergénérationnel Domaine Ventre (Noailles)
- 4 : Equipement jeunes Arc Palud (Noailles)
- 5 : Centre Municipal d'Animation (Nationale-Providence)
- 6- Cœur d'îlot des Récollettes (Nadar) : projet repris en direct par la Ville de Marseille
- 7 : Equipement culturel 3-5 rue Molière (Opéra)
- 8 : Requalification du passage des Folies Bergère
- 9 : Equipements Flammarion : prévus par transfert dans une nouvelle concession d'aménagement SOLEAM

2) Avancement sommaire des objectifs de l'OGCV à fin 2022

	OBJECTIFS à fin 2022	PROGRAMMATION AU 31/12/2022	ENGAGEMENTS AU 31/12/2022	REALISATION AU 31/12/2022
PRODUCTION LOGEMENTS NOUVEAUX	550 LOGEMENTS	550	258	53
PRODUCTION LOCAUX D'ACTIVITÉ	11 061 m ²	8 380	7 186	5207
PRODUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	9 552 m ²	9 552	5 044	2 334
AMELIORATION LOGEMENTS	732 LOGEMENTS	230	230	104
CREATION, AMELIORATION ESPACES PUBLICS	50 650m ²	50 650	39 250	34 500
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-	100	82	62
RELOGEMENTS DÉFINITIFS	-	124	81	76

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 16 650 800 € à comparer à 9 759 899 € payées soit un écart de -6 890 901 € qui s'explique par :

a. Les études d'urbanisme et pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec	-21 540	-18 240	-3 300
B : 200/Etudes Arc Palud	-30 828		-30 828
B : 200/Etudes City Stade			
B : 200/Etudes Cma Providence			
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-19 320	-1 482	-17 838
B : 200/Etudes Equipement Flammarion			
B : 200/Etudes Feuillant			
B : 200/Etudes Fonderie Vieille	-6 417	-4 136	-2 281
B : 200/Etudes Mazagran	-11 084		-11 084
B : 200/Etudes Opéra	-8 565	-960	-7 605
B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec			
B : 200/Etudes Place de la Providence	-100 526	-28 162	-72 364
B : 200/Etudes Place Jean Jaures	-1 810		-1 810
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-314 065	-111 131	-202 934
B : 200/Solde Etudes Préalables	-22 055	-23 295	1 240
B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-19 380		-19 380
B : 201/Etudes Saint Pierre	-1 941		-1 941
ETUDES	-557 531	-187 406	-370 125
B : 201/Etudes	-73 280	-8 676	-64 604
B : 202/Tirages	-608	-340	-268
ETUDES OPAH	-73 888	-9 016	-64 872
BUDGET ETUDES	-631 419	-196 422	-434 997

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2022 les études relatives aux équipements publics et a soldé les études pré- opérationnelles sur différents pôles de projet ; les écarts sont détaillés ci-dessous : Ces études sont identifiées en sous ligne pour les pôles d'équipement et sont regroupées dans la ligne « études préalables-Architecte/Urbaniste pour les autres opérations.

-Équipement 5 Maurice Korsec (écart -3 300€) :

La diminution du budget s'explique par le fait que de l'étude géotechnique G4 (supervision sur ouvrages de fondations et de soutènement) n'a pu être réalisée en 2022 compte tenu du décalage des travaux en attente des résultats de l'expertise.

-Pôle Arc Palud (écart -30 828 €) :

Du fait des choix de Marseille Habitat, actuellement propriétaire d'une partie du foncier du futur équipement Jeunes (local 13/15 rue de l'Arc) de relancer les diagnostics préalables et de retenir un nouveau maître d'œuvre pour la réfection de leurs locaux et les reprises en sous œuvre entre la cour et l'immeuble 44 rue d'Aubagne, il n'a pas été possible de réaliser les études préalables prévues.

-Pôle Domaine Ventre (écart -17 838€) :

Les études ont été arrêtées dans l'attente de l'instruction des différents recours au permis et de la levée de l'arrêté de péril de la copropriété du 19/24 Domaine Ventre, avoisinant direct du lot 20, compris dans l'emprise du futur équipement.

- Pôle Fonderie Vieille (écart -2 281€) :

Le coût des sondages géotechniques réalisés, préconisés à l'issue des diagnostics structurels approfondis, a été moins élevé que la provision estimée initialement.

-Pôle Mazagran (écart -11 084€) :

Aucune étude n'a été réalisée.

-Pôle Opéra (écart -7 605€) :

La Provision a été surestimée. Plus aucune d'étude ne sera engagée en particulier sur la géotechnique car le projet est en fin d'exécution de travaux.

-Place de la Providence (écart de -72 364€) :

En 2022, il était prévu de :

- Régler les études suivantes :
 - Programme technique et fonctionnel de la Place
 - Etudes de stationnement (Horizon Conseil) et diagnostic commercial réalisé par la CCI
- Lancer les prestations suivantes :
 - Étude de pollution des sols
 - Assistant à Maîtrise d'Ouvrage fouilles archéologiques

L'élaboration du programme a fait l'objet de plusieurs échanges avec les Services et les Elus. Une version aboutie a été remise en novembre 2022 ; la prestation a été réglée en 2022

Le contrat de DSP du parking est arrivé à échéance en octobre 2022 ; toutefois, le site a été occupé de manière illégale immédiatement après, malgré les mesures de gardiennage prises.

Il n'a donc pas été possible de diligenter les études préalables aux fouilles archéologiques. La mission d'AMO s'est révélée inférieure à l'estimation.

Par ailleurs, Le règlement des études de stationnement et du diagnostic commercial par la CCI a été décalé sur 2023

-Pôle Jean-Jaurès (écart -1 810€) :

L'expertise de l'état des arbres et le reportage photographique, engagés en 2018 et 2019, n'ont pas été soldés

-Etudes préalables architecte urbaniste (-202 934€) et solde Etudes préalables (écart + 1 240€)

Différents marchés d'études pré opérationnelles ont été lancés en particulier pendant la phase amont de l'opération GCV, afin de préciser la faisabilité et les bilans sur les pôles de projet préalablement identifiés par le concédant

Ces marchés ont été conclus sous la forme d'accord cadre à bons de commande

Or, sur les 35 pôles de projet initialement prévus, seuls 17 ont été confirmés par le concédant

Le solde de ces marchés d'études au montant réalisé est en cours, la Métropole ne souhaitant plus activer de nouveaux pôles de projet sur cette opération

Les provisions prévues en report seront donc à supprimer dès les démarches de clôture des contrats abouties.

-Pôle Folies Bergères (écart -19 380€) :

Les variations du budget à la baisse correspondent à :

- Le décalage du règlement en 2023 de l'étude de revitalisation commerciale du passage des Folies Bergères-Locaux de l'ancien restaurant du Fiacre réalisée par la CCI pour un montant total de 16 150 €HT.

- L'assistance d'un avocat sur la définition d'une structure de gestion du passage des Folies Bergères réhabilité et la rédaction du règlement de copropriété qui n'ont pas encore été facturés.

-Pôle St Pierre (écart -1 941€)

Il n'a pas été nécessaire d'utiliser cette provision. En effet, les études réalisées sur le projet de la rue St Pierre avant 2021 étaient suffisantes et ont permis le lancement des travaux.

-Etudes OPAH ORI (écart -64 872€) :

L'OPAH RU à volet renouvellement urbain mise en place le 25 janvier 2016 sur 5 des pôles prioritaires s'est achevée fin janvier 2021.

Les diagnostics techniques et les audits qu'il était prévu de réaliser sur différents immeubles des secteurs de l'OPAH, impactés en outre par des DUP de Restauration Immobilière, ont été effectués sur les immeubles ciblés. Il n'y aura pas d'autres investigations et ces marchés et commandes sont donc à clôturer (Sémaphores, Urbanis)

b. Le budget foncier

➤ **Acquisitions immeubles :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 100/Acquisitions Immeubles	-995 089	-667 966	-327 123
B : 100/Acquisitions Immeubles Arc Palud			
B : 100/Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)			
B : 100/Solde Acquisitions Immeubles			
TOTAL ACQ IMMEUBLE	-995 089	-667 966	-327 123

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns	804 B 318	M. GROSSON	529 000	487	1086,24	30/06/2022	29/11/2022
CMA PROVIDENCE	29 Nationale-pâtisserie	801 C 256	LAMATA -D'ANGELO	138 966	56	0	30/11/2022	31/12/2024
			Total	667 966,00	543			

L'écart s'explique par les acquisitions non réalisées des immeubles 44/46 Bernard Dubois et 47 Coutellerie et compensé par l'acquisition du 29 Nationale.

En effet, Il a été acquis sur le pôle CMA Providence l'immeuble 29 rue Nationale pour 138 966€, compris dans l'emprise de la DUP équipement prise en vue de la réalisation du Centre Municipal d'Animation Providence

L'achat de l'immeuble 11 rue St Saëns (pôle Opéra ORI), ciblé par une DUP de restauration immobilière dans le cadre de l'ORI 1, a été effectué en coordination étroite avec la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne de la Ville de MARSEILLE.

NB : L'acquisition des immeubles 3 et 5 rue Molière (pôle Opéra) pour la réalisation de l'équipement municipal était prévue en 2020 ; le versement des fonds chez le notaire a été effectué en 2021 et la signature de l'acte authentique a été décalée en 2022

A fin 2022, la SOLEAM a acquis 21 211m2 pour un montant de 12,602M€ TTC sur 22 371m2 prévus à présent sur les pôles avec bilans pour un montant total de 14,271 M€ TTC

➤ **Acquisitions logements diffus :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 110/Acquisitions Logements Diffus	-445 599	-109 000	-336 599
B : 110/Solde Acquisitions Logements Diffus			
TOTAL ACQ LOGEMENTS DIFFUS	-445 599	-109 000	-336 599

En 2022 :

- Consignation du montant du lot 11 (55 m2) dans la copropriété du 69 rue Longue des Capucins (pôle Korsec) en cours d'expropriation : 78 K€
- Acquisition à l'amiable sur le pôle Nadar du lot 19 (31K€) dans la copropriété 22 rue Tapis Vert (maîtrise complète prévue en DUP)

NB : Il était prévu d'acquérir 391m2 en 2022 dans cette copropriété actuellement en phase active d'expropriation. Toutefois, ces acquisitions n'ont pas pu être réalisées en totalité, compte tenu de points durs tels que différents appels sur les Jugements d'expropriation

Les autres acquisitions seront programmées sur 2023 car, même si des blocages subsistent, Soleam consignera les fonds en attente de versement aux propriétaires

Nom projet	Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins-lot 111 1er etage	801 B 126	HADDAD	78 000	55	1418,18	30/10/2022	15/10/2023
POLE NADAR	1c-Acq logements diffus	22 Tapis Vert lot 19	801 D 290	Mme BARBAIZE/TOURY	31 000	25	1221,91	31/01/2022	02/06/2022

A fin 2022, la SOLEAM a acquis pour 2 841 m2 pour un montant de 3,448 M€ TTC sur 3 869 m2 identifiés sur les pôles avec bilans pour un montant de 5,076 M€ TTC.

➤ **Acquisitions locaux diffus :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus	-21 550	18 450	-40 000
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Equipement Flammarion			
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Esp Pub Flammarion			
B : 120/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud			
B : 120/Solde Acquisitions Locaux Diffus			
TOTAL ACQ LOCAUX DIFFUS	-21 550	18 450	-40 000

Il était prévu d'acquérir en 2022 dans la copropriété 69 rue Longue des Capucins, en cours d'expropriation) les lots 105 et 110

- Le lot 105 (VdM) : procédure de transfert Ville/ Métropole bloquée ; dossier relancé
- Le lot 110 (SCI Annaël) : appel du jugement d'expropriation

L'acquisition du lot 110 est décalée en 2023 ; l'acquisition du lot 105 est reportée en 2024 ; toutefois, une cession directe de la ville à la SPLA IN a été envisagée

Le réalisé 2022 correspond au remboursement d'une partie du prix consigné dans le cadre de de l'expropriation de la SCI Immortelle (lots 101 102 109 pour un prix total de 136 300€)

A fin 2022, la SOLEAM a acquis pour 9 657 m2 pour un montant de 8,246 M€ TTC sur 10 197 m2 à 9,191 M€ prévus sur les pôles avec bilans.

➤ **Acquisitions parcelles :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 130/Acquisitions de Parcelles	-23 400	-23 400	
B : 130/Solde Acquisitions de Parcelles			
TOTAL ACQ PARCELLES	-23 400	-23 400	

Il a été acquis auprès de la Métropole un terrain de 64 m2 (19 200€) et une partie de terrain déclassé de 14 m2 au 20 A rue des Petites Maries (4 200€), dans l'objectif de remembrer la copropriété du 69 rue Longue des Capucins, dont la maîtrise par expropriation (DUP logement social étudiant) est en cours

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	20A Petites Maries-terrain	METROPOLE AMP	23 400	78	300	31/05/2022	21/06/2022

A fin 2022, la SOLEAM a acquis pour 1 287 m2 pour un montant de 465 K€ sur 1 358 m2 prévus pour un montant total de 521 K€ TTC

➤ **Evictions commerciales :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 394	-100 000	-216 394
B : 140/Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud			
B : 140/Solde Indemnités d' Evictions Commerciales	-105 853	-105 853	
TOTAL IMDEMNITES D'EVICION	-422 247	-205 853	-216 394

En 2022, Il était prévu 9 évictions commerciales ; 3 ont pu être menées à bien en vue de :

- L'engagement de travaux de réhabilitation complète de l'immeuble 24 rue des Petites Maries (Massilia Voyages) : 100 000€
- La cession au bailleur social UNICIL, qui, dans la cadre d'une réhabilitation complète de l'immeuble 13 rue St Michel , reconfigure le niveau Rdc pour rationaliser l'accès aux étages : : GINI : 10 000€ et Corner Créateur : 95 853€

Evictions non abouties :

69 rue Longue des Capucins : l'éviction des 2 fonds de commerce du n'a pas pu aboutir en 2022 compte tenu des difficultés dans l'avancement de la procédure d'expropriation (nombreux pourvois en Cour d'Appel), ayant entraîné un décalage dans la maîtrise des murs commerciaux.

2 place des Halles Delacroix : il est prévu de finaliser en 2023 les 3 évictions initialement projetées sur 2022 (Doudja ,Tamos, Flyphone): dureté des négociations, avis du Tribunal défavorable sur un dossier

14 rue Francis de Pressensé : le locataire commerçant souhaite revenir dans les lieux après les travaux de réhabilitation complète dont le démarrage est prévu fin 2023. De ce fait, cette éviction, d'un montant prévisionnel de 50K€, a été abandonnée au profit d'une indemnité pendant la période de fermeture temporaire de son commerce. Le montant de celle-ci a été établi sur la base de son chiffre d'affaires et sera fixée dans un protocole d'accord.

				 OP.602 OGCV CRAC 2022				
Nom projet	Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
CONCESSION CENTRE VILLE	1e-Evictions commerciales	13 rue St Michel	825 B 271	GINI	10000	1	0	31/08/2022
CONCESSION CENTRE VILLE	1e-Evictions commerciales	13 rue St Michel	825 B 271	CORNER CREATEUR	95853	1	0	14/11/2022
POLE KORSEC	1e-Evictions commerciales	24 Petites Maries	801 B 106	MASSILIA VOYAGE	100000	1	0	28/02/2022
Total général					205 853	3		

A fin 2022, la SOLEAM a donc acquis 7 fonds de commerces (8 avec 1 éviction sans versement d'indemnité) pour un montant de 403K€ sur les 22 programmés pour un montant total de 1,117 M€ TTC.

La moyenne est de l'ordre de 50K€ par fonds de commerce

➤ Frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions	-102 217	-43 119	-59 098
B : 150/Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	12	12	
B : 150/Solde Dépenses Liées aux Acquisitions	-4 824	-4 935	111
TOTAL DEPENSES LIÉES AUX ACQUISITIONS	-107 029	-48 042	-58 987

Les frais sur acquisitions notamment les émoluments des notaires ont été ajustés aux acquisitions réalisées

c. Le budget gestion

➤ Gestion du patrimoine :

Ce poste comprend les dépenses pour la sauvegarde, la mise en sécurité et l'entretien courant des biens acquis :

- Travaux d'urgence et/ ou d'entretien
- Murages ; neutralisations ; débroussaillage ; protections diverses : clôtures etc
- Appels de fonds courants
- Honoraires et frais de gestion
- Assurances
- Taxes foncières
- Charges d'eau, électricité, gaz etc

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 160/Gestion du Patrimoine	-931 110	-759 907	-171 203
B : 160/Gestion du Patrimoine Arc Palud	-1 400	-1 400	
B : 160/Gestion du Patrimoine Noailles	-187 609	-109 620	-77 989
B : 160/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-21 905	-27 454	5 549
B : 160/Gestion du Patrimoine/Assurance Opéra	-33 246	-27 492	-5 754
B : 160/Solde Gestion du Patrimoine	-35 232	-34 343	-889
TOTAL GESTION DU PATRIMOINE	-1 210 502	-960 216	-250 286

La baisse de ce budget par rapport au prévisionnel est liée au fait qu'il y a eu peu de nouvelles acquisitions, que les immeubles acquis sont pour certains en travaux (affectation des dépenses sur le Poste réhabilitations complètes et confortements) et que ceux qu'il est prévu de céder à des bailleurs ont déjà fait l'objet après acquisition des travaux de mise en sécurité.

Le ratio de coût de gestion depuis le début de l'opération passe de 92€/m2 en 2021 à 114€/m2 TTC en 2022. Cette variation à la hausse s'explique par la durée de portage des biens.
Une dynamique de cession plus rapide permettrait de limiter ces frais de portage, en particulier sur les immeubles cédés à des bailleurs une fois restructurés.

➤ **Relogements temporaires :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 170/Relogements Temporaires	-421 036	-186 349	-234 687
B : 170/Solde Relogements Temporaires			
B : 180/Relogements Définitifs	-51 497	-8 453	-43 044
B : 180/Solde Relogements Définitifs	-3 615		-3 615
RELOGEMENTS	-476 148	-194 802	-281 346

En 2022, 12 ménages ont été relogés de manière temporaire (inclus frais de garde meuble):

- 3 ménages ont été relogés dans des structures hôtelières ou dans des logements temporaires meublés :
 - Pôle Nationale Providence : 2 ménages (issus du 36 rue des Dominicaines)
 - Pôle Mazagran : 1 ménage (issu du 49 rue Curiol)
- 8 ménages ont été relogés directement chez SOLIHA, dans le cadre de la mission de maîtrise d'ouvrage urbain et sociale confiée par la Ville de Marseille et la Métropole AMP à SOLIHA :
 - Pôle Noailles : 1 ménage (issu du 8 place des Halles Delacroix)
 - Pôle Korsec : 2 ménages (4 rue d'Aix et 45/47 rue des Petites Maries)
 - Pôle Opéra : 4 ménages (issu de l'immeuble sous péril 11 rue St Saëns)
 - Pôle Nationale Providence : 1 ménage (issu de l'immeuble 19 rue Nationale, en cours de travaux de réhabilitation complète) a été relogé à l'hôtel

Ce poste a fortement baissé par rapport à l'année 2021 (-188 K€), du fait de la mobilisation dans le cadre d'un partenariat Ville et Métropole de logements privés captés par le dispositif de relogements temporaires animé par SOLIHA ; les loyers de ces logements sont en effet très inférieurs aux redevances des résidences hôtelières, qui constituaient dans les années précédentes une des seules options, notamment du fait de l'inéligibilité de certains des ménages au logement social.

A fin 2022 : 62 relogements provisoires ont été effectués dans le cadre de l'opération GCV

25 ménages sont actuellement en plan de relogement

➤ **Relogements définitifs :**

En 2022, 4 ménages ont été relogés de manière définitive (3 chez un bailleur social, 1 ménage relogé en EHPAD) et 2 ménages sont décédés

- Pôle Noailles Capucins : 1 ménage (immeuble 12 rue de l'Académie)
- Pôle Mazagran : 1 ménage (immeuble rue 49 rue Curiol)
- Pôle Korsec: 2 ménages (70 rue Longue des Capucins)
- Pôle Nationale Providence : 3 ménages (36 rue des Dominicaines)

A fin 2022 : 76 relogements définitifs ont été mis en œuvre sur l'opération

25 ménages sont à reloger et 7 ménages entreront en plan de relogement dans le cadre de la prise de possession du 69 rue Longue des Capucins (pôle Korsec) soit un total de 32 ménages à reloger

d. Le budget travaux

➤ Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols

Ce poste recouvre la démolition et mise en état des sols, les diagnostics réglementaires avant démolition et préalablement aux cessions, les études et travaux de dépose de réseaux des concessionnaires, les diagnostics et travaux de dépollution, les diagnostics et sondages archéologiques, les référés préventifs ou constats préalables.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-26 961	-8 912	-18 049
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-3 584	-6 520	2 936
B : 310/Travaux Préparatoires Pole Noailles	-184 521	-142 455	-42 066
B : 310/Tvx Préparatoires			
B : 310/Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec	-8 792	-1 685	-7 107
B : 310/Tvx Préparatoires Arc Palud	-58 457	-24 617	-33 840
B : 310/Tvx Préparatoires Butte St Mauront	-818	-396	-422
B : 310/Tvx Préparatoires City Stade			
B : 310/Tvx Préparatoires Cma Providence (demol et fouilles)			
B : 310/Tvx Préparatoires Equipement Flammarion			
B : 310/Tvx Préparatoires Esp Pub Flammarion			
B : 310/Tvx Préparatoires Feuillant	-192		-192
B : 310/Tvx Préparatoires Fonderie	-46 350	-46 350	
B : 310/Tvx Préparatoires Mazagran	-146 034	-1 529	-144 505
B : 310/Tvx Préparatoires Opéra	-22 670	-476	-22 194
B : 310/Tvx Préparatoires Place Fare			
B : 310/Tvx Préparatoires Place Jean Jaures	-115 601	-10 854	-104 747
B : 310/Tvx Préparatoires Place Providence	-12 129	-15 729	3 600
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Korsec	-195 149	-73 389	-121 760
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Nadar			
B : 310/Tvx Préparatoires Rue Saint Pierre	-21 093	-20 085	-1 008
B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-7 090	-1 080	-6 010
B : 310/Tvx Préparatoires-Démolition	-171 859	-63 567	-108 292
B : 311/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-46 800	-3 946	-42 854
B : 311/Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétaires)	-666	-666	
B : 311/Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran	-96		-96
B : 311/Tvx Préparatoires Rue Curiol	-462		-462
TVX PREPARATOIRES	-1 069 324	-422 256	-647 068

Tous pôles confondus : l'écart entre le prévisionnel et le réel est explicité ci-dessous :

➤ Travaux préparatoires sur immeubles acquis hors pôles (écart -15 113€)

Il était prévu des interventions sur l'immeuble 13 rue St Michel acquis hors pôles, en particulier dans le cadre de la régularisation de l'assiette foncière (empiètement de l'immeuble 11 St Michel en partie arrière) ainsi que des travaux de confortement du fait du décalage de la cession à UNICIL.

La variation à la baisse est liée à la prise en charge par la propriétaire du 11 St Michel des travaux de séparation des parties bâties rentrant dans l'emprise du 13 St Michel, et au décalage début 2023 du démarrage des travaux de renforcement, sans incidence sur la sécurité de l'immeuble

➤ Travaux préparatoires Noailles (écart -42 066€) :

L'écart est lié au décalage du démarrage des travaux de sortie de péril du 2 place des Halles Delacroix, compte tenu des difficultés d'accès aux locaux commerciaux, au regard des procédures d'éviction en cours

➤ **Travaux préparatoires 5 rue Maurice Korsec (-7 107€)**

La baisse du budget travaux préparatoires est liée à :

- Provision trop importante pour les compléments de diagnostics réglementaires amiante en phase travaux
- Report en 2022 des frais d'études et travaux pour les nouveaux branchements réseaux lié au décalage du planning des travaux.

➤ **Travaux préparatoires Arc Palud (écart -33 840€)**

Les variations à la baisse des dépenses sur le budget « Travaux préparatoires Arc Palud » correspondent en grande partie à la réduction du coût des prestations Géotechniques.

➤ **Travaux préparatoires Butte St Mauront (écart -422€)**

Ecart lié au décalage dans la finalisation des diagnostics et études techniques architecte (réfection toiture et façades 9 rue Danton)

➤ **Travaux préparatoires « Mazagran » (écart -144 505€)**

Les variations à la baisse du budget « Travaux préparatoires Mazagran » correspondent :

- Aux diagnostics réglementaires avant travaux du 13/15 rue Curiol qui n'ont pas été réalisés car les biens seront finalement cédés en l'état à la SPLAIN.
- A la démolition du bâtiment de fond au 13/15 rue Curiol qui n'a pas été réalisée car ces immeubles seront cédés en l'état à la SPLAIN.
- Aux raccordements aux réseaux (ENEDIS/SEM/SERAMM/ORANGE) du 49 rue Curiol qui avaient été provisionnés mais qui ne seront réalisés qu'en 2023

➤ **Travaux préparatoires Opéra (écart -22 194€)**

Ces dépenses recouvrent principalement des interventions de concessionnaires de réseaux qui seront en définitive réglées en 2023 par l'entreprise

➤ **Travaux préparatoires Place Jean Jaurès (écart -104 747€)**

Ces dépenses correspondent à des interventions complémentaires menées en parallèle des travaux : suppression ou modification de branchements électriques par ENEDIS, prestations d'études, maillage protection incendie, pose de compteurs par la SEMM.

En particulier, la facturation du déplacement du poste transformateur n'a pas encore été facturée par ENEDIS (-94 883€)

➤ **Travaux préparatoires Place de la Providence (écart +3 600€)**

L'écart est lié au déclenchement d'une recherche de réseau, via un accord cadre à bon de commande

➤ **Travaux préparatoires pôle Korsec (écart -121 760€)**

- La baisse du budget des travaux préparatoires est liée au report d'interventions de mise en sécurité décalées en 2023 sur les immeubles suivants :
 - Copropriété 69 rue Longue des Capucins : en cours de maîtrise par expropriation ; décalage des acquisitions du fait des procédures initiées par les propriétaires donc pas de prise de possession
 - Immeubles 44/46 rue Bernard Dubois : acquisition abandonnée du fait du choix d'un projet initié par des investisseurs privés
 - 69 rue Longue des Capucins, 44 et 46 rue B. Dubois : annulation des investigations complémentaires réseaux et des travaux de dépose concessionnaires

➤ **Travaux préparatoires Saint Pierre (écart -1 008€)**

Provision non consommée car les dévoiements supplémentaires de réseaux n'ont pas été nécessaires

➤ **Travaux préparatoires Ventre Lieutaud (écart -6 010€)**

Les travaux prévus n'ont pu être réalisés en totalité du fait de la non reprise des études techniques, compte tenu du délai d'instruction des recours sur le permis de construire : audience repoussée en 2023 et donc décalage dans le démarrage de l'opération

➤ **Travaux préparatoires démolitions et mise en état des sols avant cession (écart – 108 292€)**

Le budget prévu correspondait au coût de démolition de la station de lavage d'une part et de la mise en sécurité d'urgence du garage Fiat, situé 135 Bd Flammarion, du côté Ouest, en contrehaut du Centre de Formation des apprentis .

En 2022, seuls la mise en sécurité du garage et du mur de soutènement a été effectuée.

➤ **Travaux préparatoires « cession démolition mise en état sols » (écart -42 854€)**

Seuls des diagnostics techniques par Qualitat ont été diligentés.

Sur le 36 rue des Dominicaines, seul un diagnostic géotechnique G2 été réalisé en 2022 ; la mission G4 a été décalée en 2023

➤ **Travaux préparatoires « Espace publics Mazagran » (écart -96€)**

Ecart entre devis et facturation au réel d'ENEDIS

➤ **Travaux préparatoires rue Curiol (écart -462€)**

Provision non consommée car pas de dévoiements supplémentaires de réseaux à prévoir ; à supprimer

➤ **Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 320/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-292 621	-153 597	-139 024
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-588 047	-224 828	-363 219
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant			
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Mazagran	-114 000		-114 000
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères	-409 502	-203 875	-205 627
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Logement et Locaux Pol			
B : 320/Tvx de Réhabilitation Pole Korsec	-1 013 510	-697 783	-315 727
TVX REHABILITATION	-2 417 680	-1 280 083	-1 137 597

L'écart s'explique principalement par les retards d'avancement pris sur certains chantiers et par le décalage des règlements (situations transmises incomplètes ou après la clôture des paiements) :

➤ **Solde travaux de réhabilitation complète de logements (écart : - 139 034 € TTC)**

L'écart représente le solde des travaux de réhabilitation complète et frais de concessionnaires à régler sur l'immeuble 6 rue Lemaître (hors pôle actif et donc imputé sur OGCV)

➤ **Travaux de réhabilitation complète de logements (écart : - 363 219 € TTC)**

- Décalage dans les plannings de travaux des immeubles du Pôle Nationale Providence :

- 36 Dominicaines : décalage du démarrage du chantier du fait de locaux (commerce et cave) non accessibles ; retard dans l'avancement lié aux contraintes de renforcement des fondations
- 19 rue Nationale : décalage de l'attribution des marchés compte tenu de la relance de certains lots infructueux ; démarrage GO en novembre 2022

➤ **Travaux de réhabilitation Pôle Mazagran (- 114 000€)**

Immeuble 49 rue Curiol : diagnostics et études techniques à compléter car partielles, du fait de l'impossibilité d'investiguer l'immeuble pendant la période d'occupation illicite
Retard dans la consignation des réseaux bloquant le démarrage

➤ **Travaux de réhabilitation complète des locaux de Folies Bergère (écart : - 205 627 € TTC)**

En raison de lots déclarés infructueux et de phases de négociation avec chacun des lots, les marchés travaux pour la réhabilitation du Fiacre, dont la notification était initialement prévue en

2021, a été décalée en mai 2022. **En 2022**, il a été facturé seulement 15% du montant des travaux.

- **Travaux de réhabilitation Pôle Korsec (écart : - 315 727€ TTC)**
L'écart constaté au niveau du budget Travaux de réhabilitation est lié :
 - Au décalage dans le démarrage des travaux du 24 rue des Petites Maries : programmé au 1er T 2023 ; démarrage au 2èT 2023) et du 39 rue des Dominicaines (programmé au 2èT 2023 ; démarrage prévu au 4è T23)
 - Au retard dans la levée des réserves du 3 rue Francis de Pressensé
- **Travaux d'équipements publics :**

Equipements métropolitains Aix Marseille Métropole (espaces publics)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 350/Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion			
B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-21 045	-303	-20 742
B : 350/Tvx Place Fare			
B : 350/Tvx Place Jean Jaures	-918 429	-845 015	-73 414
B : 350/Tvx Place Providence			
B : 350/Tvx Saint Pierre	-368 405	-353 758	-14 647
B : 351/Tvx Remplacement Bornes			
B : 351/Tvx Rue Curial	-87 988	-87 988	
TVX EQUIPEMENTS AMP	-1 395 867	-1 287 064	-108 803

- **Les « Travaux de Voiries Espaces publics Mazagran » (écart de -20 742€)**
Les variations des dépenses sur le poste « **Travaux de Voiries Espaces publics Mazagran** » correspondent au retard pris dans la pose de l'œuvre d'art pour laquelle une convention d'accroche devait préalablement être rédigée et signée avec le propriétaire de l'immeuble. Le paiement du solde de ce marché travaux aura lieu en 2023.
- **Les « Travaux de la Place Jean-Jaurès » (écart de -73 414€)**
Certaines factures visées ne sont pas réglées et différents DGD restant à établir
- **Les « Travaux de la rue Saint Pierre » (écart de -14 647€)**
Certaines factures visées ne sont pas réglées et différents DGD restant à établir

Equipements à vocation municipale (Ville de Marseille)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 360/Travaux Opéra	-1 906 512	-1 545 022	-361 490
B : 360/Tvx Arc Palud	-126 851		-126 851
B : 360/Tvx City Stade			
B : 360/Tvx de Construction Cma Providence			
B : 360/Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-105 264		-105 264
B : 360/Tvx Equipement Flammarion			
B : 360/Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes			
B : 360/Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-970 363	-306 364	-663 999
B : 360/Tvx Parvis 3 M. Korsec	-16 335	-16 335	
B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)			
B : 361/Tvx 15 Thubaneau			
B : 361/Tvx Terrain Multisport			
TVX EQUIPEMENTS VDM	-3 125 325	-1 867 721	-1 257 604

- **Les « Travaux de l'Opéra » (-361 490€)**
Le démarrage a été décalé du fait du report du transfert de propriété des immeubles ce qui explique cet écart

- **Les « Travaux de l'équipement Jeunes Arc Palud »(-126 851€)**
Le démarrage de ces travaux était conditionné à l'avancement conjoint de Marseille Habitat sur le projet des locaux 13/15 rue de l'Arc par, soit la partie de l'équipement intégrant les issues de secours du futur équipement, à liasonner avec le bâti du 44 rue d'Aubagne.
Les travaux prévus n'ont pu être lancés car la coordination opérationnelle entre maîtrises d'ouvrages n'a pu se mettre en œuvre en 2022

- **Les « Travaux de l'équipement intergénérationnel du Domaine Ventre » (-105 264€)**
Le démarrage prévisionnel de ces travaux était lié à la main levée des recours sur le PC et aux déblocage des dernières difficultés foncières (scission de copropriété 19/24 Domaine Ventre, constitution d'une ASL, désenclavement côté rue de la Palud) ; la procédure de recours est pendante et les négociations foncières sont toujours en cours. L'opération n'a donc pas pu démarrer.

- **Les « Travaux de l'équipement sportif 5 rue Maurice KORSEC » (écart de -663 999€)**

La variation à la baisse sur cette ligne de travaux de construction d'équipements publics est liée principalement aux difficultés rencontrées à la suite du changement du dispositif retenu en phase exécution au niveau du type de fondations de la cage d'escalier et d'ascenseur en partie nord du bâtiment.
En effet, d'une solution initiale mixte injections de résine au niveau des murs périphériques et micropieux indépendants au niveau des circulations verticales, il a été proposé par l'entreprise et accepté par la maîtrise d'œuvre, sous condition de validation du géotechnicien et du bureau de contrôle, une solution de soutènement des 2 cages par longrines avec report de charges sur les murs périphériques, potentiellement moins coûteuse et plus rapide en terme de mise en œuvre.
Or, lors de l'analyse des relevés post injection, les documents produits par l'entreprise n'ont pas permis de confirmer cette hypothèse et ont soulevé certaines interrogations concernant l'adéquation des injections avec la profondeur des fondations. Afin de vérifier la bonne mise en œuvre des injections et la compatibilité de la portance des sols avec le nouveau dispositif de fondation, une expertise judiciaire a été lancée ce qui a entraîné une mise en suspens du chantier de 6 mois, durant les phases d'investigations et d'analyses par les experts

Une autorisation de l'expert en septembre 2022 a toutefois permis de reprendre une partie des travaux de structure. Néanmoins, les travaux en rez de chaussée n'ont pu se poursuivre au rythme initialement prévu dans l'attente des conclusions de l'expert
Ce contentieux a lourdement impacté le planning des travaux.

➤ **Honoraires techniques (-929 853€)**

Ce poste recouvre les dépenses de maîtrise d'œuvre (BET et architectes), de rémunération des Assistants à maîtrise d'ouvrage, des contrôleurs techniques, des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé et des OPC.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 400/Hn Arc Palud	-90 667	-40 908	-49 759
B : 400/Hn Domaine Ventre	-152 361		-152 361
B : 400/Hn Fonderie Vieille	-23 958	-12 732	-11 226
B : 400/Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-97 522	-53 365	-44 157
B : 400/Hn Opéra	-185 043	-112 608	-72 435
B : 400/Hn Place de la Providence	-16 023		-16 023
B : 400/Hn Place Fare	-1 803		-1 803
B : 400/Hn Place Jean Jaures	-136 598		-136 598
B : 400/Hn St Pierre	-46 975	-18 660	-28 315
B : 400/Hn Tvx de Réhab Locaux Folies Bergères	-26 597	-15 003	-11 594
B : 400/Honoraires Techniques	-420 816	-134 220	-286 596
B : 400/Honoraires Techniques Korsec	-175 598	-86 394	-89 204
B : 400/Solde Honoraires Techniques	-43 826	-24 650	-19 176
B : 401/Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-476	-476	
B : 401/Hn Rue Curjol	-1 128		-1 128
B : 401/Hn Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-9 478		-9 478
B : 402/Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-1 364	-1 364	
HONORAIRES TECHNIQUES	-1 430 233	-500 380	-929 853

L'écart entre le prévisionnel 2022 et le réel 2022 est corrélé à l'avancement des projets. Les explications détaillées sont donc supra.

➤ **Divers et imprévus (-82 785€)**

Ce poste comprend des expertises, des référés preventifs, des frais d'avocats dans le cadre d'assignations, des constats d'affichage d'autorisations de travaux.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-223 116	-172 878	-50 238
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Opéra	-8 221	-7 529	-692
B : 340/Divers et Imprévus Place Jean Jaures (Expertises, Conter	-23 056	-3 110	-19 946
B : 340/Divers et Imprévus Place Providence (Expertises, Conten		-5 186	5 186
B : 340/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-20 976	-5 108	-15 868
B : 341/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Curjol	-21 263	-20 036	-1 227
DIVERS ET IMPREVUS	-296 632	-213 847	-82 785

La provision pour aléas a été surévaluée pour l'année 2022. En outre, de manière générale, le poste Divers et imprévus avait été estimé au CRAC à fin 2021 en proportion des travaux à réaliser. Aussi, sur les pôles où un retard ou un décalage a été constaté, la provision s'est révélée trop importante, en particulier sur les pôles ci-dessous (-50 238€ au global) :

- Pôles Noailles : - 60 679 € HT : les référés prévus en amont de la réhabilitation complète des immeubles 12 Académie et 17 Moustier ont été reportés du fait du décalage des études techniques sur ces deux immeubles
- Pôle St Pierre : - 104 804 € HT les provisions pour référés ont été surestimées
- Pôle Mazagran : - 11 553 € HT estimation trop élevée, au regard de l'avancement des travaux

Par ailleurs, sur le Pôle Jean Jaurès - 19 946€ HT du fait de provisions surestimées pour le règlement du solde des référés, une fois les émoluments définitifs des experts connus

Enfin, sur les biens hors pôles (Solde Divers et Imprévus), l'écart de - 15 868€ HT correspond à des engagements non soldés en totalité (coût définitif des constats avant travaux inférieurs aux montants engagés) et à des provisions surestimées

Toutefois, ces diminutions ont été pour partie compensées par des interventions plus importantes sur les projets suivants :

Pôle Equipement 5 rue Maurice Korsec + 9 000€ HT : frais d'expertise

Pôle Nationale Providence : + 20 238€ HT

Cette variation à la hausse correspond au coût définitif du référé préventif de l'immeuble 36

Dominicaines, aux indemnités de perte de jouissance versées au commerçant du rdc compte tenu de la nécessaire fermeture de son local pendant la mise en œuvre des travaux et aux constats d'huissier liés Pour le 19 rue Nationale, il a été nécessaire de faire appel à des huissiers pour plusieurs constats dans le cadre de la procédure d'accès aux locaux afin de permettre la réalisation des sondages préalables sur la structure

Pôle Folies Bergère + 15 208€ HT

En 2022, le référé préventif des immeubles des 2, 4 et 6 rue des Phocéens en vue des travaux de réhabilitation du Fiacre a été réalisé et réglé.

Les variations à la hausse de ce poste correspondent aux assurances Tous Risques Chantier et Dommages Ouvrage pour les travaux du Fiacre qui n'avaient pas été provisionnées, ainsi que la mission d'avocat pour récupérer le remboursement de l'ASL Impériale concernant les travaux du passage des Folies Bergères.

Enfin, sur la Place de la Providence + 5 186 € HT : il n'était pas prévu de réaliser des dépenses en 2022. Or, l'occupation illicite du parking à la suite de l'arrêt de la Délégation de service Public en octobre 2022 a modifié les orientations initiales. Ainsi, des frais de gardiennage et des constats d'huissier ont été réglés.

➤ TRAVAUX :

e. Le budget Dépenses annexes

➤ Actions de communication et de concertation (-76 063€) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-52 511	-2 015	-50 496
B : A110/Actions de Communication et de Concertation Opéra	-4 654		-4 654
B : A110/Solde Actions de Communication et de Concertation	-441	-441	
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-75 139	-54 226	-20 913
ACTIONS DE COMMUNICATION	-132 745	-56 682	-76 063

La provision estimée a été en définitive trop importante pour l'année 2022, en particulier sur les pôles :

- Korsec, Folies Bergères, place Jean-Jaurès : provisions surestimées
- Mazagran : l'écart à la baisse du budget « **Dépenses annexes** » correspond au décalage de la finalisation de la mission de photographe des espaces publics de Mazagran sur 2023.
- Opéra : décalage de la livraison de l'équipement en 2023
- Place de la Providence : suspension des actions de concertation qu'il est prévu de mener tout au long du projet, compte tenu du blocage lié à l'occupation illicite de l'ancien parking de surface

➤ **Assistance informatique (-13 572€) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Parta	-13 440		-13 440
B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-13 050	-12 918	-132
TOTAL ASSISTANCE INFORMATIQUE	-26 490	-12 918	-13 572

Malgré son ajustement à la baisse entre 2021 et 2022 (- 4 766€) ce poste n'a pas été consommé en totalité en 2022. En effet, certains des développements du Système d'Information Géographique n'ont pas été mis en œuvre, non plus que des actions de formation envisagées, car de nouveaux besoins n'ont pas émergé ; en outre, il était prévu de clôturer l'opération fin 2025.

➤ **Frais de consultation et d'appels d'offres (-69 530€) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-82 683	-17 132	-65 551
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-384		-384
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Equipemen			
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Opéra	-755		-755
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Provi	-4 500	-3 079	-1 421
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieu	-369		-369
B : A210/Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-6 120	-5 070	-1 050
FRAIS DE CONSULTATIONS	-94 811	-25 281	-69 530

L'écart résulte du décalage dans la mise en œuvre de différents projets (équipements municipaux Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne, espace public de la place de la Providence, réhabilitations d'immeubles pour production de logements) et de provisions surestimées (frais d'appel d'offres travaux du 49 rue Curial etc)

f. Le budget Rémunération

➤ Rémunération de base annuelle :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A300/Rémunération Forfaitaire			
B : A300/Solde Rémunération Forfaitaire	-1 244 800	-1 244 800	
B : A301/Rémunération d'Opah			
REMUNERATION FORFAITAIRE	-1 244 800	-1 244 800	

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre-Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation et suivi d'OPAH.

➤ Rémunération sur dépenses (-454 606€) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux	-107 765	-26 154	-81 611
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Arc Palud)	-18 982	-4 424	-14 558
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Cma Providence)	-12 187		-12 187
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Coutellerie)	-9 142		-9 142
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Feuillant)	-33		-33
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Flammarion)	-16 345	-6 443	-9 902
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Fonderie)	-5 156	-3 939	-1 217
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Jean Jaures)	-79 460	-58 700	-20 760
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Korsec)	-99 300	-58 903	-40 397
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Mazagran)	-12 129	-1 276	-10 853
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Nadar)	-96	-96	
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra Ori)	-74 288		-74 288
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Opéra)	-154 634	-88 580	-66 054
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-1 211	-1 089	-122
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-120		-120
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-1 902	-1 395	-507
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Pole Noailles)	-28 410	-11 470	-16 940
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (St Pierre)	-30061	-26 173	-3 888
B : A310/Rémunération sur Dépenses Travaux (Ventre Lieutaud)	-17 851	-95	-17 756
B : A311/Rémunération sur Dépenses (Espaces Publics Mazagra)	-7 170	-23	-7 147
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux	-2 082		-2 082
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-75 741	-26 069	-49 672
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Curiol)		-5 867	5 867
B : A311/Rémunération sur Dépenses Travaux (Passage Folies B)	-32	-32	
B : A312/Rém. sur Dép 15 Thubaneau	-33 897		-33 897
B : A312/Solde Rémunération sur Dépenses Travaux		-12 660	12 660
REMUNERATION SUR DEPENSES	-787 994	-333 388	-454 606

Cette rémunération sur dépenses, qui est proportionnelle aux travaux réalisés (8% HT sur le montant HT des travaux), a été ajustée à la baisse par rapport aux prévisions à fin 2021, du fait du décalage dans l'avancement de certaines des opérations, tel que décrit ci avant (budgets Etudes et Travaux)

➤ **Rémunération sur objectifs (-102 585€):**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A330/Rémunération sur Atteinte Objectifs	-146 677	-40 090	-106 587
B : A330/Solde Rémunération sur Atteinte Objectifs		-4 002	4 002
REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-146 677	-44 092	-102 585

Rémunération sur atteinte objectifs (écart -106 587€) :

Il était prévu en 2022 :

A réhabiliter

Pôle Korsec : 4 rue d'Aix lot 2 : 186 m2

A réhabiliter social

Pôle Korsec

45/47 Pts Maries 357 m2 et 2b traverse Petites Maries 192 m2

Pôles Noailles

7 rue Méolan 300 m2

9 et 11 Jean Roque 613 m2

Cessions activités et commerces

GCV 13 St Michel rdc 61 m2

Pôle Nadar 35 Vincent Scotto rdc 83 m2

Noailles 9 et 11 Jean Roque 118 m2

Charges foncières logements libres

Korsec : 7 et 9 rue Maurice Korsec 675 m2

Soit un total de 2 585 m2

En 2022, ont été effectuées :

Pôle Korsec :

Réitération par AA de la cession de l'immeuble 6 rue de Pressensé à 13 Habitat (-7 645€)

Signature d'un Compromis de vente avec AFL DIGNEO sur les biens : 4 rue d'Aix , 45/47 rue des Petites Maries et terrain 7/9 rue Korsec (-23 140€)

Pôle Fonderie Vieille :

Signature d'un Compromis de vente avec AFL DIGNEO sur l'immeuble entier 11 impasse Fonderie Vieille (-3 555€)

Pôle Nadar :

Rémunération sur PV 35 rue Vincent Scotto (-1 250€)

Pôle Noailles :

Signature avec UNICIL d'un compromis de vente sur l'immeuble 7 rue Méolan (-4 500€)

Soit un total de -40 090€

Solde Rémunération sur atteinte objectifs OGCV (-4 002€) :

Signature d'une PV avec UNICIL sur l'immeuble 13 rue St Michel (solde rémunération OGCV :50% de la rémunération pris à la signature de la PV et le solde à la réitération)

Par ailleurs, il est à noter la signature d'un compromis de vente avec UNICIL sur l'immeuble 7 rue Méolan qui a eu lieu le 14/6/2022 sans versement d'acompte à la demande expresse d'UNICIL

L'écart constaté résulte :

Sur les biens destinés à AFL :

- De la clause de la Promesse de vente du 31 mars 2022 spécifiant que le terrain à construire situé rue Gaillard 13003 Marseille (Bons voisins est), à céder dans le cadre de la concession d'aménagement RHI St Mauront, devra l'être préalablement à la réitération des adresses des biens OGCV, à réhabiliter et à construire
- Cette condition concerne les immeubles 4 rue d'Aix, 45/47 rue des Petites Maries et le terrain 7/9 rue Korsec
- Or, la réitération du terrain Bons Voisins est prévue en 2024

Sur les biens à céder à UNICIL :

- 7 rue Méolan, 9 et 11 Jean Roque : pas d'obtention par l'acquéreur de ses autorisations administratives de construire
- 13 rue St Michel : le rdc sera cédé avec les étages de l'immeuble, après relogement définitif du dernier ménage et régularisation d'une partie enclavée de l'immeuble mitoyen 11 rue St Michel

Sur le local commercial à céder à Marseille Habitat :

Rdc de la copropriété 35 Vincent Scotto : attente, à la demande de l'acquéreur, de la délivrance de l'arrêté de DUP en vue extinction des baux et des contentieux

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	37 479		37 479
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter			
CESSION A REHABILITER	37 479		37 479
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	433 972		433 972
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social			
CESSION A REHABILITER SOCIAL	433 972		433 972
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres			
A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres			
CESSION LOGTS NEUFS LIBRES			
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social			
A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social			
CESSION LOGTS NEUFS SOCIAL			
A : 150/Cessions Logements Restructurés	992 500	984 249	8 251
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés			
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	992 500	984 249	8 251
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	68 958		68 958
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces			
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	68 958		68 958
A : 180/Cessions Concédant (Biens de Retour)			
A : 210/Cessions Concédant			
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)			
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal			
CESSIONS BIENS DE RETOUR			
BUDGET CESSION	1 532 909	984 249	548 660

➤ **Rémunération de liquidation :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A340/Rémunération de Liquidation	-59 746		-59 746
B : A340/Rémunération de Liquidation Opéra			
B : A340/Solde Rémunération de Liquidation			
B : A341/Rémunération de Liquidation (Financé Vdm)			
REMUNERATION DE LIQUIDATION	-59 746		-59 746

Prévision de clôture de l'opération d'aménagement de la place de la Fare- Louise Michel décalée en 2024 du fait de la subvention du CD 13 non encore encaissée

g. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-30		-30
B : A401/Intérêts Court Terme	-2 217	-2 746	529
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-81 390	-81 390	
BUDGET FRAIS FINANCIERS	-83 637	-84 136	499

Les échéances d'emprunt avec la CEPAC et ARKEA ont été honorées.
Frais financiers liés au découvert, supérieurs aux prévisions du fait de la hausse des taux d'intérêt.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 13 483 008€ à comparer à 13 716 179 € perçues soit un écart de + 233 171€.

a. Les cessions

➤ **A réhabiliter :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	37 479		37 479
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter			
CESSION A REHABILITER	37 479		37 479

En 2022, il était prévu 37 479 € correspondant à un acompte sur la cession à DIGNEO 4 Aix, 45/47 PM et 11 Fonderie Vieille sur les Pôles Korsec et Fonderie Vieille. La promesse de vente a été signée le 31 mars 2022 mais sans versement d'acompte, suivant la demande de l'AFL

➤ **A réhabiliter social:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	433 972		433 972
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social			
CESSION A REHABILITER SOCIAL	433 972		433 972

En 2022 :

Pôle Noailles

Prévu: 9 et 11 rue Jean Roque et 32 rue du Musée

Pas de cession réalisée en 2022 ; car les conditions suspensives préalables à la cession de ces 3 immeubles à UNICIL n'ont pu être levées du fait de l'incomplétude de la Déclaration Préalable portant sur les immeubles 9 et 11 Jean Roque et du refus de permis de construire sur l'immeuble 32 rue du Musée

➤ **Logements Neufs libres :**

Pas de cession programmée sur ce budget en 2022

➤ **Logements Neufs social:**

Pas de cession programmée sur ce budget en 2022

➤ **Logements restructurés :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 150/Cessions Logements Restructurés	992 500	984 249	8 251
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés			
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	992 500	984 249	8 251

Cession de logements restructurés (écart -8 251€) :

Pôle Korsec : réitération par acte authentique le 5/12/2022 de l'immeuble entier restructuré (étages et local en rdc) 6 rue de Pressensé pour 752 890 € TTC (étages :6 logements) et 231 359 € TTC (local rdc) soit un total de 984 249€ TTC ; la différence est liée à la surface retenue pour le calcul de la cession (de SDP à SHAB, car la promesse de vente avait été signée en décembre 2021 sur la base d'une SHAB)

➤ **Cession activités et commerces :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	68 958		68 958
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces			
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	68 958		68 958

Pôle Nadar : décalage de la cession du local en rdc et entresol du 35 rue Vincent Scotto (-60 009€ + frais de portage de 8 949 € à fin 2022) compte tenu du report de la délivrance de l'arrêté de DUP, déposée par Marseille Habitat et en cours d'instruction ; l'enquête publique aura lieu en 2023.

Marseille Habitat privilégie en effet une acquisition une fois l'arrêté de DUP délivré, compte tenu des procédures en cours ; en effet , l'arrêté de DUP éteindra les baux réels et personnels et donc les procédures, ce qui facilitera le traitement de l'immeuble par Marseille Habitat et déclenchera la cession du bien par la Soleam.

b. Les Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 310/Anru			
A : 310/Anru Curetage			
A : 310/Solde Anru			
A : 310/Subvention Anru+thirori			
A : 311/Agence de l'Eau			
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	52 140		52 140
A : 313/Subvention Thirori			
A : 313/Subvention Thirori-Déficit Foncier			
A : 313/Subvention Thirori-Déficit Foncier			
A : 314/Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial			
A : 314/Subvention Thirori-Étude Calibrage			
A : 314/Subvention Thirori-Étude de Calibrage			
BUDGET SUBVENTION	52 140		52 140

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre-Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)

En particulier, le versement de la subvention du CD 13, d'un montant de 52K€, fléchée sur l'aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries, dont la demande a été effectuée en juin 2022, n'a pas été versée sur l'exercice

c. Les Participations du concédant

➤ Participations Equilibre :

Pas de versement prévu en 2022

➤ Participations Equipements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 440/Requalif des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre F	2 318 516	2 318 516	
A : 441/Part Equipement Place Jean Jaures	5 494 729	5 494 729	
A : 441/Place Fare			
A : 441/Rue Saint Pierre	521 551	521 551	
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)			
A : 442/Rue Curial	165 205	165 205	
PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	8 500 001	8 500 001	

La participation a été appelée et versée dans sa totalité en 2022.

d. Les Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022 au CRAC 2021	2022 REEL	ECARTS
A : 510/Produits de Gestion Locative	262 333	222 924	39 409
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	20 531	13 843	6 688
A : 520/Produits Divers	1 625	362	1 263
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par t	95 202	7 265	87 937
A : 520/Solde Produits Divers			
A : 530/Produits Divers Taxables			
A : 610/Produits Financiers			
BUDGET PRODUITS DIVERS	379 691	244 394	135 297

-Produits de gestion locative :

Loyers encaissés sur les logements et locaux occupés des différents pôles de l'Opération GCV ont été légèrement inférieurs aux prévisions et proches du montant 2021.

-Produits divers : remboursement curage et travaux de VRD

Il a été versé par la copropriété du 6 rue des Phocéens le montant correspondant au 5^e appel de fonds pour les travaux de réfection de l'ovoïde (curage et travaux de VRD)

Toutefois, les créances auprès de la SCI Carnot, ancien propriétaire de locaux en rdc du passage des Folies Bergère et de l'ASL Impériale, propriétaire à ce jour, n'ont pas été recouvertes.

Une procédure est en cours.

IV. ECARTS BUDGETAIRES ET ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2023 ET LES SUIVANTES

Le dernier Comité de pilotage de l'Opération Grand Centre-Ville s'est tenu **le 27 juin 2022** en présence de la Métropole, concédante, et de la Ville de Marseille, qui a confié la réalisation de différents équipements municipaux situés dans les pôles de projet à la Soleam via la concession métropolitaine.

Plusieurs demandes d'arbitrage ont été formulées à la Ville sur les projets ci-dessous :

- **ZAC Flammariou :**
 - Abandon du groupe scolaire et ses conséquences
 - Option de desserte retenue, avec le choix à porter auprès de l'UDAP du maintien d'une voie circulée de desserte de l'îlot, et donc de la démolition au moins partielle du bâtiment sur rue de l'ancien garage Fiat, dans l'objectif de produire un plus grand nombre de logements
 - La création d'un parc urbain et son financement par la Ville
- **Place de la Providence :**
 - Modalités d'évacuation du parking
 - Mesures d'accompagnement et poursuite des échanges avec habitants et usagers
- **Noailles :** décision de poursuite des équipements sociaux Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne

Par ailleurs, la Métropole a mené une réflexion sur le recalibrage des objectifs des missions confiées à la SOLEAM et affiné la stratégie de déstockage des biens non encore orientés à ce stade.

Ainsi, il a été confirmé que :

- Il n'y aurait pas d'enclenchement de nouveaux pôles de projet sur des secteurs étudiés mais non encore validés (Auphan et Butte St Mauront, 5 pôles de la Plaine, Chape, Consolat)
- Il n'y aurait plus aucune acquisition de nouveaux immeubles dans le cadre d'opportunités foncières qui pourraient se présenter sur les pôles de projet existants
- Il n'y aurait de nouveaux immeubles dans le cadre d'opportunités foncières qui pourraient se présenter

Il s'agissait de solder les opérations engagées, et de déterminer les orientations et modalités de cession des biens de la concession non encore orientés à ce jour vers des bailleurs ou opérateurs identifiés, en vue de leur réhabilitation complète via la mobilisation de financements de l'Anru pour la production de logements sociaux ou conventionnés

La décision d'abandonner de nouvelles acquisitions potentielles pour permettre de céder suffisamment en amont la quasi-totalité du patrimoine de la concession (hormis différents biens de retour nécessaires à la réalisation de projets tels que le Centre Municipal d'Animation Providence et la nouvelle ZAC

1) LES DEPENSES

a. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé		HT
B : 200/Etudes 5 Maurice Korsec	-96 969	-128 969	-25 794	-154 763	-32 000
B : 200/Etudes Arc Palud	-73 424	-73 424	-14 685	-88 109	
B : 200/Etudes City Stade	-15 856	-15 856	-3 171	-19 027	
B : 200/Etudes Cma Providence	-59 272	-59 272	-11 822	-71 094	
B : 200/Etudes Domaine Ventre	-115 773	-156 000	-31 170	-187 170	-40 227
B : 200/Etudes Equipement Flammarion	-107 650				107 650
B : 200/Etudes Feuillant	-20 632	-20 632	-4 094	-24 726	
B : 200/Etudes Fonderie Vieille	-48 454	-52 250	-10 318	-62 568	-3 796
B : 200/Etudes Mazagran	-58 743	-58 743	-11 724	-70 467	
B : 200/Etudes Opéra	-62 708	-55 308	-11 055	-66 363	7 400
B : 200/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-14 112	-14 112	-2 823	-16 935	
B : 200/Etudes Place de la Providence	-150 532	-113 437	-22 621	-136 058	37 095
B : 200/Etudes Place Jean Jaures	-257 514	-255 988	-49 644	-305 632	1 526
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 462 232	-1 409 180	-269 749	-1 678 929	53 052
B : 200/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste Noailles	-190 734	-160 000	-31 981	-191 981	30 734
B : 200/Solde Etudes Préalables	-177 460	-190 000	-37 997	-227 997	-12 540
B : 201/Etudes Place Fare/Petites Maries	-32 177	-32 177	-6 371	-38 548	
B : 201/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste					
B : 201/Etudes Réalisation Jardin	-23 640	-23 640	-4 704	-28 344	
B : 201/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-40 117	-46 117	-9 172	-55 289	-6 000
B : 201/Etudes Saint Pierre	-30 000	-8 988	-1 797	-10 785	21 012
B : 202/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste					
B : 201/Etudes Opah	-580 431	-301 372	-57 643	-359 015	279 059
B : 202/Tirages Opah	-7 632	-7 632	-1 526	-9 158	
BUDGET ETUDES	1 626 061	3 121 057	613 861	1 803 754	442 965

Le budget Etudes est réduit **(-442,965K€ HT)**

Etudes 5 Maurice Korsec (+32 000€) : solde des engagements dont missions relatives à l'auscultation des cibles positionnées en façades

Etudes Equipement Domaine Ventre (+40 227€) : études de géomètre et de repérage de réseaux ; provisions pour études géotechniques et de faisabilité (reconstitution passage vers rue de la Palud)

Etudes Equipement Flammarion (-107 650€) : abandon des études de faisabilité sur équipements municipaux de la ZAC en attente décision Ville de Marseille

Etudes Fonderie Vieille (+ 3 796€) : poursuite suivi technique 11 rue fonderie Vieille en attente cession à AFL DIGNEO

Etudes Equipement Opéra (-7 400€) : solde des missions ; certaines le seront au réalisé

Etudes place de la Providence (-37 095€) : provisions adaptées aux résultats des consultations (ex : mission d'AMO pour le suivi des fouilles archéologiques -24K€)

Etudes place Jean-Jaurès (-1 526€) : ajustement du budget au réalisé

Etudes Rue St Pierre (-21 012€) : ajustement du budget au réalisé

Etudes préalables architecte urbaniste et solde (-40 512 €) : ajustement du budget aux perspectives recalées sur années à venir

Etudes pôles Noailles (-30 734€) : du fait de l'arrêt des acquisitions, mise à jour du budget des accords cadre (géomètre, études urbaines etc) :

Etudes Equipement passage Folies Bergère (+6 000€) : assistance juridique baux commerciaux et conventions occupation terrasses

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé		HT
B : 201/Etudes OPAH	-580 431	-301 372	-57 643	-359 015	279 059
B : 202/Tirages OPAH	-7 632	-7 632	-1 526	-9 158	
ETUDES OPAH	-588 063	-309 004	-59 169	-368 173	279 059

Plusieurs marchés contractés dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU, qui s'est déroulée de janvier 2016 à janvier 2021, sont arrivés à échéance sans que leur montant soit consommé en totalité. Ils ont donc été soldés au réalisé

Il est toutefois prévu des missions de contrôle des travaux prescrits par des hommes de l'art agréés dans le cadre des ORI 1 et 2 sur les secteurs d'OPAH RU

Ainsi, il est prévu entre 2023 et 2028 un total de dépenses de 0,643 M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique.

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
BUDGET ETUDES	-3 802 958	-3 159 425	83%

b. Le budget foncier

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
ACQUISITIONS IMMEUBLE	-18 199 224	-14 271 195	-1 895	-14 273 090	3 928 029
ACQUISITIONS LOGEMENT	-5 520 530	-5 039 291		-5 039 291	481 239
ACQUISITIONS LOCAUX	-13 809 235	-9 191 887	-68 792	-9 260 679	4 617 348
ACQUISITIONS PARCELLES	-610 794	-521 402		-521 402	89 392
EVICIONS COMMERCIALES	-2 401 381	-1 086 343		-1 086 343	1 315 038
DEPENSES LIEES AUX ACQUISITIONS	-2 174 441	-1 348 849	-134 195	-1 483 044	825 592
BUDGET FONCIER	-42 715 025	11 416 907	-204 892	-11 263 344	11 256 638

Le budget Foncier est réduit **(-11 256K€ HT)** compte tenu de la décision de la Métropole de resserrer les orientations du CRAC à fin 2022 sur les immeubles déjà en cours de maîtrise, dont certains par DUP :

- Ciblage des immeubles inclus dans les DUP ORI qu'il serait possible d'acquérir dans le temps de la concession.
- Finalisation des acquisitions par DUP Logement Social et DUP Aménagement
- Poursuite des évictions commerciales sur les biens à céder à la SPLA IN
- Report des acquisitions de Flammarion au-delà de la concession

En effet, la Métropole a affiné la stratégie opérationnelle et mené une réflexion sur le recalibrage des objectifs des missions confiées à la SOLEAM. Ainsi, les pôles de projet ayant fait l'objet d'études urbaines et de pré bilans mais non encore validés (Auphan, Butte St Mauront, Chape, Consolat, pôles de Noailles et de la Plaine) ne seront pas lancés dans le cadre de la concession.

Sur la ZAC Flammarion, les décisions de la Ville de Marseille quant aux nouvelles orientations à donner au projet restent en attente. Les demandes de la Métropole formulées à l'occasion du COPIL de l'Opération GCV du 27 juin 2023 n'ont pas eu de réponses à ce jour, ce qui a empêché la reprise du projet d'ensemble. De ce fait, le solde des acquisitions qui ne pourront être effectuées que grâce à une DUP ont été reportées hors de l'OGCV.

- **Acquisitions immeubles (-3 928 K€HT) :** total à acquérir réduit à **22 371 m2** (au lieu de 25 429m2 au CRAC au 31/12/21).

En effet, ont été retirés des prévisions d'acquisition certains immeubles sous DUP de Restauration Immobilière, du fait de leur statut en copropriété et du temps nécessaire pour mener à bien les procédures, dont la spécificité est de laisser un délai suffisant aux propriétaires (18 mois) pour leur permettre de réhabiliter leur bien, avant qu'il soit possible de lancer la phase d'expropriation

Dans les acquisitions à venir, ont été intégrés les immeubles ciblés par les DUP aménagement (Pôle CMA : Centre Municipal d'Animation Providence), la DUP Logement Social (pôle Nadar : 18/20/22 rue Tapis Vert) ainsi que certains des immeubles situés dans les ORI sous DUP de restauration immobilière, situés dans les pôles Coutellerie, Korsec et Mazagran.

Il est ainsi prévu de 2023 à 2025 l'acquisition de 1 160 m2 soit 7 immeubles à un prix moyen de 1 438€/m2 représentant un montant total de 1 668 460€.

- **Acquisition logements diffus (-481 K€ HT) :** total à acquérir ajusté à **3 869 m2** au lieu de 4 140 m2 (CRAC au 31/12/21).

Ces acquisitions concernent des biens inclus dans les DUP de Logement Social et Restauration Immobilière, ainsi que des biens à remembrer nécessaires à la faisabilité d'équipements (issues pompiers et piétons du Domaine Ventre)

Il est prévu de 2023 à 2025 l'acquisition de l'ordre de 1 083 m2 soit 22 logements à un prix moyen de 1 575€/m2 soit un montant de 1 706 080€.

- **Acquisitions locaux diffus (-4 617 K€ HT) :** total à acquérir réduit à **10 197 m2** au lieu de 15 222 m2 (CRAC au 31/12/21).

Ces acquisitions concernent des biens inclus dans des DUP d'aménagement (CMA Nationale Providence) et de logement social, ainsi que les acquisitions prévues sur la ZAC Flammarion qui ont été retirées car il serait nécessaire pour aboutir d'avoir une DUP aménagement. Le dépôt de celle-ci a été suspendu, en attente des décisions de la ville de Marseille sur le maintien ou non du groupe scolaire, qui représente l'équipement structurant de la ZAC actuelle

Il est prévu de 2023 à 2025 l'acquisition de l'ordre de 540 m2 soit 7 locaux à un prix moyen de 1 748€/m2 soit un montant de 944 017€.

- **Acquisitions parcelles (-89 K€ HT) :** total à acquérir réduit à **1 358 m2** au lieu de 2 121 m2 (CRAC au 31/12/21).

Ces acquisitions concernent des biens inclus dans des DUP de Logement Social (remembrement de la copropriété 69 rue Longue des Capucins pôle Korsec) et d'Aménagement (CMA Nationale Providence)

Par ailleurs, l'acquisition par DUP des parties de voies privées en vue du projet d'équipement intergénérationnel du Domaine Ventre a été retirée au profit d'une démarche amiable

Il est prévu de 2023 à 2024 l'acquisition de l'ordre de 71 m2 soit 2 parcelles à un prix moyen de 835€/m2 soit un montant de 56 001€

- **Evictions commerciales (-1 315 K€ HT) :** **22 évictions** sont prévues en lieu et place des 27 intégrées au CRAC au 31/12/21.

Ces évictions concernent des commerces inclus dans des DUP de Logement Social, de Restauration Immobilière et d'Aménagement (CMA Nationale Providence) ainsi que dans deux immeubles à céder libres d'occupation à la SPLA IN

Ont été aussi retirés des évictions correspondant à des locaux de la ZAC Flammarion, qui n'ont pu être maîtrisés sans DUP ; il est prévu que cette opération soit développée dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement

Il est ainsi prévu de 2023 à 2026 l'éviction de 14 commerces à un prix moyen de 50 991€/cellule commerciale soit un montant de 713 877€.

- **Dépenses liées aux acquisitions (-825 K€ HT) :** baisse corrélée à la réduction des surfaces acquises

Ces frais seront réglés de 2023 à 2025 au fur et à mesure des acquisitions notamment celles sous procédures coercitives (DUP aménagement, ORI, logement social)

- **Gestion du patrimoine (+444 K€ HT) :** augmentation du budget liée à la durée de portage, qui a été allongée sur certains biens compte tenu du décalage de certaines cessions. De ce fait, ont été pris en compte jusqu'aux dates de cession effectives des biens les charges représentées par

les taxes foncières, la location des dispositifs de neutralisation, les frais de gestionnaire, de suivi technique et d'instrumentation des immeubles (cibles, contrôle d'étalement par géomètres et bureaux de contrôle)

A fin 2022, il a été acquis 33 709 m2 de bâti et 1 287 m2 de non bâti.

Il est prévu un total d'acquisitions jusqu'à la fin de la concession de 37 795 m2

Le coût des interventions de gestion du patrimoine sur la durée totale de la concession (réalisé et prévisionnel 2023 à 2028) est de l'ordre de 149€/m2 HT

- **Relogements temporaires (-134 K€HT) :** le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe à **100** au lieu de 125 au CRAC à fin 2021.
A fin 2022, 62 ménages ont été relogés provisoirement

Il est prévu entre 2023 et 2028 un total de dépenses de 0,674 M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique.

- **Relogements définitifs (-159 K€HT) :** le nombre de ménages à reloger de manière définitive passe à **124** au lieu de 137 au CRAC à fin 2021.
A fin 2022, 76 ménages ont été relogés de manière définitive

Il est prévu entre 2023 et 2028 un total de dépenses de 0,137 M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique.

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
ACQUISITIONS IMMEUBLE	-14 273 090	-12 603 150	88%
ACQUISITIONS LOGEMENT	-5 039 291	-3 448 171	68%
ACQUISITIONS LOCAUX	-9 260 679	-8 315 788	90%
ACQUISITIONS PARCELLES	-521 402	-465 401	89%
EVICIONS COMMERCIALES	-1 086 343	-403 593	37%
DEPENSES LIEES AUX ACQUISITIONS	-1 483 044	-1 231 589	83%
BUDGET FONCIER	-31 663 849	-26 467 692	84%

c. Le budget travaux

Il est prévu sur les pôles actifs entre 2023 et 2028 un montant de dépenses de 34,811 M€ TTC

- a. Travaux préparatoires à cession, Travaux de réhabilitation de logements et locaux et divers/imprévus :

Travaux préparatoires à cession (- 1 972 K€)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-162 752	-160 752	-31 664	-192 416	2 000
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-41 363	-81 500	-16 300	-97 800	-40 137
B : 310/Travaux Préparatoires Pole Noailles	-743 667	-275 000	-55 000	-330 000	468 667
B : 310/Tvx Avant Cession-Démolition, Mise en État des Sols		-55 000	-11 000	-66 000	-55 000
B : 310/Tvx Préparatoires	-1 368 000	-109 200	-21 840	-131 040	1 258 800
B : 310/Tvx Préparatoires 5 Maurice Korsec	-55 192	-55 000	-11 000	-66 000	192
B : 310/Tvx Préparatoires Arc Palud	-56 540	-80 000	-15 765	-95 765	-23 460
B : 310/Tvx Préparatoires Butte St Mauront	-94 215	-14 000	-2 800	-16 800	80 215
B : 310/Tvx Préparatoires City Stade	-39 730	-39 730	-7 788	-47 518	
B : 310/Tvx Préparatoires Cma Providence (Demol et Fouilles)	-401 446	-401 446	-80 290	-481 736	
B : 310/Tvx Préparatoires Equipement Flammarion	-154 600				154 600
B : 310/Tvx Préparatoires Esp Pub Flammarion					
B : 310/Tvx Préparatoires Feuillant	-40 924	-40 764	-7 877	-48 641	160
B : 310/Tvx Préparatoires Fonderie	-451 687	-451 687	-89 581	-541 268	
B : 310/Tvx Préparatoires Mazagran	-135 486	-80 000	-15 778	-95 778	55 486
B : 310/Tvx Préparatoires Opéra	-253 538	-226 039	-45 028	-271 067	27 499
B : 310/Tvx Préparatoires Place Fare	-42 808	-42 808	-8 561	-51 369	
B : 310/Tvx Préparatoires Place Jean Jaures	-340 640	-347 743	-65 859	-413 602	-7 103
B : 310/Tvx Préparatoires Place Providence	-625 057	-911 456	-182 291	-1 093 747	-286 399
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Korsec	-1 253 045	-1 230 000	-243 718	-1 473 718	23 045
B : 310/Tvx Préparatoires Pole Nadar	-41 500	-40 585	-8 117	-48 702	915
B : 310/Tvx Préparatoires Rue Saint Pierre	-50 000	-39 076	-7 815	-46 891	10 924
B : 310/Tvx Préparatoires Ventre Lieutaud	-103 434	-120 000	-24 000	-144 000	-16 566
B : 310/Tvx Préparatoires-Démolition-Pole Flammarion	-859 709	-560 000	-111 850	-671 850	299 709
B : 311/Pole Nationale-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-58 685	-43 000	-8 600	-51 600	15 685
B : 311/Tvx Préparatoires : VRD (Pris en Charge Par 22 Copropriétés)	-444 973	-444 973	-91 195	-536 168	
B : 311/Tvx Préparatoires Esp Pub Mazagran	-139 083	-140 528	-27 820	-168 348	-1 445
B : 311/Tvx Préparatoires Relocalisation Syndicat des Pharmaciens					
B : 311/Tvx Préparatoires Rue Curial	-5 000				5 000
TVX PREPARATOIRES	-7 963 074	-5 990 287	-1 191 537	-7 181 824	1 972 787

Baisse du budget global avec variation à l'intérieur des pôles ;

Solde démolitions mise en état des sols (-1 165K€ HT) : baisse du budget liée à la réduction des m2 acquis par rapport au CRAC à fin 2021 (-9 117 m2), et donc au champ d'intervention réduit, que ce soit au niveau des préparations de sols (démolitions) ou de travaux préparatoires aux réhabilitations complètes d'immeubles

Pôle Opéra ORI (-1 140 K€ HT) : suppression de 2 acquisitions prévues en ORI (63 Davso et 11 Glandevès) et donc des travaux sur ces biens

Pôle Opéra (-27,5 K€ HT) : suppression d'une partie des prestations prévues

Pôle Noailles (-470 K€) : passage d'une partie des travaux dans le budget Travaux de réhabilitation complète

Equipement Jeunes Arc Palud (+23,4 K€ HT) : prise en compte budget supplémentaire travaux de désamiantage

Pôle Butte St Mauront (-80 K€ HT) : travaux sur immeuble 9 Danton réimputés sur la ligne budgétaire « travaux de réhabilitation »

Equipement Flammarion (-154 K€ HT) : ouvrages restant à définir par la Ville ; suppression de ce budget

Pôle Mazagran (-55,4 K€ HT) : diminution des surfaces traitées car moins d'immeubles acquis

Place Jean-Jaurès et rue St Pierre (-3,8 K€ HT) : ajustement au réalisé

Place Providence (+286 K€ HT) : augmentation du budget des fouilles archéologiques suite résultats des appels d'offres

Pôle Korsec (-23 K€ HT) : ajustement au réalisé et pas de provisions nouvelles

Equipement Domaine Ventre (+16K€ HT) : interventions complémentaires de curage et mise en sécurité au niveau du local 18 rue Moustier, dans l'assiette de l'équipement

Pôle Flammarion (-299,7 K€ HT) : redéfinition du projet et report de l'opération vers une nouvelle concession ; arrêt des acquisitions et donc des travaux de sécurisation à entreprendre

Pôle Nationale (-15,6 K€ HT) : ajustement des frais de concessionnaires aux devis

Il est prévu entre 2023 et 2028 un total de dépenses de 3,006 M€ réparties sur les pôles faisant déjà l'objet d'un bilan spécifique.

Immeubles hors pôle : travaux préparatoires pour mise en sécurité de l'immeuble 13 St Michel en 2023 ; condamnation d'une emprise de 5m2 pour rétrocession au 11 St Michel en 2024, préalablement à une cession à UNCIL prévue en 2024

Pôle Noailles :

Travaux de sortie de péril avant cession de l'immeuble 2 place Halles Delacroix (2023)
Divers diagnostics réglementaires sur les adresses du pôle, à céder à UNICIL et à la SPLA IN dans les îlots prioritaires (2023 et 2024)
Divers diagnostics réglementaires et travaux avant cession sur les immeubles 12 Académie, 17 Moustier et lots du 70 Aubagne (2025)

Pôle Arc Palud : travaux de désamiantage en 2023 avant engagement des travaux de l'équipement social

Pôle Mazagran : 49 rue Curiol : raccordement aux réseaux (ENEDIS/SEM/SERAMM/ORANGE) en 2023
13/15 Curiol : diagnostics réglementaires avant cession en 2023

Pôle place de la Providence :

réalisation de travaux de décapage préalables aux fouilles archéologiques (2024) sous réserve de la libération de l'ancien parking de surface

CMA Providence : déconstruction de l'îlot des bains (2024) ; fouilles archéologiques (2025)

Pôle Korsec :

diagnostics sur les immeubles à céder à AFL DIGNEO (45/47 Petites Maries, 4 rue d'Aix) 2024 et 2026
Mise en sécurité et confortement des immeubles en cours d'acquisition (69 rue Longue des Capucins : en 2023/2024) et prévus (acquisitions ORI : 6 Bernard Dubois-2025-)

Pôle Coutellerie : travaux préparatoires sur l'immeuble 47 rue Coutellerie, acquis par expropriation en procédure ORI (2024/2025)

Pôle Flammarion :

Travaux de confortement garage FIAT (bâtiment sur rue) : 2023

Pôle Opéra ORI :

Mise en sécurité des étages du 43 rue Davso, acquis en dans le cadre de l'ORI (2025)

Travaux de réhabilitation de logements et locaux (+3,062 M d'€)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA		TTC	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé				
B : 320/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-351 132	-420 000	-83 993	-503 993	-503 993	-68 868
B : 320/Tvx de Réhab Complète de Logements-Pole Nationale Providence	-2 297 136	-2 390 000	-475 653	-2 865 653	-2 865 653	-92 864
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-938 466	-416 718	-83 344	-500 062	-500 062	521 748
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Feuillant	-1 476 850	-1 546 850	-300 584	-1 847 434	-1 847 434	-70 000
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Mazagran	-689 960	-1 000 000	-200 000	-1 200 000	-1 200 000	-310 040
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements Opéra						
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Folies Bergères	-1 084 599	-1 284 599	-256 920	-1 541 519	-1 541 519	-200 000
B : 320/Tvx de Réhabilitation Complète Logement et Locaux Pole Noailles	-1 149 183	-2 425 000	-485 185	-2 910 185	-2 910 185	-1 275 817
B : 320/Tvx de Réhabilitation Coutellerie		-118 800	-23 760	-142 560	-142 560	-118 800
B : 320/Tvx de Réhabilitation Opéra Ori		-1 260 000	-252 000	-1 512 000	-1 512 000	-1 260 000
B : 320/Tvx de Réhabilitation Pole Korsec	-4 940 286	-5 128 213	-1 024 580	-6 152 793	-6 152 793	-187 927
TVX REHABILITATION	-12 927 612	-15 990 180	-3 186 019	-19 176 199	-19 176 199	-3 062 568

Il a été décidé par la Métropole d'œuvrer à la production de logements destinés au relogement des ménages de l'OGCV. Le poste « travaux de réhabilitation » a donc été recalibré en conséquence.

Sont notamment en cours les opérations :

- Pôle Korsec: 4 immeubles représentant 19 logements
- Pôle Mazagran : 1 immeuble, 7 logements
- Pôle Nationale Providence : 2 immeubles, 9 logements
- Pôle Noailles : 2 immeubles, 8 logements

En outre, ont été intégrées les variations à la hausse liées à des avenants à certains marchés de travaux : augmentation prix de matériaux ou travaux supplémentaires.

Toutefois, des interventions prévues au CRAC à fin 2021 ne seront pas réalisées (**-522K€ HT**) , car certaines préemptions ont été abandonnées (Butte St Mauront)

Concernant les immeubles en ORI 1 dont les propriétaires ne se sont pas inscrits dans une démarche de travaux, il a été prévu de les acquérir via une procédure d'expropriation et de réaliser des travaux avant revente à bailleurs, ceci de manière ciblée :

- **Pôle Opéra ORI (+1 260K€ HT)** : réévaluation du coût travaux du 11 rue St Saëns et ajout de l'immeuble 43 rue Davso
- **Pôle Coutellerie (+118K€ HT)** : ajout de l'immeuble 47 rue Coutellerie

Enfin, sur les pôles ci-dessous :

Pôle Nationale Providence (+93 K€ HT) : surcoût réhabilitation immeuble 19 rue Nationale liés à découverte d'éléments de structure à renforcer et à des prestations non intégrées par la maîtrise d'œuvre au dossier initial

Pôle Folies Bergères (+200K€ HT) : réévaluation des montants des marchés par avenants du fait de la découverte de structures très dégradées à renforcer

Pôle Korsec (+188 K€ HT) : réévaluation du coût des matériaux et résultats des appels d'offres supérieurs aux estimations de la maîtrise d'œuvre

Pôle Mazagran (+310K€ HT) : résultats des appels d'offres des marchés travaux pour la réhabilitation lourde du 49 rue Curial au-dessus de l'estimation de la maîtrise d'œuvre (+200 K€ HT) ; nécessité d'un avenant pour le lot 1 gros œuvre de 30 K€HT relatif à des travaux d'amiante - non repérée lors des diagnostics initiaux- et de renforcements structurels ; renforcement des fondations avec injection de résine -+50 K€HT-, provision de 30K €HT.

Pôle Feuillants (+70K€ HT) : travaux d'entretien/rénovation de la maison de ville 67 rue Borde : reprise de la cage d'escalier, réfection totale de la couverture et ravalement des façades

Pôle Noailles (+ 1 275 K€) : intégration de 475 K€ de travaux anciennement sur le budget des travaux préparatoires et variation à la hausse du budget des immeubles :

- 12 rue Académie : modification du programme : démolition du bâti en fond de cour, traitement du local en rdc et du logement au 1^{er} étage, anciennement réservés pour le projet de crèche
- 17 rue Moustier : renforcement des fondations et traitement du local en rdc

Il est prévu entre 2023 et 2028 un montant de dépenses de 14,478 M€ TTC réparties sur les pôles suivants :

Immeubles hors pôle :

Règlement des DGD de travaux de réhabilitation complète du 6 rue Lemaître

Pôle Korsec :

Règlement des DGD de travaux de réhabilitation complète du 3 rue Francis de Pressensé

Démarrage des chantiers 24 rue des Petites Maries et 39 rue des Dominicaines (2023) et de l'immeuble 14 rue Francis de Pressensé (2024)

Pôle Mazagran :

Chantier de l'immeuble 49 rue Curial (2023/2024) et Règlement des DGD de travaux (2024/2025)

Pôle Nationale Providence :

Règlement des DGD de travaux de réhabilitation complète du 36 rue des Dominicaines

Dépenses suivant avancement des travaux de réhabilitation complète du 19 rue Nationale (2023/2024)

Pôle Folies Bergère :

Fin des travaux de restructuration complète des locaux 2/4 et 6 rue des Phocéens (2023) et règlement des DGD (2024)

Pôle Noailles :

Travaux du 17 rue Moustier et du 12 rue de l'Académie (2024/2025)

Pôle Butte St Mauront :
Travaux du 9 rue Danton en 2024

Divers/imprévus (- 893 K€) :

Variation à la baisse de la ligne budgétaire Expertises et contentieux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 866 221	-1 030 337	-172 317	-1 202 654	835 884
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Noailles	-105 760	-40 000	-7 041	-47 041	65 760
B : 340/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Opéra	-10 954	-10 954	-825	-11 779	
B : 340/Divers et Imprévus Place Fare (Expertises, Contentieux)	-2 726	-2 726	-534	-3 260	
B : 340/Divers et Imprévus Place Jean Jaurès (Expertises, Contentieux)	-279 267	-310 000	-60 247	-370 247	-30 733
B : 340/Divers et Imprévus Place Providence (Expertises, Contentieux)	-120 586	-111 333	-22 266	-133 599	9 253
B : 340/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-24 888	-24 887	-4 362	-29 249	1
B : 341/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Curiol	-30 000	-16 697	-3 339	-20 036	13 303
DIVERS ET IMPREVUS	-2 440 402	-1 546 934	-270 931	-1 817 865	893 468

Pôle Korsec : -733K€ HT

Pôle St Pierre : - 87K€ HT

Pôle Nationale : -103 K€ HT

CMA Nationale Providence : -40K€ HT

Place Jean-Jaurès +30,7 K€ HT : intégration d'une provision pour protocole sur le marché travaux de plantations (mémoire de réclamation de l'entreprise Paysages Méditerranée)

Place de la Providence -9,2K€ HT et pôle Curiol -13,3 K€HT : ajustement des budgets

Pôle Noailles -65 K€HT : réduction de la provision sur le poste contentieux

Répartition entre 2023 et 2028 d'un montant de 996 K€TTC suivant avancement des opérations

Travaux de construction d'équipements publics Ville de Marseille (-4,877 M d'€) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : 360/Travaux Opéra	-2 703 750	-2 713 750	-541 768	-3 255 518	-10 000
B : 360/Tvx Arc Palud	-1 479 926	-1 700 000	-340 000	-2 040 000	-220 074
B : 360/Tvx City Stade	-380 570	-380 570	-75 747	-456 317	
B : 360/Tvx de Construction Cma Providence	-920 000				920 000
B : 360/Tvx Eqt Public Domaine Ventre	-1 877 000	-2 550 000	-510 000	-3 060 000	-673 000
B : 360/Tvx Equipement Flammarion	-5 286 636				5 286 636
B : 360/Tvx Espace Accueil 38-40 Recolettes					
B : 360/Tvx Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-2 454 159	-2 800 000	-611 064	-3 411 064	-345 841
B : 360/Tvx Parvis 3 M. Korsec	-419 838	-500 000	-55 003	-555 003	-80 162
B : 360/Tvx Passage Folies Bergère : Embellissement (Financé Par Vdm)	-131 320	-131 320	-26 264	-157 584	
B : 361/Tvx 15 Thubaneau					
B : 361/Tvx Terrain Multisport	-10 180	-10 180	-2 036	-12 216	
TVX EQUIPEMENTS VDM	-15 663 379	-10 785 820	-2 161 882	-12 947 702	4 877 559

Les variations principales sont liées à :

➤ **Redéfinition du montage ou abandon du projet :**

Equipement CMA Providence (-920K€ HT) : au regard du décalage des procédures judiciaires d'expropriation, l'équipement ne pourra être réalisé dans la temporalité de l'OGCV ; il est cependant prévu après acquisition de démolir les constructions existantes et de réaliser les fouilles archéologiques : le budget correspondant est intégré au poste « travaux préparatoires »

Equipement Flammarion (-5 286 K€HT) : décision d'abandon du groupe scolaire de la ZAC prise par la Ville

➤ **Adaptations du projet et réévaluation des prix :**

Equipement Opéra (+10K€ HT) : ajustement suivant prestations réalisées

Equipement Arc Palud (+220 K€ HT) : réévaluation du coût de l'ouvrage à la phase Avant-Projet Détaillé ; prise en compte de l'évolution des prix du bâtiment entre le CRAC à fin 2020 et le CRAC à fin 2022 et d'un prévisionnel d'aléas à 10% (pour tenir compte de la complexité de l'ouvrage et de sa réalisation en milieu très contraint- tissu dense, présence de citernes-), et d'un prévisionnel de révisions supplémentaire à 5%.

Equipement Domaine Ventre (+673 K€ HT) : augmentation liée à l'évolution des prix du bâtiment entre le CRAC à fin 2020 et le CRAC à fin 2022
Ce montant mis à jour a été également augmenté d'un prévisionnel d'aléas à 10%, pour tenir compte de la complexité de l'ouvrage et de sa réalisation en cœur d'îlot avec de multiples contraintes et sujétions, ainsi que d'un prévisionnel de révisions supplémentaire à 5%.

Equipement sportif 5 rue Maurice Korsec (+346K€) : évolution liée aux contraintes en phase chantier (expertise judiciaire sur la problématique des fondations avec réalisation d'injections de résine supplémentaires, adaptations des solutions techniques aux structures du bâti ancien à préserver, respect des exigences patrimoniales) et aux décalages de planning

Parvis 3 rue Maurice Korsec (+80K€) : évolution du fait des mesures complémentaires prises au niveau des 3 bassins d'infiltrations (augmentation des cubatures excavées dans le cadre de la gestion des terres et le respect des nappes ; modification de la nature des remblais) ; adaptation du soutènement suivant contraintes de restitution de topographie en partie nord

Il est prévu entre 2023 et 2028 des travaux de construction d'équipements publics pour 10,2 M€ TTC

Pôle Opéra:

Fin des travaux de réhabilitation lourde de 2 immeubles de type 3 fenêtres marseillais qui vont accueillir les salles de répétition, billetterie et bureaux de l'Opéra fin 2023 ; Règlement des DGD de travaux (2024)

Pôle Korsec (locaux sportifs 5 Maurice Korsec et parvis 3 Maurice Korsec): poursuite après une phase d'expertise (8 mois de quasi arrêt) des travaux de réalisation de l'équipement sportif en 2023 ; fin des travaux prévue 2è S 2024

Pôle Arc Palud : obtention du PC sur le 44 rue d'Aubagne en 2023 ; démarrage prévisionnel des travaux en 2024 sous réserve avancement conjoint avec Marseille Habitat du projet 13/15 rue de l'Arc, soit la partie de l'équipement intégrant les issues de secours de l'équipement, à liasonner avec le bâti du 44 rue d'Aubagne relance en 2023 par Marseille Habitat d' une consultation en vue de retenir une nouvelle maîtrise d'œuvre

Pôle Ventre : décision du TA de rejet des recours sur le PC et reprise du projet au stade de l'APD en 2023 ; démarrage prévisionnel des travaux en 2024 sous réserve déblocage des dernières difficultés foncières (scission de copropriété 19/24 Domaine Ventre, désenclavement côté rue de la Palud)

Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs (-32 K€) :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : 350/Solde Txv d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.					
B : 350/Tvx Bornes en Vue Semi Piétonisation ou Portes Noailles					
B : 350/Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.					
B : 350/Tvx de Voirie Espaces Publics Flammarion					
B : 350/Tvx de Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 758 928	-1 751 083	-341 097	-2 092 180	7 845
B : 350/Tvx Place Fare	-1 052 167	-1 052 167	-210 406	-1 262 573	
B : 350/Tvx Place Jean Jaures	-18 945 011	-18 987 998	-3 797 599	-22 785 597	-42 987
B : 350/Tvx Place Providence	-1 971 250	-1 971 250	-394 250	-2 365 500	
B : 350/Tvx Saint Pierre	-417 000	-349 947	-69 990	-419 937	67 053
B : 351/Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.					
B : 351/Tvx Remplacement Bornes	-61 010	-61 010	-12 202	-73 212	
B : 351/Tvx Rue Curiol	-86 364	-86 364	-17 272	-103 636	
TVX EQUIPEMENTS AMP	-24 291 730	-24 259 819	-4 842 816	-29 102 635	31 911

Pas d'écart significatif sur le budget d'ensemble

Place Jean -Jaurès et rue St Pierre (-24 K€ HT) : suivant DGD des différents marchés réceptionnés

Pôle Mazagran (-8 K€ HT) : réduction suivant montant définitif des DGD des marchés de travaux

Il est prévu entre 2023 et 2028 des travaux d'aménagement d'espaces publics pour 2,968 M€ TTC

Place Jean-Jaurès ; rues St Pierre et Curiol : solde des DGD des marchés de travaux de la place et des aménagements connexes ; remboursement cautions et retenues de garantie ; fin des marchés de maintenance et d'entretien des espaces verts (2023)

Place de la Providence : sous réserve libération de la place et après réalisation des fouilles archéologiques, démarrage des travaux d'aménagement de la place (2025) pour une livraison prévisionnelle en 2026

➤ Honoraires techniques (-949 K€ HT) :

Variation à la baisse suivant l'évolution des budgets travaux détaillés ci-dessus

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : 400/Hn Arc Palud	-191 130	-265 000	-53 000	-318 000	-73 870
B : 400/Hn City Stade	-56 398	-56 398	-11 279	-67 677	
B : 400/Hn Cma Providence	-300 043	-40 145	-8 029	-48 174	259 898
B : 400/Hn Domaine Ventre	-289 155	-397 000	-76 441	-473 441	-107 845
B : 400/Hn Esp Pub Flammarion					
B : 400/Hn Fonderie Vieille	-62 233	-62 233	-12 359	-74 592	
B : 400/Hn Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	-300 475	-423 500	-86 500	-510 000	-123 025
B : 400/Hn Opéra	-342 834	-342 834	-68 567	-411 401	
B : 400/Hn Parvis 3 M. Korsec	-14 879	-17 229	-3 380	-20 609	-2 350
B : 400/Hn Place de la Providence	-311 557	-255 400	-51 080	-306 480	56 157
B : 400/Hn Place Fare	-97 128	-95 626	-19 125	-114 751	1 502
B : 400/Hn Place Jean Jaures	-2 008 964	-2 012 996	-389 777	-2 402 773	-4 032
B : 400/Hn St Pierre	-65 927	-46 405	-9 281	-55 686	19 522
B : 400/Hn sur Txv Prepa Equipement Flammarion	-18 552				18 552
B : 400/Hn Txv de Réhab Locaux Folies Bergères	-125 000	-131 253	-26 052	-157 305	-6 253
B : 400/Honoraires Techniques	-1 609 422	-1 311 683	-259 979	-1 571 662	297 739
B : 400/Honoraires Techniques Korsec	-1 129 017	-936 000	-187 021	-1 123 021	193 017
B : 400/Solde Honoraires Techniques	-88 940	-96 000	-19 200	-115 200	-7 060
B : 401/Hn Embellissement Passage (Financé Par Vdm)	-11 998	-11 998	-2 400	-14 398	
B : 401/Hn Equipement Flammarion	-413 337				413 337
B : 401/Hn Réalisation Espace 38 Recolettes	-2 400	-2 400	-480	-2 880	
B : 401/Hn Remplacement Bornes	-8 081	-8 081	-1 617	-9 698	
B : 401/Hn Rue Curiol	-17 308	-17 421	-3 578	-20 999	-113
B : 401/Hn Semi Piétonisation ou Portes Noailles					
B : 401/Hn Terrain Multisport	-3 705	-3 705	-741	-4 446	
B : 401/Hn Txv de Voiries Espaces Publics Mazagran	-117 715	-119 804	-22 628	-142 432	-2 089
B : 401/Honoraires Techniques					
B : 402/Hn Aménagement du Jardin Recolettes	-7 000				7 000
B : 402/Hn VRD Passage (Pris en Charge Par Copros)	-28 985	-28 985	-5 797	-34 782	
B : 402/Honoraires Techniques					
B : 403/Hn 15 Thubaneau	-8 800				8 800
B : 403/Honoraires Techniques					
HONORAIRES TECHNIQUES	-7 630 983	-6 682 096	-1 318 311	-8 000 407	948 887

Répartition entre 2023 et 2028 suivant avancement des travaux de construction d'équipements et d'aménagement d'espaces publics pour 3,162 M€ TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	AVANCEMENT
En Euros	Budget actualisé		%
TVX PREPARATOIRES	-7 181 824	-4 175 806	58%
TVX REHABILITATION	-19 176 199	-4 697 281	24%
DIVERS ET IMPREVUS	-1 817 865	-821 567	45%
TVX EQUIPEMENTS AMP	-29 102 635	-26 134 246	90%
TVX EQUIPEMENTS VDM	-12 947 702	-2 748 012	21%
HONORAIRES TECHNIQUES	-8 000 407	-4 838 646	60%
BUDGET TRAVAUX	-78 226 632	-43 415 558	55%

d. Le budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
ACTIONS DE COMM	-887 871	-842 682	-165 125	-1 007 807	45 189
ASS INFORMATIQUE	-138 290	-169 650	-33 923	-203 573	-31 360
FRAIS DE CONSULTATIONS	-417 648	-359 095	-64 282	-423 377	58 553

Les budgets dépenses annexes (-75K€ HT) sont révisés à la baisse pour être adaptés à l'évolution de l'opération.

- Communication : baisse liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés
- Assistance informatique : coût de maintenance de l'outil SIG sur la durée de la prorogation de l'OGCV (+3ans)
- Frais de consultation : ajustés à l'évolution des budgets travaux

e. Le budget Rémunération

Les budgets évoluent de +3 080K€ HT compte tenu :

- **Rémunération forfaitaire (+3 734 K€ HT)** : variation liée à la prolongation de l'opération, l'échéance étant portée du 31/12/2025 au 31/12/2028
- **Rémunération sur dépenses (-452 K€ HT)** : ajustée à la réduction des budgets travaux et honoraires techniques
- **Rémunération sur objectifs (-144 K€ HT)** : ajustée à la baisse des cessions découlant de la réduction des acquisitions
- **Rémunération sur liquidation (-58K€ HT)** : recalculée suivant variations à la baisse des budgets dépenses et recettes

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
REMUNERATION FORFAITAIRE	-21 703 343	-25 437 691		-25 437 691	-3 734 348
REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 672 071	-5 220 061	1	-5 220 060	452 010
REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-1 099 337	-955 310		-955 310	144 027
REMUNERATION DE LIQUIDATION	-388 676	-330 598		-330 598	58 078
BUDGET REMUNERATION	-28 863 427	-31 943 660	1	-31 943 659	-3 080 231

➤ **Rémunération sur atteinte des objectifs**

PM : le calcul de la rémunération sur objectifs s'établit par poste suivant le prix unitaire ci-dessous :

AU M2 CESSION CHARGES FONCIERES LIBRE OU SOCIAL	20 €
A LA PLACE DE PARKING CEDE	1 000 €
AU M2 IMMEUBLE A REHABILITER CEDE	30 €
AU M2 LOGEMENT RESTRUCTURE CEDE	30 €
AU M2 ACTIVITES/COMMERCES CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	2 000 €

Réduction de la rémunération sur objectifs (-144K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder :

- A réhabiliter : 7 007 m2, au lieu de l'objectif à fin 2022 de 8 041m2
- A réhabiliter social :4 913m2 au lieu de l'objectif à fin 2022 de 6 407 m2
- Restructurés : 4 266 m2, au lieu de l'objectif à fin 2022 de 4 831 m2
- Neuf libres : 959 m2, au lieu de l'objectif à fin 2022 de 2 410 m2
- Activités /commerces 2 869 m2, à au lieu de l'objectif à fin 2022 de 3 615 m2

					Programmés en m2	Mode de rémunération	Rémunération sur objectifs
A 110	Cession de surfaces à réhabiliter				7 007	30 €	210 210 €
A 120	Cession de surfaces à réhabiliter social				4 913	30 €	147 390 €
A130	Cession de charges foncières Logements neufs libres				959	20 €	19 180 €
A140	Cession de charges foncières Logements neufs social				0	20 €	0 €
A 150	Cession de logements restructurés				4 266	30 €	127 980 €
A 160	Cession de surfaces pour activités et commerces				2 970	30 €	89 100 €
					Programmés en immeubles		
	Axes de ravalement				180	2 000 €	360 000 €
totaux				m2	20 115		953 860 €

				 OP.602 OGCV CRAC 2022				
Nom projet	Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface SHON	Prix au M2	reste à percevoir en 2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6a-Cess de surface pour activités/commerces	9 et 11 rue Jean Roque-RDC			17 640	118	150	
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	9 rue Jean Roque	803 B 175	UNICIL	36 345	242	150	10 956
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	11 rue Jean Roque	803 B 174	UNICIL	55 575	371	150	
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	UNICIL	13 366	101	150	5 670
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	UNICIL	31 634	238	150	
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	8A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10 (803A257)	803 A 257	SPLA IN	254 607	125	1218,4	4 237,5
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 MUSEE LOT 8	803A n°225	UNICIL	88 366	297	1557	5 408
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 MUSEE LOTS 6-7	803A n°225	UNICIL	76 485		1629	
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	6a-Cess de surface à réhabiliter social	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803A225	UNICIL	206 434		749	
POLE MAZAGRAN	6-Cess de surface à réhabiliter	13 et 15 rue Curiol	806 A 155/156	SPLA IN	597 484	695	859,69	21 660
Total général Cessions en 2023					1 377 936	2 187		53 339

➤ **Rémunération sur dépenses travaux**

Variation liée à l'ajustement des postes de travaux et d'honoraires, notamment du fait de l'évolution des budgets de réhabilitation de logements et de locaux

➤ **Rémunération de liquidation**

Variation à la baisse liée à l'ajustement des dépenses et des recettes.

f. Le budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé			HT
B : A400/Frais sur Emprunts (Courtage...)	-10 491	-10 491		-10 491	
B : A401/Intérêts Court Terme	-10 444	-20 227		-20 227	-9 783
B : A402/Intérêts sur Emprunts	-637 469	-637 469		-637 469	
B : A510/TVA Perdue					
BUDGET FRAIS FINANCIERS	-658 404	-668 187		-668 187	-9 783

Pas de variation significative (+9,7 K€ HT). Ecart lié au découvert de l'opération.

2) LES RECETTES

a. Les cessions

Baisse de budget (-5 487 K€ HT)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé			HT
CESSION A REHABILITER	7 929 642	5 232 675	33 877	5 266 552	-2 696 967
CESSION A REHABILITER SOCIAL	3 099 370	3 344 909	241 895	3 586 804	245 539
CESSION LOGTS NEUFS LIBRES	747 095	280 595	10 795	291 390	-466 500
CESSION LOGTS NEUFS SOCIAL					
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	9 824 300	10 307 334	534 387	10 841 721	483 034
CESSION ACTIVITES COMMERCE	2 032 957	2 048 466	67 600	2 116 066	15 509
CESSIONS BIENS DE RETOUR	7 309 115	4 241 098	92 080	4 333 178	-3 068 017
BUDGET CESSION	30 942 479	25 455 077	980 634	26 435 711	-5 487 403

Le budget cessions baisse compte tenu d'une part d'un développement de l'opération circonscrit aux pôles validés, d'autre part d'une réduction des surfaces acquises dans ces pôles.

➤ Cession de surfaces à réhabiliter (-2 696 K€ HT) :

L'objectif actualisé de cession est réduit à **7 007 m²** au lieu de 8 041 m² ; 4 696m² ont déjà été cédés

La baisse de budget s'explique par le fait que :

- Des immeubles inscrits en ORI (Pôle Korsec et pôle Opéra) ont été retirés pour un total de surfaces de l'ordre de 800 m²
- Des immeubles orientés A réhabiliter ont été fléchés sur le poste A réhabiliter social
- Les cessions à AFL DIGNEO s'effectuent à un prix moyen de 300€ le m²

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 746 €/m² au lieu de 1 086 €/m² au CRAC 2021

En revanche, un prix de 1500€ / m² a été appliqué aux derniers immeubles à maîtriser via une DUP ORI et qui seront cédés prévisionnellement en 2025 et 2026

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au m2	Versement de fonds	Date acte
POLE MAZAGRAN	13 et 15 rue Curial	SPLA IN	597 484	695	859,69	02/06/2023	02/06/2023
POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	AGIR	2 650 000	4330	612	04/12/2015	02/12/2015
POLE KORSEC	70 rue Longue des capucins	SPLA IN	260 000	379	686	31/10/2024	31/12/2024
POLE KORSEC	36 Petites Maries	CAILLLOT	230 000	366	-	25/06/2014	25/08/2014
FONDERIE VIEILLE	11 Impasse Fonderie vieille	AFL	32 582	112	291	31/03/2024	31/12/2024
POLE KORSEC	4 rue d'Aix-lot 2	AFL	54 109	186	291	31/03/2022	31/12/2026
POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie		168 000	112	1 500	31/12/2026	31/12/2026
POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso		445 500	297	1 500	31/12/2026	31/12/2026
POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns		795 000	530	1 500	31/12/2025	31/12/2025
		TOTAL	5 232 675	7 007	746,78		
		AVANT 2022	2 880 000	4 696			
		2 023	597 484	695			
		2 024	292 582	491			
		2 025	795 000	530			
		2 026	667 609	595			
		TOTAL	5 232 675	7 007			

➤ Cession de surfaces à réhabiliter social (+245 K€ HT) :

L'objectif actualisé de cession passe à **4 913 m²** au lieu de 6 407 m² à fin 2021 ; 309 m² ont déjà été cédés

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 715€/m² HT au lieu de 592 € HT/m² au CRAC 2021. La variation à la baisse des m² cédés, du fait du resserrement des objectifs d'acquisitions, est toutefois compensée par la hausse du prix de cession au m² (+123€/m²)

En effet, certains des biens prévus initialement en cession à réhabiliter seront cédés à la SPLA IN au prix coûtant en vue d'une cession finale à des bailleurs sociaux (2 et 8A place des halles Delacroix et 69 rue Longue) . Par ailleurs, certaines cessions sont prévues en 2026 ; de ce fait, a été intégré une variation à la hausse des valeurs de ces biens .

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
CONCESSION CENTRE VILLE	13 rue St Michel	UNICIL	31 064	207	150	29/11/2022	31/12/2024
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7/9 montée st esprit	NLP	25 103	309	0	24/05/2016	24/05/2016
POLE AUPHAN	4 Industrieux		93 600	144	650	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins/20A Petites Maries	SPLA IN	1 024 651	662	1547,81	31/12/2024	31/12/2024
POLE KORSEC	6 rue Bernard Dubois		127 200,00	188	676,6	31/12/2026	31/12/2026
POLE KORSEC	45/47rue des Petites Maries	AFL	77 673	267	290,91	31/03/2022	31/12/2024
POLE MAZAGRAN	18 rue Mazagran		140 000	214	650	31/12/2025	31/12/2025
POLE NADAR	22 Tapis Vert cession logements		606 450	933	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE NADAR	18 Tapis Vert		53 950	83	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE NADAR	20 Tapis Vert		44 850	69	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 rue Jean Roque	UNICIL	36 345	242	150	03/12/2021	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque	UNICIL	55 575	371	150	03/12/2022	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	UNICIL	31 634	238	150	14/06/2022	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	8A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10 (803A257)	SPLA IN	254 607	125	1218,4	14/04/2023	14/04/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOT 8	UNICIL	88 366	55	1557	15/09/2021	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOTS 6-7	UNICIL	76 485	46	1629	15/09/2021	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 Musée lot 1-2-3-4-5	UNICIL	206 434	267	749	15/09/2021	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Places Halle DELACROIX	SPLA IN	370 884	381	973	31/12/2024	31/12/2024
POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie		168 000	112	1 500	31/12/2026	31/12/2026
		TOTAL	3 512 870	4 913	715,02		
		AVANT 2022	25 103	309			
		2 023	749 446	1 344			
		2 024	1 504 272	1 517			
		2 025	233 600	358			
		2 026	295 200	300			
		2 027	705 250	1 085			
		TOTAL	3 512 870	4 913			

➤ **Cession charges foncières logements neufs libres (-466 K€ HT) :**

L'objectif actualisé de cession est réduit à **959 m2** au lieu de 2 410 m2, compte tenu du report hors OGCV du projet de la ZAC Flammarion et de celui du CMA Providence, lequel comprenait des logements en étages, car le terrain d'assiette sera cédé par la Métropole à la Foncière Logement ; il n'y a pas eu de cession effectuée précédemment sur ce poste

De manière globale et pour la même raison, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 293 € HT/m2 au lieu de 310 € HT/m2 au CRAC 2021

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud lot 2	SPLA-IN	23 100	77	300	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud- lot 4 et 5	SPLA-IN	8 565	29	300	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	7-9 Maurice KORSEC	AFL	226 619	779	290,91	31/03/2022	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	SPLA-IN	22 311	74	300	31/12/2025	31/12/2025
		TOTAL	280 595	959	292,59		

➤ **Cession de logements restructurés (+483 K€ HT) :**

L'objectif actualisé de cession est ajusté à **4 266 m²** au lieu de 4 831 m² ; 1 025 m² ont déjà été cédés

De manière globale, le prix moyen sur ce poste est relevé à 2 416 € HT/m² au lieu de 2 244 HT/m² au CRAC 2021.

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	14 rue Pressense		573 000	191	3000	31/12/2025	31/12/2025
POLE FEUILLANTS	23 Sénac	13 Habitat	816 000	380	2147,37	30/06/2018	18/11/2020
POLE FEUILLANTS	23 Rome	13 Habitat	564 000	261	2160,92	30/06/2018	18/11/2020
POLE FEUILLANTS	46 Baignoir		268 800	84	3200	31/12/2025	31/12/2025
POLE FEUILLANTS	67 Borde		400 000	160	2500	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	6 Pressense R+4	13 Habitat	726 053	384	1890,22	15/12/2021	01/12/2022
POLE KORSEC	24 Petites Maries		1 083 000	361	3000	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	3 Pressense-R+4		708 000	236	3000	31/12/2025	31/12/2025
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines		570 000	228	2500	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-Etages		827 500	331	2500	31/12/2026	31/12/2026
POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines		801 000	267	3000	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois-lots 11-12		208 590	70	3000	31/12/2026	31/12/2026
POLE KORSEC	44 rue d'Aix- lot 3		204 000	68	3000	31/12/2026	31/12/2026
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale		550 000	220	2500	31/12/2025	31/12/2025
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Danton 13003 Marseille		261 000	174	1500	31/12/2025	31/12/2025
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Toussaint 13003 Marseille		270 000	180	1500	31/12/2025	31/12/2025
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian lot 2	SPLA IN	54 000	102	529,41	31/12/2024	31/12/2024
POLE MAZAGRAN	49 rue Curjol		630 000	252	2500	31/12/2025	31/12/2025
CONCESSION CENTRE VILLE	6 rue lemaître		329 891	132	2500	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	17 Moustier		462 500	185	2500	31/12/2026	31/12/2026
TOTAL			10 307 334	4 266	2 416,16		
			AVANT 2022	2 106 053	1 025		
			2 023				
			2 024	54 000	102		
			2 025	6 444 691	2 485		
			2 026	1 702 590	654		
			2 027				
TOTAL			10 307 334	4 266			

➤ **Cession de surfaces pour activités/ commerces (+15K€ HT)**

L'objectif de cession est réduit à **2 970m²** au lieu de 3 615 m² au CRAC à fin 2021 ; 595 m² ont déjà été cédés

De manière globale, les cessions sur ce poste s'effectuent au prix moyen de 690€HT /m² au lieu de 692 €/m² au CRAC 2021, ce qui reste stable

				 OP.602 OGCV CRAC 2022			
Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE NADAR	22 Tapis Vert cession lot 1/2/3/4		82 550	127	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-RDC		76 000	76	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 et 11 rue Jean Roque-RDC		17 640	118	150	03/12/2021	31/12/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne		131 000	131	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	6 Pressense RDC	13 Habitat	203 947	108	1890,32	15/12/2021	01/12/2022
POLE KORSEC	69 logues des capucins- LC		345 945	298	1160,89	31/12/2024	31/12/2024
POLE KORSEC	3 Pressense- RDC		50 700	51	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Places Halle DELACROIX-RDC		218 345	235	929	31/12/2024	31/12/2024
FONDERIE VIEILLE	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	COMITE CATHOLIQUE	75 000	487	0	06/05/2014	27/11/2014
POLE NADAR	38 rue des Recolettes		65 000	47	1382,97	31/12/2025	31/12/2025
POLE NADAR	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	MARSEILLE HABITAT	60 262	83	723	08/03/2021	31/12/2025
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian lot 1-carrosserie	SPLA IN	81 618	122	666,65	31/12/2024	31/12/2024
POLE NADAR	18 Tapis Vert		17 550	27	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE NADAR	20 Tapis Vert		14 950	23	650	31/12/2027	31/12/2027
POLE KORSEC	4 rue d'Aix-lot 1	AFL	10 133	76	133,33	31/03/2022	31/12/2026
POLE KORSEC	14 rue Pressense		85 000	85	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	24 Petites Maries		47 000	47	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE KORSEC	45/47 rue des petites maries	AFL DINEO	8 400	63	133,33	31/12/2024	31/12/2024
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	17 Moustier		52 000	52	1000	31/12/2026	31/12/2026
CONCESSION CENTRE VILLE	13 rue St Michel	UNICIL	8 960	60	150	29/11/2022	31/12/2024
FONDERIE VIEILLE	11 impasse Fonderie vieille	AFL	6 000	45	133	31/03/2024	31/12/2024
POLE AUPHAN	11 Auphan lot 1-3-4-11-12		243 100	374	650	31/12/2025	31/12/2025
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines-LC		59 000	59	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale LC		75 000	75	1000	31/12/2025	31/12/2025
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELA CROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	UNICIL	13 366	101	150	14/06/2022	31/12/2023
		TOTAL	2 048 466	2 970	689,719		
		AVANT 2022	278 947	595			
		2 023	31 006	219			
		2 024	669 267	823			
		2 025	816 062	952			
		2 026	138 133	204			
		2 027	115 050	177			
		TOTAL	2 048 466	2 970			

➤ **Cession biens de retour (- 3 068 K€HT) :**

Le montant actualisé de cession est de 4 241 K€ HT, la variation à la baisse étant liée à :

- L'arrêt des acquisitions foncières sur la ZAC Flammarion, faute de DUP (-3473 K€)
- L'affectation sur le budget immeubles à réhabiliter de différents biens sur le pôle Auphan (-456K€)

La cession du local 38 rue des Récolettes (pôle Nadar) sur la ligne Activités -commerces en lieu de l'affectation initiale en équipement municipal

En revanche, ont été intégrées à la demande de la Métropole les cellules commerciales restructurées et le passage du pôle Folies Bergère (+914 K€)

Le total des m2 revenant au concédant en fin d'opération représente aujourd'hui
4 453m2, pour un montant de 4, 241 M d'€ et un prix moyen de 952€/m2

Nom projet	Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE FOLIES BERGERES	2 Phocéens - Lot 7	AMP-Biens de retour	131 400	73	1 800	31/12/2027	31/12/2027
POLE FOLIES BERGERES	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	AMP-Biens de retour	783 000	435	1 800	31/12/2027	31/12/2027
CMA PROVIDENCE	CMA		1	0	-	31/12/2026	31/12/2026
POLE FLAMMARION	30 rue Bénédict -3ème secteur partie Est	AMP	1 126 535	1 396	807	31/12/2025	31/12/2025
POLE FLAMMARION	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	AMP	2 126 116	2 431	875	31/12/2025	31/12/2025
POLE FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	AMP	62 946	44	1 431	31/12/2025	31/12/2025
POLE AUPHAN	114-116 Rue Félix Pyat lots 5-9 et-10		11 100	74	150	31/12/2025	31/12/2025
		TOTAL	4 241 098	4 453	952,41		
		AVANT 2022					
		2 023					
		2 024					
		2 025	3 326 697	3 945			
		2 026	1	-			
		2 027	914 400	508			
		TOTAL	4 241 098	4 453			

b. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	ECARTS HT
A : 310/Anru	227 906	227 906		227 906	
A : 310/Anru Curetage	1 295 090	1 295 090		1 295 090	
A : 310/Solde Anru					
A : 310/Subvention Anru+thirori	453	453		453	
A : 311/Agence de l'Eau					
A : 311/Subvention Place Fare (Anru+cd13)	469 260	469 260		469 260	
A : 312/Opah					
A : 312/Opah Pole Opéra					
A : 312/Solde Opah					
A : 313/Subvention Thirori (Anah)	153 290	153 290		153 290	
A : 313/Subvention Thirori-Déficit Foncier	262 404	262 404		262 404	
A : 313/Subvention Thirori-Déficit Foncier+ Etude Calibrage	136 254	136 254		136 254	
A : 314/Subvention Conseil Régional d'Equilibre Territorial					
A : 314/Subvention Thirori	60 648				-60 648
A : 314/Subvention Thirori-Etude Calibrage	67 494	67 494		67 494	
BUDGET SUBVENTION	2 672 799	2 612 151		2 612 151	-60 648

Pôle Coutellerie (-60K€) : abandon de la subvention d'étude de calibrage réservée par l'ANAH sur l'immeuble 43 rue Coutellerie, qui ne sera en définitive pas acquis dans le cadre de la concession OGCV du fait des procédures pénales en cours

➤ Subventions THIRORI :

Ces subventions, visant à la dynamisation du process de résorption de l'habitat indigne, sont octroyées par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Ont été intégrés au CRAC sur les pôles Korsec, Opéra et Coutellerie, secteurs de l'OPAH RU, les subventions THIRORI liées à la sortie d'immeubles dégradés de l'OGCV de l'habitat indigne.

Sur les secteurs ayant été déclarés éligibles, il a été préparé des demandes de subvention pour des études de calibrage. Après validation, il est sollicité au fur et à mesure de l'avancement des acquisitions des subventions venant alléger le déficit des opérations

La CNLHI peut en effet prendre en charge 40% du montant des travaux de confortement des immeubles ciblés et 70% des dépenses de relogement

A ce jour, les subventions réservées sont les suivantes :

Pôle Korsec :

- Subvention pour études de calibrage : 67,49K€ (ramenée aux immeubles 39 rue des Dominicaines et 30 rue des Petites Maries)
- Subvention déficit foncier : 262,4 K€ (39 rue des Dominicaines) et 134 K€ (30 rue des Petites Maries)

Pôle Coutellerie :

- Subvention études de calibrage : 60,6 K€
- Subvention déficit foncier : 136,2 K€ (immeuble 47 rue Coutellerie)

Pôle Opéra :

- Subvention études de calibrage : 153,2 K€
- Accompagnement social et relogement : 27,1 K € (immeuble 11 rue St Saëns)
- Subvention déficit foncier : 699,864 K€ (immeuble 11 rue St Saëns)

Par mesure de prudence, il n'a pas été intégré aux CRAC des différents pôles le montant total des subventions réservées par l'ANAH ; un abattement a été effectué afin de tenir compte des décalages ou difficultés qui ne permettraient pas de solliciter le versement en tout ou partie des subventions dans la temporalité de leur validité. Des immeubles orientés A réhabiliter ont été fléchés sur le poste A réhabiliter social

c. Les participations aux équipements VDM

Ecart de -8,358 K€ HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA	TTC	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé			
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune-44 Aubagne	2 743 035	3 602 863	720 573	4 323 436	859 828
A : 430/Axes de Ravalement	354 494	354 494	70 899	425 393	
A : 430/City Stade (Korsec)	544 637	544 637	108 927	653 564	
A : 430/Cma Providence					
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 750 802	4 778 087	955 618	5 733 705	1 027 285
A : 430/Equipement Flammarion	7 580 442				-7 580 442
A : 430/Fonderie Vieille					
A : 430/Ilot des Recolettes	43 401	23 436	4 687	28 123	-19 965
A : 430/Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	3 309 033	3 941 649	788 330	4 729 979	632 616
A : 430/Participation Vdm Opéra (3-5 Molière)	3 790 788	3 777 832	755 566	4 533 398	-12 956
A : 430/Parvis 3 Maurice Korsec	503 940	593 232	118 647	711 879	89 292
A : 430/Passage des Folies Bergères	195 359	201 374	40 275	241 649	6 015
A : 430/Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 360 462				-3 360 462
A : 431/Participations aux Équipements Publics Vdm					
A : 431/Terrain Multisport	14 996	14 996	2 999	17 995	
PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	26 191 389	17 832 600	3 566 521	21 399 121	-8 358 789

Equipements :

❖ **Pôle Korsec :**

- Parvis 3 Maurice Korsec
- Immeuble 5 rue Maurice Korsec : locaux sportifs (boxe, danse), bureaux et vestiaires du city stade

❖ **Pôles de Noailles :**

- Equipement socio-culturel intergénérationnel du Domaine Ventre

- Equipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne

❖ Pôle Nationale Providence :

- Equipement péri scolaire (Centre Municipal d'Animation) en lien avec le centre aéré Dugommier (hors bâtiment, qui sera construit en VEFA, aménagé par SOLEAM puis cédé à la VdM)

❖ Pôle Nadar Pouillon :

- Arrêt du projet dans le cadre de l'OGCV ; repris par la Ville de Marseille

❖ Pôle Folies Bergères :

- Réfection des réseaux et mise en valeur du passage

❖ Pôle Flammarion :

- Equipements à redéfinir : report vers une nouvelle concession

❖ Pôle Opéra :

- Equipement destiné à desservir le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés au 3-5 Molière

Trois des équipements à vocation Municipale (CMA Providence, équipement intergénérationnel et équipement Jeunes à Noailles) étaient prévus en cession Ville de Marseille au programme des équipements Publics VDM au CRAC 2020 pour 11,825 M d'€, et non pas en participation publique. En effet, la cession de ces ouvrages à la Ville une fois livrés permettait le versement par l'ANRU des subventions réservées directement à la Ville de Marseille conformément aux règles de l'Agence.

Or, dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU), il a été demandé à la Soleam de solliciter sur les équipements sociaux de Noailles une demande de subvention globale. Dès validation, cette subvention sera intégrée aux recettes des pôles Domaine Ventre (équipement intergénérationnel) et Arc -Palud (équipement Jeunes) ; la participation de la ville sera ensuite ajustée en fonction.

Par ailleurs, l'ouvrage CMA Providence ne sera pas réalisé dans le cadre de la concession OGCV ; les terrains d'assiette seront remis à la Métropole concédante en biens de retour.

Variations de budget :

Pôle Arc Palud -équipement jeunes (+859 K€ HT) : réévaluation du budget lié à l'évolution des postes travaux et honoraires techniques : augmentation des indices construction, intégration marge aléas du fait complexité technique et contraintes du site, provisions sur révisions de prix

Pôle Ventre Lieutaud -équipement intergénérationnel (+1,027 Md'€ HT) : réévaluation du budget liée à l'évolution des postes travaux et honoraires techniques : reprise de l'APD, intégration aléas du fait complexité technique et contraintes du site, augmentation des indices construction, provisions sur révisions de prix

Pôle Korsec - locaux sportifs et parvis 3 et 5 Maurice KORSEC (+722 K€HT) : augmentation liée aux aléas techniques, à l'expertise sur la portance des fondations après renforcement par injections, à l'allongement de la durée des travaux (avenants marchés d'études et des travaux), aux évolutions de prix des matériaux

Equipement Flammarion (- 7;580 K€HT) : pas de suite donnée par la Ville après COPIL de juin 2023 ; ce projet ne sera pas réalisé dans le cadre de la concession OGCV

CMA Providence (-3,360 K€ HT) : le projet ne sera pas réalisé dans le cadre de la concession OGCV ; la maîtrise par voie d'expropriation des terrains d'assiette est cependant en cours ; les démolitions

et les fouilles archéologiques seront réalisées par l'aménageur qui remettra ensuite les terrains libérés au concédant en tant que biens de retour
Il est ensuite prévu une cession par la Métropole à la Foncière Logement dans le cadre des contre parties foncières, celle-ci mettant en œuvre le programme d'équipement municipal et de logements

Ilot des Récolettes (-19,965 K€ HT) : projet retiré de la concession ; l'équipement sera réalisé en direct par la VdM

Locaux de l'Opéra (-12,95 K€ HT) : cet équipement sera livré fin 2023 ; ajustements à la marge et solde des marchés à venir

Passage des Folies Bergère (+6 K€ HT) : intégration de frais d'avocat pour définition de la structure ad hoc de gestion du passage des Folies Bergères

Le financement par la Ville de Marseille des équipements publics à vocation municipale est précisé par la convention du Programme des Équipements Publics (PEP) ; celle-ci sera mise en cohérence avec le présent CRAC à fin 2022 et présentée pour approbation au Conseil Municipal

Il s'établit à présent uniquement sous forme de participation pour un montant de 17,832 M d'€ HT soit un écart global de 8,35 M d'€ HT

Il est prévu entre 2023 et 2028 le versement de 11,937 M€ TTC répartis comme suit :

En 2023 : 3 575 719€

En 2024 : 4 902 181 €

En 2025 : 2 516 334€

En 2026 : 943 488€ (solde)

d. Les participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	ECARTS
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
A : 440/Fonderie Vieille					
A : 440/Requalif des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et	2 176 984	2 172 328	434 466	2 606 794	-4 656
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	4 670 561				-4 670 561
A : 441/Part Equipement Place Jean Jaures	24 566 468	24 645 632	4 929 126	29 574 758	79 164
A : 441/Participation Equilibre Place Fare	1 153 689	1 152 063	230 413	1 382 476	-1 626
A : 441/Place Fare					
A : 441/Place Providence	3 541 814	3 750 915	750 183	4 501 098	209 101
A : 441/Rue Saint Pierre	709 211	488 858	97 772	586 630	-220 353
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles					
A : 442/Remplacement Bornes (Place Fare)	74 791	74 791	14 959	89 750	
A : 442/Rue Curial	149 366	130 120	26 024	156 144	-19 246
PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	37 042 884	32 414 707	6 482 943	38 897 650	-4 628 177

➤ Participations aux équipements publics Métropole : (-4,628K€ HT)

La participation de la Métropole aux équipements publics est établie conformément à ses domaines de compétence. Son investissement couvre donc le coût des aménagements des espaces publics de l'Opération Grand Centre-Ville. Dans la perspective de récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2022 la totalité du coût des ouvrages soit les études préalables, les frais d'appels d'offres, l'acquisition des terrains d'assiette, les travaux et honoraires techniques et la rémunération de l'aménageur.

L'objectif de 50 650 m2 est réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2

		 OP.602 OGCV CRAC 2022
--	--	---

- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre

28 350 m2

Baisse du montant de la participation TTC aux équipements AMP, compte tenu de la sortie de l'OGCV du coût des espaces publics de la ZAC Flammarion, celle-ci étant en cours de redéfinition.

Il est prévu d'encaisser 4,942 M€ TTC sur l'ensemble des ouvrages identifiés jusqu'à la fin de la concession répartis en :

2023 : 2 348 601€
2024 : 2 087 460€
2025 : 0€
2026 : 506 548€ (solde)

- **Pôle Flammarion (-4 670 K€ HT) :** il est prévu la création d'une nouvelle ZAC, une fois que la stabilisation des équipements structurants aura été établie par la Ville de Marseille
- **Place Jean-Jaurès (+79 K€ HT) et rues St Pierre et Curiol (-240K€ HT) :** ajustement suivant solde des marchés
- **Place Providence (+209 K€ HT) :** variation liée aux résultats des appels d'offre de travaux préparatoires (fouilles)
- **Participations à l'équilibre de la Métropole : (+4,168K€ HT)**

La Métropole Aix Marseille Provence est devenue le 1er janvier 2016 le concédant de l'Opération Grand Centre-Ville. C'est donc l'EPCI qui à présent assure par le versement à l'opération de cette participation l'équilibre du bilan. Il est prévu une variation à la hausse de celle-ci d'un montant de 4,168 M d'€, liée notamment à la baisse des charges foncières et à la durée de portage des biens .

Le solde de la participation à appeler représente 27,448 M€ réparti en :

2023 : 7 628 679€
2024 : 8 463 293€
2025 : 7 665 325€
2026 : 2 146 935€
2027: 1 405 864€
2028: 138 063€ (solde)

La répartition entre les participations équipement et équilibre varie comme suit :

- **Métropole équilibre AMP :** passe de 38 332 585€ à 42 501 584 € soit + 4 168 999 €HT
- **Métropole équipements AMP :** passe de 44 451 460€ à 38 897 650 €TTC soit -4 628 177€ HT représentant -5 553 810 € TTC

Le montant global des participations Métropole passe de 82 784 045€ à 81 399 234 € TTC soit une baisse globale de 1 384 811€ TTC (hors participation en nature)

e. Recettes annexes :

		 OP.602 OGCV CRAC 2022			
Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	ECARTS HT
A : 510/Produits de Gestion Locative	1 169 303	1 513 991	33 161	1 547 152	344 688
A : 510/Produits de Gestion Locative Noailles	739 392	543 778	26 281	570 059	-195 614
A : 510/Solde Produits de Gestion Locative	72 010	82 400		82 400	10 390
A : 520/Produits Divers	133 619	144 893	13 806	158 699	11 274
A : 520/Produits Divers :Remboursement Curage et Tx VRD Par Copros	284 371	284 371	56 213	340 584	
A : 520/Solde Produits Divers	1 608	1 608		1 608	
A : 530/Produits Divers Taxables	1 908	1 908	382	2 290	
A : 610/Produits Financiers	51 583	51 583		51 583	
BUDGET PRODUITS DIVERS	2 453 794	2 624 532	129 843	2 754 375	170 738

➤ **Produits de gestion locative :**

Ce budget intègre la location des immeubles et des logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération. Il est en augmentation du fait de l'allongement de la durée de portage.

Il est prévu des recettes de gestion locative de 684 K€ TTC de 2023 à 2028.

f. TVA Résiduelle

La Tva déductible passe de 15,822 M€ à 14,011 M€ qui s'explique par la réduction des dépenses (142,3 M€ au lieu de 156,5M€). Par ailleurs, toutes les dépenses ne sont pas assujetties à la TVA.

La Tva collectée passe de 13,977 M€ à 11,160 M€ qui s'explique par la réduction des recettes taxables.

g. Le Budget Frais financiers

Souscription de 2 emprunts pour un montant global de 10M€ sur une durée de 6 ans, qui se décomposent ainsi :

-Arkea : taux fixe de 0,98% avec un différé d'un an (frais de dossier 5 000€) => déblocage 30/6/2019

-CEPAC : taux fixe de 0,84% avec un remboursement in fine (frais de dossier 3 500€) => déblocage début 2020

Echéance en décembre 2025

V. ANNEXES

▪ BILAN Prévisionnel au 31/12/22 : (article 15.1 1°/ du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	au 31/12/22 TTC
	Budget actualisé		
ACQUISITIONS IMMEUBLE	-14 271 195	-1 895	-14 273 090
ACQUISITIONS LOGEMENT	-5 039 291		-5 039 291
ACQUISITIONS LOCAUX	-9 191 887	-68 792	-9 260 679
ACQUISITIONS PARCELLES	-521 402		-521 402
EVICTIIONS COMMERCIALES	-1 086 343		-1 086 343
DEPENSES LIEES AUX ACQUISITIONS	-1 348 849	-134 195	-1 483 044
BUDGET FONCIER	-31 458 967	-204 892	-31 663 849
GESTION DU PATRIMOINE	-5 636 777	-595 877	-6 232 654
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 883 410	-67 621	-1 951 031
RELOGEMENTS DEFINITIFS	-178 564	-27 594	-206 158
BUDGET GESTION	-7 698 751	-691 092	-8 389 843
BUDGET ETUDES	-3 183 097	-619 862	-3 802 958
TVX PREPARATOIRES	-5 990 287	-1 191 537	-7 181 824
TVX REHABILITATION	-15 990 180	-3 186 019	-19 176 199
DIVERS ET IMPREVUS	-1 546 934	-270 931	-1 817 865
TVX EQUIPEMENTS AMP	-24 259 819	-4 842 816	-29 102 635
TVX EQUIPEMENTS VDM	-10 785 820	-2 161 882	-12 947 702
HONORAIRES TECHNIQUES	-6 682 096	-1 318 311	-8 000 407
BUDGET TRAVAUX	-68 255 136	-12 971 496	-78 226 632
ACTIONS DE COMM	-842 682	-165 125	-1 007 807
ASS INFORMATIQUE	-169 650	-33 923	-203 573
FRAIS DE CONSULTATIONS	-359 095	-64 282	-423 377
B : A211/TVA non Récupérable	-744 924	739 066	-5 858
BUDGET DIVERS	-2 116 351	475 736	-1 640 615
REMUNERATION FORFAITAIRE	-25 437 691		-25 437 691
REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 220 061	1	-5 220 060
REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-955 310		-955 310
REMUNERATION DE LIQUIDATION	-330 598		-330 598
BUDGET REMUNERATION	-31 943 650	1	-31 943 650
BUDGET FRAS FINANCIERS	-668 187		-668 187
Sous-total dépenses	-142 324 149	-14 011 594	-156 335 743
CESSION A REHABILITER	5 232 675	33 877	5 266 552
CESSION A REHABILITER SOCIAL	3 344 909	241 895	3 586 804
CESSION LOGTS NEUFS LIBRES	280 595	10 795	291 390
CESSION LOGTS NEUFS SOCIAL			
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	10 307 334	534 387	10 841 721
CESSION ACTIVITES COMMERCES	2 048 466	67 600	2 116 066
CESSIONS BIENS DE RETOUR	4 241 098	92 080	4 333 178
BUDGET CESSION	25 455 077	980 634	26 435 711
BUDGET SUBVENTION	2 612 151		2 612 151
PARTICIPATION VILLE DE MARSEILLE	15 140 000		15 140 000
PARTICIPATION AMP EQUILIBRE	42 501 584		42 501 584
PARTICIPATION EN NATURE	3 743 500		3 743 500
PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	17 832 600	3 566 521	21 399 121
PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	32 414 707	6 482 943	38 897 650
BUDGET PARTICIPATION	111 632 391	10 049 464	121 681 855
BUDGET PRODUITS DIVERS	2 624 532	129 843	2 754 375
Sous-total recettes	142 324 151	11 159 941	153 484 092
Sous-total trésorerie transitoire			2 851 656

Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle (article 15.1 1° du cahier des charges)

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ACQUISITIONS IMMEUBLE	-14 273 090	-12 603 150	-570 700	-1 099 241				1
ACQUISITIONS LOGEMENT	-5 039 291	-3 448 171	-576 960	-1 014 160				
ACQUISITIONS LOCAUX	-9 260 679	-8 315 788	-254 706	-237 548	-454 412	588	588	599
ACQUISITIONS PARCELLES	-521 402	-465 401	-56 001					
EVICIONS COMMERCIALES	-1 086 343	-403 593	-154 377	-528 373				
DEPENSES LIEES AUX ACQUISITIONS	-1 483 044	-1 231 589	-36 493	-176 163	-38 797			-2
BUDGET FONCIER	-31 563 649	-26 467 601	-1 949 233	-1 053 463	-491 209	588	588	598
GESTION DU PATRIMOINE	-6 232 654	-4 018 538	-848 392	-841 826	-412 974	-92 341	-17 525	-1 058
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-1 951 031	-1 276 348	-218 391	-235 684	-165 255	-55 358		5
RELOGEMENTS DEFINITIFS	-206 158	-69 293	-7 435	-23 921	-47 540	-53 768	-4 200	-1
BUDGET GESTION	-8 389 841	-5 354 179	-1 074 118	-1 101 431	-635 259	-201 467	-71 725	-1 054
BUDGET ETUDES	-3 802 936	-2 159 423	-104 176	-293 729	-43 176	-11 482	-48	-79
TVX PREPARATOIRES	-7 181 824	-4 175 806	-490 532	-2 092 524	-288 642	-115 444	-9 444	-9 432
TVX REHABILITATION	-19 176 199	-4 697 281	-5 283 105	-7 645 842	-1 045 132	-504 840		1
DIVERS ET IMPREVUS	-1 817 865	-821 567	-238 972	-531 533	-153 321	-62 737	-7 873	-1 862
TVX EQUIPEMENTS AMP	-29 102 635	-26 134 246	-407 109	-195 778	-1 537 575	-709 650	-118 275	-2
TVX EQUIPEMENTS VDM	-12 947 702	-2 748 012	-2 476 503	-4 466 716	-3 007 857	-248 614		
HONORAIRES TECHNIQUES	-8 000 407	-4 838 646	-928 598	-1 518 874	-607 330	-106 976	36	-19
BUDGET TRAVAUX	-78 226 533	-43 415 538	-9 824 815	-16 451 257	-6 639 857	-1 748 201	-135 556	-11 115
ACTIONS DE COMM	-1 007 807	-909 598	-6 808	-72 636	-15 346	-2 240	-600	-579
ASS INFORMATIQUE	-203 573	-146 932	-8 640	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-1
FRAIS DE CONSULTATIONS	-423 377	-364 978	-11 532	-32 853	-12 788	-408	-408	-410
B : A211/TVA non Récupérable	-5 858		-96	-1 152	-1 152	-1 152	-1 152	-1 154
BUDGET DIVERS	-1 440 819	-1 421 908	-27 006	-118 641	-41 286	-35 800	-19 165	-2 144
REMUNERATION FORFAITAIRE	-25 437 691	-17 968 913	-1 037 330	-1 286 293	-1 286 293	-1 286 293	-1 286 293	-1 286 276
REMUNERATION SUR DEPENSES	-5 220 060	-2 860 031	-556 894	-1 148 309	-478 067	-137 422	-23 983	-15 354
REMUNERATION SUR OBJECTIFS	-955 310	-617 701	-52 219	-82 261	-115 952	-41 034	-46 145	2
REMUNERATION DE LIQUIDATION	-330 598	-3 268	-1 006	-12 072	-179 237	-64 162	-51 941	-18 912
BUDGET REMUNERATION	-31 043 557	-31 449 911	-1 647 445	-1 518 927	-1 083 546	-1 518 911	-1 408 163	-1 320 140
BUDGET PRODUITS FINANCIERS	-569 187	-452 364	-76 780	-62 745	-73 890	-816	-816	-814
Sous-total dépenses	-156 335 743	-101 730 641	-14 494 157	-23 712 273	-9 977 096	-3 506 159	-1 580 079	-1 335 338
CESSION A REHABILITER	5 266 552	2 910 000	601 361	292 582		1 017 109	445 500	
CESSION A REHABILITER SOCIAL	3 586 804	26 483	810 426	2 259 708	337 548	152 640		-1
CESSION LOGTS NEUFS LIBRES	291 390				291 390			
CESSION LOGTS NEUFS SOCIAL								
CESSION LOGTS RESTRUCTURES	10 841 721	2 270 890		54 000	8 163 034	353 797		
CESSION ACTIVITES COMMERCES	2 116 066	321 359	30 557	717 079	830 924	226 945	-5 388	-5 410
CESSIONS BIENS DE RETOUR	4 333 178				3 315 597		1 017 580	1
BUDGET CESSION	26 435 711	5 528 732	1 442 344	3 323 369	12 938 493	1 750 491	1 457 692	9 410
BUDGET SUBVENTION	2 612 151	1 940 570	138 773	262 404	-8 132		278 937	-1
PARTICIPATION VILLE DE MARSEILLE	15 140 000	15 140 000						
PARTICIPATION AMP EQUILIBRE	42 501 584	15 053 427	7 628 679	8 463 293	7 665 325	2 146 935	1 405 864	138 061
PARTICIPATION EN NATURE	3 743 500	3 743 500						
PARTICIPATION EQUIPEMENTS VDM	21 399 121	9 461 399	3 575 719	4 902 181	2 516 334	943 488		
PARTICIPATION EQUIPEMENTS AMP	38 897 650	33 955 041	2 348 601	2 087 460		506 548		
BUDGET PARTICIPATION	121 681 855	77 353 367	13 552 999	15 452 934	10 181 659	3 596 971	1 405 864	138 061
BUDGET PRODUITS DIVERS	2 754 375	1 968 779	288 344	227 792	266 353	1 044	1 044	1 019
Sous-total recettes	153 484 092	86 791 448	15 422 460	19 266 499	23 377 973	5 348 506	3 143 537	133 669
Sous-total trésorerie transitoire	2 851 656	10 251 429	-805 453	-1 114 632	-5 567 845	6 033	187 038	-104 914
Trésorerie brute		-4 687 764	-4 564 914	-10 125 320	-2 292 288	-443 908	1 306 588	5

		 OP.602 OGCV CRAC 2022
--	--	--

Tableau global des écarts HT/TTC

(article 15.1 1° / du cahier des charges)

				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	
				OP.602 OGCV CRAC 2022	

Tableau Acquisitions à fin 2022

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	20A Petites Maries-terrain	801 B 127	METROPOLE AMP	23 400	78	300	31/05/2022	21/06/2022
POLE ABADIE HOTEL DIEU	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	40 000	46	0	25/06/2014	25/06/2014
POLE FOLIES BERGERES	Passage Folies bergères	808 D 114	anciennement ANF et à présent SOLEAM	1	649	0	21/11/2016	21/11/2016
CMA PROVIDENCE	29,31 rue Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014	18/12/2014
CMA PROVIDENCE	Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	803,14	31/05/2018	31/12/2024
Total 1d-Acq parcelles				465 401	1 287			
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 106-boulangerie	801 B 126	Propriétaire BURRI	79 100	59	1340	31/05/2021	21/09/2021
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lots 101/102/109	801 B 126	SCI IMMORTEL Mr BUI Duy Than	136 300	55	2478	26/02/2021	30/01/2023
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 103	801 B 126	VIRET	1 590	10	159	20/08/2015	20/08/2015
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 104	801 B 126	VDM	30 000	69	435	02/12/2015	02/12/2015
POLE NADAR	22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	SCI LA RESTANQUE MARSEILLAISE-Copropriétaires	150 700	188	728	30/09/2018	17/10/2018
POLE FLAMMARION	30 rue Bénédit -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	1 126 535	1 396	806,97	31/03/2017	13/12/2016
POLE FOLIES BERGERES	2 Phocéens - lot 7	808 D 95	VDM	69 000	73	945	30/08/2019	31/12/2024
POLE FOLIES BERGERES	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	808 D 93-94-95	VDM	385 000	400	962,5	30/09/2015	22/12/2015
POLE NADAR	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	801 D 281	SCI PARTIMMO	65 000	47	1382,97	30/04/2015	11/06/2015
POLE								
NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne-Lot 1 et 2	803 B 237	AUX ENCHERES	49 000	136	0	08/03/2017	06/03/2017
POLE VENTRE LIEUTAUD	14-16 Moustier - Lots 6-8	803 B 322	Mr&mmme Ferrara	133 000	80	0	29/11/2013	02/04/2014
POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier -lots 3,4,6	803 B 246	SCI MELAN	59 000	30	0	29/07/2016	03/10/2016
POLE VENTRE LIEUTAUD		803 B 0247-0248	VDM	200 000	468	427,35	30/06/2020	03/07/2020
POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier - conciergerie-lot 16	803 B 322	M. MERMET	30 000	10	2884,61	30/09/2019	19/05/2020
POLE VENTRE LIEUTAUD	16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20	803 B 251	SCI DODO-Malbranque	35 000	24	0	31/07/2019	14/11/2019
POLE AUPHAN	11 Auphan lot 1-3-4-11-12	813 L 53	EPF PACA	236 818	374	633,2	21/12/2012	20/12/2012
POLE KORSEC	3 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUYAL	80 000	49	1632	19/12/2017	15/02/2018
POLE FLAMMARION	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 126 116	2 431	874,51	19/12/2017	07/03/2018
POLE NADAR	35 rue Vincent Scotto - lots 1,3,11	801 D 128	Consorts BRAY	60 000	83	723	26/02/2019	13/10/2020
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	45 000	46	0	25/06/2014	25/06/2014
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian Lot 1- Carrosserie	813 C 40	EPF PACA	81 618	122	666,65	31/10/2018	03/04/2019
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	79 054	55	870	28/09/2018	23/04/2019
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	30 rue Bénédit -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	896 984	1 112	0	31/03/2017	13/12/2016
ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 692 884	1 936	874,51	19/12/2017	07/03/2018
POLE FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	62 946	44	1430,59	28/09/2018	23/04/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 5	801 D 290	Mme M. Bohor	94 600	105	899,41	30/04/2021	06/07/2021
POLE FOLIES BERGERES	6 Phocéens-LOT22-Cage d'escalier	808 D 93	Copropriété du 6 Phocéens	3 350	19	179,14	21/12/2020	21/12/2021
POLE FOLIES BERGERES	4 Phocéens lot61 Cage d'escalier	808 D 94	Copropriété du 4 Phocéens	8 000	23	347,82	30/09/2021	31/03/2022
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 1	801 D 290	Mme M. Bohor	230 400	213	1082,91	30/04/2021	06/07/2021
Total 1b-Acq locaux diffus				8 246 995	9 657			

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/23	801 B 110	VDM	750 000	301	2492	25/04/2013	23/04/2013
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 107/108	801 B 126	AMP	180 631	98	1843	09/12/2015	03/06/2015
POLE KORSEC	74 Longue des Capucins-lot 12 à 17	801 B 226	CAILLOT	240 000	120	2000	25/08/2014	25/08/2014
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 112/113/114	801 B 126	SCI DES CAPUCINS	189 060	138	1370	25/08/2014	25/08/2014
POLE FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	VDM	46 000	84	0	04/11/2015	04/11/2015
POLE FEUILLANTS	23 Rome-lot 2	803 A 264	VDM	97 500	66	0	27/10/2015	27/10/2015
POLE FEUILLANTS	23 Rome -lot 3-4-5-6	803 A 264	VDM	230 000	216	0	16/06/2014	16/06/2014
POLE NADAR	22 Tapis vert lot 18	801 D 290	GMBP Groupement des marchands de biens provencaux	38 500	33	1184	28/02/2017	05/04/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)	803 B 174	SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	898	30/04/2019	25/09/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	11 rue Jean Roque- lot 14	803 B 174	POIRIER	24 000	34	0	30/04/2017	05/05/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	1000	18/04/2017	20/04/2017
POLE AUPHAN	114 Félix Pyat lot n°5	813 L 45	ENCHERE	19 500	26	750	30/06/2014	04/07/2014
POLE AUPHAN	114-116 Rue Félix Pyat lots 9 et 10	813 L 45	VDM	40 000	48	833,33	29/04/2016	03/06/2016
POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian lot n° 2	813 C 40	Merouani	54 000	102	529,41	30/04/2017	04/10/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017	06/12/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la palud-lot 8 à 11	803 B266	SCI CYA	36 960	57	517,24	20/12/2019	20/05/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la palud-lot 6	803 B266	GARELLO	12 000	24	500	31/01/2019	20/05/2021
POLE KORSEC	3 Pressense	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	800	19/12/2017	15/02/2018
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu lot 1/5/6/7/8/9/10/11	809 B 52	PATIN/ OLAGNOL	300 000	240	0	31/10/2013	17/12/2013
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	809 B 52	Vacalluzo	850	10	0	25/06/2014	25/06/2014
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	803 B 174	SAADOUN	170 000	233	729	29/03/2018	11/04/2018
POLE KORSEC	44 rue d'Aix - lot 3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	820,89	10/07/2018	13/09/2018
POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 111 1er etage	801 B 126	HADDAD	78 000	55	1418,18	30/10/2022	15/10/2023
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Provence	51 528	80	621,89	28/09/2018	26/03/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 11	801 D 290	ANDURAND	39 000	33	1182,53	30/11/2018	19/02/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	41 rue de la Palud - lot n°2	803 B 267	SCI INTELLEGENCI	45 000	77	584,41	23/01/2019	05/12/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 25/26/28	801 D 290	Llorca	75 800	128	592,18	31/07/2019	21/11/2019
POLE KORSEC	2 rue Bernard Dubois-lots 11-12	801 A 57	BAROUD	87 000	70	1251,26	18/07/2019	22/07/2019
POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 19	801 D 290	Mme BARBAIZE/TOURY	31 000	25	1221,91	31/01/2022	02/06/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	8A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10	803 A 257	SCI PAQE	239 800	125	1218,4	31/03/2021	28/04/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la palud-lot 6-Annul	803 B266	GARELLO	(12 000)	(24)	500	20/05/2021	20/05/2021
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACR OIX	43 rue de la palud-lot 8 à 11-annul	803 B266	SCI CYA	(36 960)	(57)	517,24	20/05/2021	20/05/2021
Total 1c-Acq logements diffus				3 448 169	2 841			

					 OP.602 OGCV CRAC 2022			
Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	14 rue Pressense	801 A 162	ARLIN	200 000	300	666,66	31/10/2019	23/06/2020
POLE KORSEC	36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/04/2013	23/04/2013
POLE KORSEC	6 Pressense	801 A 174	VDM	305 000	520	586	25/06/2014	18/12/2014
POLE FEUILLANTS	23 Sénéac	806 A 92	VDM	470 000	408	0	12/11/2014	12/11/2014
POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	803 A 134 à 138	VDM	2 500 000	2 899	1311	27/11/2015	02/12/2015
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	2 Place Halle DELACROIX	803 A 268	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	1000	30/09/2018	21/12/2018
POLE ARC PALUD	44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1238	30/06/2020	03/07/2020
POLE FEUILLANTS	67 Borde		Transfert op186	400 000	160	0	17/07/2014	17/07/2014
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-lot 1 et 2	803 B 102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909,09	30/11/2016	16/12/2016
POLE KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	MERCIER	430 000	582	738,83	28/02/2017	12/04/2017
POLE AUPHAN	4 Industrieux	813 L 43	EPF PACA	137 534	310	443,65	21/12/2012	20/12/2012
POLE KORSEC	70 rue longue des capucins	801 B 112	SCI RE ET GENTA	260 000	415	626,5	28/02/2017	06/04/2017
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 rue Jean Roque	803 B 175	SCI LES EMBIEZ	420 000	237	1772	28/05/2019	10/09/2019
CONCESSION CENTRE VILLE	6 rue lemaître	802 C 72	Consort RANQUE	150 000	138	1086,95	22/05/2019	23/05/2019
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines	801 C 43	VDM	100 000	333	0	09/07/2014	09/07/2014
POLE KORSEC	3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	801 B 95-96-100	VDM	1 020 000	7 574	135	25/04/2013	23/04/2013
POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudication)	185 000	289	641,13	30/01/2018	19/06/2018
FONDERIE VIEILLE	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	-	155	0	20/06/2013	01/07/2013
FONDERIE VIEILLE	11 Impasse Fonderie Vieille	809 A 311	consorts BEYLO LAYENS	274 000	209	1311	30/10/2019	16/12/2019
POLE OPERA	3 et 5 rue Molière	B0 150 et B0 149	VDM	1	899	0	30/09/2021	11/01/2022
POLE MAZAGRAN	13 rue Curial	806 A 155	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	291 000	382	0	28/11/2017	23/07/2018
POLE MAZAGRAN	15 rue Curial	806 A 156	djamila MOKDES, Sid Ahmed MOKDES, Denia MOKDES, Yamina BENMECHTA veuve MOKDES	287 100	300	956,13	28/02/2018	23/07/2018
POLE KORSEC	45/47 rue des Petites Maries	801 B 232	SCI LE SOLEIL	291 500	360	809,72	30/03/2019	09/12/2019
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Toussaint	813 E 161	SCI Rue des Bons Enfants	156 000	200	780	28/06/2018	01/10/2018
POLE BUTTE ST MAURONT	9 rue Danton	813 H 39	SCI Rue des bons enfants	146 000	201	726,36	28/06/2018	01/10/2018
POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	454,54	06/08/2018	20/09/2018
POLE KORSEC	2b Traverse des Petites Maries	801 B 233 (cadastre: 45 ptes maries)	TEXIER	140 000	80	1750	21/12/2018	18/02/2019
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	7 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins/Mme. Alyette Bout de Marnhac	385 000	320	1203	07/05/2019	25/07/2019
CONCESSION CENTRE VILLE	13 rue St Michel	825 B 271	Consort Zermati	190 000	300	633	31/07/2019	11/10/2019
POLE MAZAGRAN	49 rue Curial	806 C 10	SCI Elisabeth	400 000	327	1192	30/07/2019	14/11/2019
POLE KORSEC	4 rue d'Aix-lot n°2	801 C 12	CONSORTS LAURENS	300 000	135	2222,22	30/09/2019	02/12/2019
POLE KORSEC	4 rue d'Aix-lot n°1	801 C 12	CONSORTS LAURENS	92 000	114	807	30/09/2019	02/12/2019
POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns	804 B 318	M. GROSSON	529 000	487	1086,24	30/06/2022	29/11/2022
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803 A 225	Escobar et Garcia	200 160	267	749	30/09/2020	21/10/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	17 Moustier	803 B 62	SCI MOUSTIER	424 000	247	1713,47	30/09/2020	08/12/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOTS 6-7	803 A 225	BOERO Patrick	74 160	46	1629	30/09/2020	21/10/2020
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOT 8	803 A 225	FOUQUERAND Jacques	85 680	55	1557	30/09/2020	21/10/2020
CMA PROVIDENCE	29 Nationale-pâtisserie	801 C 256	LAMATA-D'ANGELO	138 966	56	0	30/11/2022	31/12/2024
Total 1a-Acq immeubles				12 602 101	21 211			
Total général				24 762 666	34 996			

Tableau Cessions à fin 2022

Nom projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acte
POLE KORSEC	6 Pressense RDC	801 A 174	13 Habitat	203 947	108	1890,32	15/12/2021	01/12/2022
FONDERIE VIEILLE	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille		COMITE CATHOLIQUE	75 000	487	0	06/05/2014	27/11/2014
Total 6c-Cess de surface pour activités/commerces				278 947	595			
POLE FEUILLANTS	23 Sénac	806 A 92	13 Habitat	816 000	380	2147,37	30/06/2018	18/11/2020
POLE FEUILLANTS	23 Rome	803 A 64	13 Habitat	564 000	261	2160,92	30/06/2018	18/11/2020
POLE KORSEC	6 Pressense R+4	801 A 174	13 Habitat	726 053	384	1890,22	15/12/2021	01/12/2022
Total 6b-Cess logements restructurés				2 106 053	1025			
POLE ABADIE HOTEL DIEU	7/9 montée st esprit	809 B 52	NLP	25 103	309	0	24/05/2016	24/05/2016
Total 6a-Cess de surface à réhabiliter social				25 103	309			
POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	surface habitable	AGIR	2 650 000	4330	612	04/12/2015	02/12/2015
POLE KORSEC	36 Petites Maries		CAILLOT	230 000	366	-	25/06/2014	25/08/2014
Total 6-Cess de surface à réhabiliter				2 880 000	4 696			
Total général				5 290 103	6 625	799		



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT n°14

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 Métropolitain du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est 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 1^{er} octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible :

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- Produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- Créer 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- Ravalement des façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- Requalifier 15 000 m2 d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- La participation de la Ville à la production de logements
- Le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- L'ingénierie de l'opération
- Les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouverts par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.

Enfin, la Ville apportera du foncier sous forme de participation en nature, ceci pour 4 millions d'euros.

Ce bilan global sera consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

Avenant n°1

Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

Avenant n°2

Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- La variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- L'intégration d'un 16^{ème} axe de ravalement obligatoire,

- La modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

Avenant n°3

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

Avenant n°4

Pour répondre à la volonté de la Ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :

-la rue St Ferréol

-la rue Paradis

Portant ainsi à 18 le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

Avenant n°5

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2014 intègre notamment :

-l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :

- réalisation de 20 000 m2 de locaux et d'équipements dont 9 000 m2 (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m2 d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
 - amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazargan, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazagran et Korsec dans une 1^{ère} phase) à participer au projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

Avenant n°6

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération Grand Centre Ville relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à 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 en approuvant le transfert de cette opération. L'opération d'aménagement Grand Centre Ville a donc été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

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

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

- Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprend les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées
- La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

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

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

Avenant n°7

Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre Ville
- La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- Réévaluation de la participation aux équipements métropolitains de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire
- Prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€, montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- Reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- Intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **Ville de Marseille** à l'opération évoluent :

- Arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
 - Baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
 - Intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
 - Programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros
- L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
 - L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre :

- ❖ Ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- ❖ Evolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- ❖ Ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- ❖ Augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- ❖ Forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- ❖ Variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
 - De l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
 - Des actualisations de budget au niveau des autres équipements
 - De l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- ❖ Augmentation de la participation de la Métropole aux équipements (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- ❖ **Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025** avec :
 - Maintien des objectifs de :
 - production de 1 400 logements
 - création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
 - incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements
 - Renforcement de l'objectif de :
 - requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à 56 520 m2 à fin 2016)

Avenant n°9

Le CRAC au 31 décembre 2017 intègre :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
 - De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
 - De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
 - Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
 - Place Jean-Jaurès :
 - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
 - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy

- Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :
 - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :
 - Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
 - Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
 - Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
 - Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :
 - La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665€ par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995€.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.

La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la Ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

Avenant n°10

Le CRAC au 31 décembre 2018 intègre :

Le coût de l'opération est porté de 235 289 134€ TTC à 235 886 610 € TTC soit une augmentation de 597 476 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la hausse (+0,99 Md'€ TTC) du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De la prise en compte de l'achat du foncier sur le pôle OPÉRA et du montant des travaux estimé au stade de la programmation
 - Du chiffrage des travaux au stade du programme pour l'aménagement du parvis 3 Maurice Korsec

Ces hausses étant compensées pour partie par l'ajustement à la baisse de différents projets (îlot des Récolettes, terrain multi sports à Korsec, équipement de proximité sur le pôle Flammarion). Ce recalage a par ailleurs conduit à l'annulation des provisions non encore affectées.

- La variation à la hausse (+ 2,236 M d'€TTC)) du budget global des Travaux d'aménagement des espaces publics, liée notamment au recalage des travaux de la place Jean -Jaurès et à la revalorisation du budget espaces publics du pôle Mazagran, la Métropole ayant demandé, dans le cadre de la piétonisation, un projet très qualitatif.

- Le solde des participations Métropole aux équipements (2,146 M d'€TTC) est maintenu
- La baisse des dépenses restant à programmer (-0,89 M d'€ TTC)
- La baisse du budget Frais financiers (-1,17 M d'€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions reste stable ; il est à souligner un report à hauteur de 2, 55 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux
- Le budget Subventions est renforcé (+3, 88 M d'€ TTC) après intégration, dans le cadre du Contrat d'Equilibre Territorial voté par la Région, de subventions sur deux équipements métropolitains : place Jean -Jaurès et espaces publics du pôle Mazagran
- Abandon du reste à programmer (-2, 64 M d'€ TTC) et donc des recettes restant à identifier du fait des subventions attribuées

Participations publiques :

- Stabilité (-130 K€ TTC) du montant total des participations de la Métropole :
 - o L'écart en € HT de la baisse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € HT de la hausse de la participation à l'équilibre, la variation à la baisse s'opérant sur les montants TTC de la participation aux équipements
- La Ville finance un programme de travaux (détaillée en annexe) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ inchangé ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Avenant n°11 :

Le CRAC au 31 décembre 2019 intègre :

Un coût d'opération porté de 235 886 610 € TTC à 195 643 350 € TTC soit une diminution de 40 243 260 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-25,2Md'€ TTC) du budget Foncier par la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière :
 - o Immeubles : 35 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 51 000 m2
 - o Logements : 6 109 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 6 052 m2
 - o Locaux : 21 483 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 22 642 m2
 - o Parcelles : 4 279 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 8 610 m2
 - o Evictions commerciales: 35, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 53
- La stabilité du budget Travaux
- La baisse des dépenses annexes (-819 K€ TTC)
 - o Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu
 - o Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés
- La baisse de la rémunération sur objectifs (-882 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder
 - o A réhabiliter : 9 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 25 084 m2
 - o A réhabiliter social: 13 969 m2, par renforcement de l'objectif à fin 2018 de 8 525 m2
 - o Restructurés: 3 739 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 6 294 m2
 - o Neuf libres : 17 205 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 27 370 m2
 - o Neuf social : 11 289 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 11 586m2
 - o Activités /commerces : 5 995 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 7 234 m2
- La baisse du budget Frais financiers (-818 K€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions baisse fortement : -39,8M€TTC
Ceci résulte d'une part de la baisse des m2 acquis soit 41 235m2 (immeubles et logements) au lieu de 57 052 m2 ; d'autre part du fait que, sur ces biens acquis, une partie (1 334m2) est affectée à des équipements publics, et une autre partie (9 265m2) est démolie. Le stock avant-projet représente donc 30 636m2 et permet de céder 26 834m2.
- L'écart global de -13 069m2 sur les postes de cessions (à réhabiliter, à réhabiliter social et restructurés) est réparti comme suit :
 - -15 958 m2 (à réhabiliter)
 - + 5 444 m2 (à réhabiliter social)
 - -2 555 m2 (à restructurer)
- il est à souligner un report à hauteur de 5,8 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux soit une hausse des m2 fléchés vers la production de logements sociaux à réhabiliter de 5 444 m2 (+64%) corrélée à une réduction du prix (de 1082€ /m2 à 658€/m2)
- Le budget Subventions reste stable (-80K€ d'€ TTC)
- Le budget divers baisse : -490 K€HT pour tenir compte de la diminution des m2 acquis

Participations publiques :

- Stabilité du montant total des participations de la Métropole :

Avenant n°12 :

Le CRAC au 31 décembre 2020 intègre :

La diminution du coût de l'opération, qui est porté de 195 643 350 € TTC à 183 363 411 € TTC soit une baisse de 12 279 940 €.

En effet, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-13,3 Md'€ TTC) du budget Foncier et du Budget Etudes liée à la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière (DUP ORI et DUP aménagement), conduisant le concédant à prendre la décision de réduire les pôles actuels ou de ne pas enclencher de nouveaux pôles de projet , dont Auphan et Butte St Mauront, et de limiter les immeubles sous ORI à acquérir
 - o Immeubles : 28 896 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35 126 m2
 - o Logements : 5 265 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 6 109 m2
 - o Locaux : 21 411 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 21 483 m2
 - o Parcelles: 2 792m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 4 279 m2
 - o Evictions commerciales : 34, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35
- La quasi stabilité du budget Travaux (+0,145 M d'€) qui est reventilé soit :
 - o Baisse des travaux préparatoires et des travaux divers (directement liée à la réduction des acquisitions :-1,375 M d'€)
 - o L'augmentation du poste Travaux de réhabilitation (+ 1,227 M d'€) par l'intégration de la réhabilitation complète par SOLEAM d'une partie des biens acquis, la Métropole ayant décidé d'accroître la production de logements destinés au relogement des opérations.
 - o Une variation à la hausse des travaux sur espaces publics (+ 0,450 M d'€) : travaux de la place Jean Jaurès élargis aux rues Curiol et St Pierre et prolongation de prestations de gardiennage
 - o Une diminution des travaux d'équipements publics Ville (- 0,529 M d'€) par ajustement entre les différents projets dont certains en attente de validation

- Une variation à la hausse des honoraires techniques (+ 0,371 M d'€) : incidence des marchés subséquents de deux accords cadre de maîtrise d'œuvre pour travaux de confortement lourd et de réhabilitation complète
- L'ajustement du poste Dépenses annexes (-0,054 M d'€)
- La baisse du budget Rémunérations (-0,283 M d'€), liée essentiellement à la réduction des objectifs de cession (-0,253 M d'€), impactant la rémunération de liquidation (-0,041 M d'€)

En termes de recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis : -4,7 M€TTC
 - o Cessions à réhabiliter : 8 824 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 9 126 m2
 - o Cessions à réhabiliter social : 10 855 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 13 969 m2
 - o Cession logements neufs libres : 16 224 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 17 205 m2
 - o Cession logements neufs social: 4 605m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 11 289 m2
 - o Cession logements restructurés : 3 922 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 3 739 m2
 - o Cession activités /commerces : 5 978 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 5 995 m2
- Le poste Subventions est diminué des subventions CRET déposées pour l'aménagement de la place Jean-Jaurès et des espaces publics de Mazargan, celles-ci n'ayant pas été acceptées par le Conseil Régional
- Recettes diverses : + 0,342 M d'€ (produits de gestion locative, divers et financiers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole :
 - o Variation à la baisse de la participation à l'équilibre (- 9,199 M€) contrebalancée par une variation à la hausse de la participation aux Equipements (+5,925 M d'€)
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux (d'équipements publics (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ sont inchangées ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Avenant 13

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2021 présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°13, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 183 363 415 € TTC à 170 497 373 € TTC soit une diminution de 12 866 042 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-10,9 M€ TTC) du budget Foncier/ gestion du patrimoine, liée à la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession en 2025 et des procédures de maîtrise foncière (DUP ORI et DUP aménagement) à finaliser, le concédant voulant s'assurer du déstockage du foncier acquis avant la fin de l'opération :
 - o Immeubles : 25 298 m2 au lieu de l'objectif à fin 2020 de 28 896 m2
 - o Logements : 4 140 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 5 265 m2
 - o Locaux : 15 222 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 21 411 m2
 - o Parcelles: 2 121 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 2 792 m2
 - o Evictions commerciales : 27, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 34
- L'ajustement du budget Travaux (-0,589 M d'€) qui est modifié au niveau des typologies des interventions conduites soit :
 - o Travaux préparatoires (-7 101€) : stabilité du poste

- Travaux de réhabilitation (+ 2,3 M d€) : augmentation du poste du fait de l'intégration de la réhabilitation complète par SOLEAM d'une partie des biens acquis et de la forte hausse du prix de revient des opérations (incidence des travaux d'intérêt architectural exigés par l'ABF, variation du coût des matériaux, révisions de prix)
- Divers et Imprévus (+0,9 M d€) : intégration de divers et imprévus dans le budget de la Place de la Providence, ajustement sur la place Jean-Jaurès, provisions sur équipement sportif Korsec
- Travaux sur les espaces publics (-4,5 M d€) : baisse principalement liée au Pôle Flammarion
- Travaux d'équipements publics Ville (+1,3 M d€) : ajustement de différents projets ; provisions pour ceux en attente de validation (Flammarion)
- Honoraires techniques (+ 0,492 M d€) : variation liée au recalage à la hausse de travaux de réhabilitation
- L'ajustement à la marge du poste Dépenses annexes (-0,198 M d€) : réduction des frais de communication et d'appels d'offres compte tenu de la baisse du nombre de projets activés
- La baisse du budget Rémunérations (-0,589 M d€), liée essentiellement à la réduction des objectifs de cession (-0, 568 M d€)

En termes de recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis : -6,4 M€ TTC
 - Cessions à réhabiliter : 8 041 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 8 824 m2
 - Cessions à réhabiliter social : 6 407 m2 au lieu de l'objectif fin 2020 de 10 855 m2
 - Cession logements neufs libres : 2 410 m2, par réduction de l'objectif à fin 2020 de 16 224 m2 ; lié essentiellement au décalage du projet de la ZAC Flammarion
 - Cession logements neufs social : plus de cession sur ce poste (objectif à fin 2020 de 4 605 m2) ; lié essentiellement au décalage du projet de la ZAC Flammarion
 - Cession logements restructurés : 4 831 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 3 922 m2
 - Cession activités /commerces : 3 615 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 5 978 m2
- Le poste Subventions est diminué de la subvention octroyée par l'Agence de l'Eau sur la ZAC Flammarion ; ont été par ailleurs intégrées sur les pôles avec DUP ORI les subventions THIRORI (études de calibrage et déficit foncier) validées par la Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne soit +0,216 M€
- Recettes diverses : + 0,256 M d'€ (produits de gestion locative, divers et financiers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole (-6,9 M d'€) :
 - Variation à la hausse de la participation à l'équilibre (+2,1 M d'€) contrebalancée par une variation à la baisse de la participation aux équipements (-9 M d'€). Cette baisse est principalement dû au besoin de redéfinition des équipements du pôle Flammarion.
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux d'équipements publics (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ sont inchangées ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2021 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération.

Le présent avenant 13 a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :

- à l'équilibre du bilan
- au programme des aménagements publics dont le détail est joint en annexe.

Avenant 14

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2022 présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°14, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 170 497 373 € TTC à 153 484 092 € TTC soit une diminution de 17 013 281 € TTC

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En ce qui concerne les dépenses :

- Variation à la baisse du poste Etudes (-535K€ TTC) au regard de l'avancement de l'opération qui ne nécessite plus d'études préalables, et du non renouvellement de marchés transverses
- Forte baisse (-11,678 M€ TTC) du budget Foncier/ gestion du patrimoine, impactée par la réduction des m2 acquis (réduction des objectifs et fin programmée de la concession) ; le concédant veut traiter dans le temps de la concession, le foncier acquis afin de le déstocker avant la fin de l'opération soit une baisse globale de 8 986 m2, répartie comme suit:
 - Immeubles : 22 371 m2 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 25 298 m2
 - Logements : 3 869m2, au lieu de l'objectif à fin 2021 de 4 140 m2
 - Locaux : 10 197m2, par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 15 222 m2
 - Parcelles: 1 358m2, au lieu de l'objectif à fin 2021 de 2 121 m2
 - Evictions commerciales : 22 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 27
- L'ajustement du budget Travaux (-6,794 M d'€TTC) soit :
 - Travaux préparatoires (-2,367 M d'€) : baisse des surfaces à traiter
 - Travaux de réhabilitation (+ 3,672 M d'€) : augmentation du poste du fait de la forte hausse du prix de revient des opérations (travaux d'intérêt architectural exigés par l'ABF, variation du coût des matériaux, révisions de prix), de la contraction des réponses aux appels d'offres et des complexités de chantiers
 - Divers et Imprévus (-1,079 M d'€) : provision ajustée au budget recalé
 - Travaux sur les espaces publics AMP (-38 K€) : stabilité de ce poste
 - Travaux d'équipements publics Ville (-5,848 M d'€) : suppression du groupe scolaire de la ZAC Flammarion et de l'équipement Centre Municipal d'Animation Providence, qui seront traités hors concession OGCV
 - Honoraires techniques (-1,134 M d'€) : variation liée au recalage du poste Travaux
- L'ajustement à la marge du poste Budget divers (-87 K€) : réduction des frais de communication et d'appels d'offres compte tenu de la réduction des projets activés
- La hausse du budget Rémunérations (+3,080 M d'€) :
 - Rémunération forfaitaire sur 3 ans supplémentaires compte tenu de l'allongement de la durée de la concession de 2025 à 2028
 - Réduction de la rémunération sur dépenses (-452 K€), ainsi que de celle sur objectifs (-144K€) et de liquidation (-58 K€) liées à la réduction des objectifs déterminée par le concédant

En ce qui concerne les recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis et donc qui seront préparés en vue d'une cession : -5,732 M€TTC représentant une baisse des cessions (hors biens de retour) de 5 189m2
 - o Cessions à réhabiliter : 7 007 m2 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 8 041 m2
 - o Cessions à réhabiliter social : 4 913 m2 au lieu de l'objectif fin 2020 de 6 407 m2
 - o Cession logements neufs libres : 959 m2 par réduction de l'objectif à fin 2021 de 2 410 m2,
 - o Cession logements restructurés : 4 266 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 4 831 m2
 - o Cession activités /commerces : 2 970 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 3 615 m2

Par ailleurs, le poste Biens de retour, représente une variation de -2,976 M d'€ liée à l'absence de maîtrise d'une partie des acquisitions foncières prévues en DUP sur le secteur Flammarion pondérée par l'intégration des locaux restructurés du pôle Folies Bergère, que la Métropole veut conserver en patrimoine

- Le poste Subventions est diminué de la subvention d'étude de calibrage octroyée par l'ANAH sur un des immeubles du pôle Coutellerie situé dans l'OPAH RU multi sites (2016/2021)
- Recettes diverses : + 105 K€ TTC (produits de gestion locative et divers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole (-1,384 M d'€ TTC) :
 - o Variation à la hausse de la participation à l'équilibre (+4,169 M d'€TTC) contrebalancée par une variation à la baisse de la participation aux équipements (-5,553 M d'€ TTC). Ces variations sont principalement dues à la baisse des recettes de cession d'une part et à l'abandon des équipements (voiries, espaces publics) du pôle Flammarion d'autre part.
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux d'équipements publics municipaux (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession, diminue du fait de la non réalisation dans la temporalité de la concession des équipements de la ZAC Flammarion (abandon du groupe scolaire) et de celle du CMA Providence du fait du décalage du planning de maîtrise foncière par DUP. La participation aux équipements est ainsi ramenée à 21,39 M d' € hors subventions à venir) au lieu de 31,43 M d'€ ;

En conclusion :

Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre-Ville » évoluent de la manière suivante :

-Le montant total des dépenses passe de 170 497 373 € à 153 484 092€

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 34 840 677€ à 29 047 862€

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

-la participation d'équilibre passe de 53 472 585 € à 57 641 584 € dont :

15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

42 501 584 euros à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.

-la participation aux aménagements métropolitains passe de 44 451 460€ à 38 897 650€ sur lesquels la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé

-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et la gestion de services inscrits à l'opération passe de 31 429 664 euros TTC à 21 399 121€, en intégralité sous forme de participation

-l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

L'échéance de la concession prévue le 20 janvier 2026 est prorogée de 3 ans afin de permettre la mise en œuvre des orientations de l'opération soit jusqu'au 20 janvier 2029

ARTICLE 2

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2022 et présenté conjointement au présent avenant n°14 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 38 332 585€ à 42 501 584€ soit une augmentation de 4 168 999 €

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2022 : 15 053 427 €
En 2023 : 7 628 679 €
En 2024 : 8 463 293 €
En 2025 : 7 665 325 €
En 2026 : 2 146 935 €
En 2027 : 1 405 864 €
En 2028 : 138 061 €

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 44 451 460 € TTC à 38 897 650 € TTC soit une diminution de 5 553 810 € TTC

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2022 : 33 955 040 € TTC
En 2023 : 2 348 601 €
En 2024 : 2 087 460 €
En 2025 : 0 €
En 2026 : 506 548 €

ARTICLE 3

L'article 18 « Rémunération du concessionnaire » de la concession Grand Centre-Ville a été modifiée comme suit dans l'avenant n°8:

- Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation, une rémunération de base annuelle pour les années 2021 à 2026 (dans le cadre de la prorogation soit du 20/01/2021 au 20/1/2026) de 1 244 800 €.
- Cette rémunération au forfait sera imputée mensuellement au compte de l'opération par acompte d'un douzième

Cette rémunération forfaitaire annuelle est prolongée de 3 ans soit jusqu'au 20/01/2029, nouvelle date d'échéance de la concession OGCV

ARTICLE 4

Les autres stipulations de la convention T n°1600914CO non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 5

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

Fait à Marseille, le

En exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX