



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME :	4
III. NOTE DE CONJONCTURE	7
DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
<i>a. Acquisitions foncières :</i>	7
<i>b. Relogements :</i>	7
<i>c. Etudes</i>	8
<i>d. Travaux et honoraires techniques :</i>	9
<i>b) Subventions</i>	14
<i>c) Participations du concédant :</i>	16

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION 06/1405

Type d'opération	Concession d'aménagement 14 ans à compter du 30/10/2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Concessionnaire	SOLEAM

DELIBERATIONS

Délibération d'approbation de la convention (VdM)	DCM 06/0966/EHCV du 2/10/2006
Notification au concessionnaire	30/10/2006
Échéance	30/10/2025
Avenant 1	DCM n° 08/0513/5058 du 30/06/2008
Avenant 2	DCM n° 09/0060/SOSP du 9/02/2009
Avenant 3	DCM n° 09/1274/ SOSP du 14/12/2009
Avenant 4	DCM n° 10/1021/ SOSP du 25/10/2010
Avenant 5	DCM n° 11/0643/ SOSP du 27/06/2011
Avenant 6	DCM n° 12/0632/ SOSP du 25/06/2012
Avenant 7	DCM n° 13/0578/ SOSP du 17/06/2013
Avenant 8 : transfert concession à SPL SOLEAM suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement le 28/11/2013	DCM n° 13/1077/ FEAM du 07/10/2014
Avenant 9	DCM n° 14/0618/ UAGP du 10/10/2014
Avenant 10 : Prorogation jusqu'au 30/10/2020	DCM n° 15/0488/ UAGP du 29/06/2015
Avenant 11 : CU MPM se substitue à la Ville de Marseille	DCM n° 15/1071/ UAGP du 29/10/2015 15/1071/UAGP du 26 octobre 2015
Transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Puis à la Métropole (20/11/2015)	DCC FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015
Avenant 12	DCM 17/1071/UAGP du 13/07/2017
Avenant 13 : Prorogation jusqu'au 30/10/2021	DCM DEVT 002-4664/18/CM du 18/10/2018
Avenant 14	DCM DEVT 003-7954/19/CM du 19/12/2019
Avenant 15 : Prorogation jusqu'au 30/10/2023	DCM CHL 007-10560/21/CM du 7/10/2021
Avenant 16 : Prorogation jusqu'au 30/10/2025	Délibération CHL 001-13060/22 /CM du 15/12/2022
Avenant 17 notifié le 27/02/2023	Délibération CHL- 005-13591/23/CM du 12/10/2023

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2022	7 378K€HT
Participation en nature à fin 2022	17 K€
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2023	7 678 €HT
Participation en nature à fin 2023	17 K€
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2022	203K€HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2023	203 K€HT
Avance de trésorerie	1 000K€HT

Risque financier de l'opération	100% Concédant
---------------------------------	----------------

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération proportionnelle sur dépenses	7% sur dépenses HT
Rémunération proportionnelle sur recettes	7% sur recettes HT
Rémunération forfaitaire	Sur terrains Ville
Rémunération forfaitaire	Sur Relogement
Rémunération de liquidation	0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT hors rémunération, frais financiers et participations du concédant

CONTEXTE ET PROGRAMME :

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

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre. En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale.

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

- La reconstruction d'un parc d'habitat à vocation sociale pour sa majorité de près de 140 logements
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

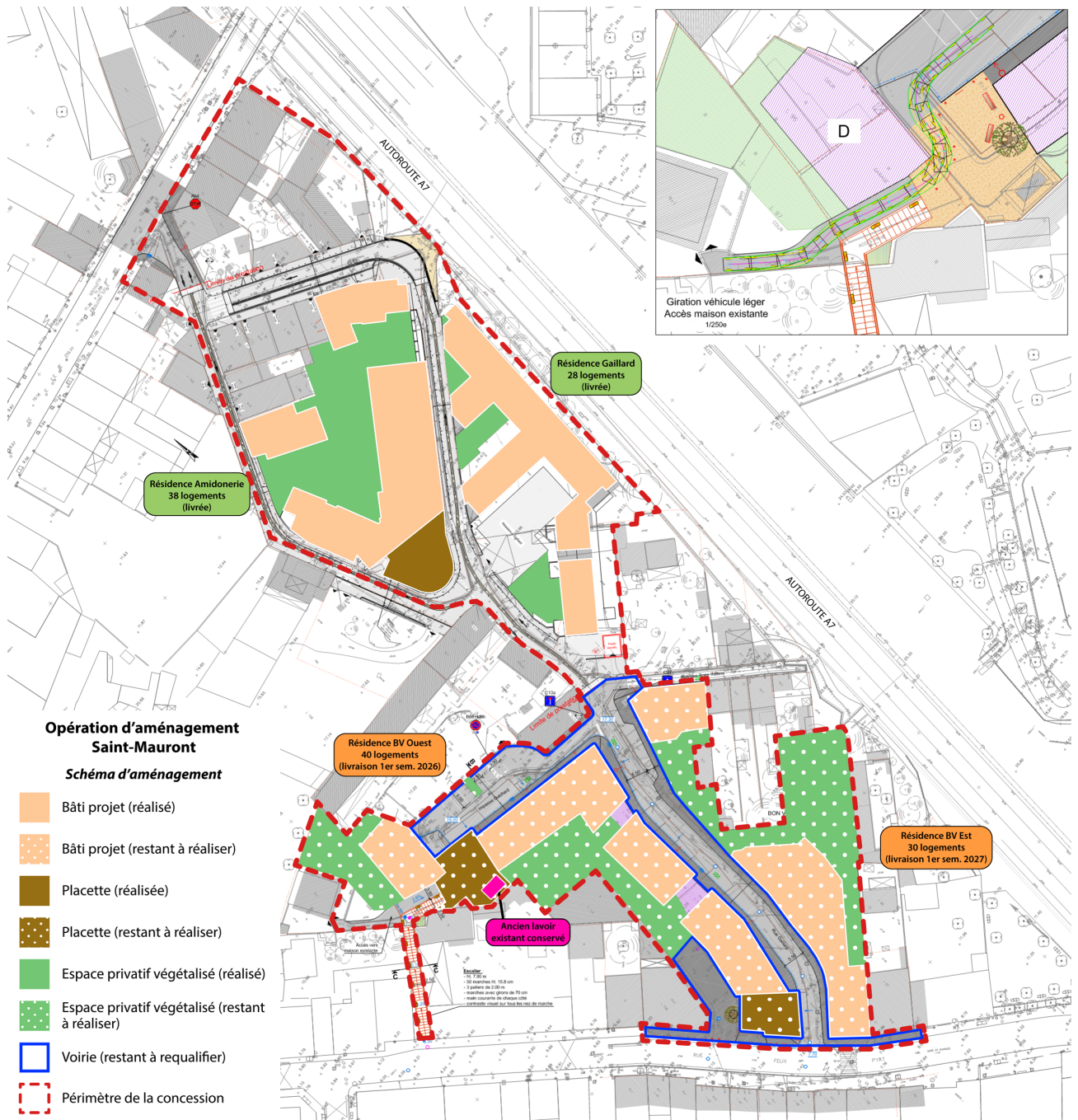
En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements sociaux) et Amidonnerie (38 logements sociaux) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015 par le Nouveau Logis Provençal devenu CDC Habitat Social. SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud-ouest de l'opération, la réalisation d'un programme de 40 logements sociaux (Résidence Bons Voisins) est programmée par CDC HS pour 2024, avec une livraison prévue pour fin 2025.

Sur la partie sud-est (entre la rue Gaillard et l'autoroute), les terrains libérés seront vendus au profit de l'AFL DIGNEO conformément au souhait du concédant pour la réalisation de 32 logements locatifs à loyer intermédiaire (Résidence Bons Voisins Est).

Ces programmes de constructions seront accompagnés de travaux d'aménagement, avec requalification de la voirie et des réseaux et de l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot sud côté rue Félix Pyat, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION



1.4 PERSPECTIVES



VUE DEPUIS LA RUE FELIX PYAT

• Maîtrise d'Ouvrage : NOUVEAU LOGIS PROVENCAL • Maîtrise d'Œuvre : SUD Architectes (architecte mandataire), ATELIER moss&gimig (architectes & urbanistes), OTER (BET Structure et fluides), PONCET EIC (économiste) • RHI SAINT MAURONT MARSEILLE • Opération **Hot Bons Voisins** • mai 2016



Perspective d'insertion – PC en cours d'instruction (déposé le 21/02/2024)

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES

a. Acquisitions foncières :

▪ Acquisitions auprès de la Métropole :

Le délaissé de terrain en triangle (43 m²) qui a été déclassé et est devenu la parcelle numérotée 813 I 132 sera acquis à l'euro symbolique en 2024 auprès de la Métropole, pour être intégré au tènement foncier de Bons Voisins Est sous compromis de vente avec AFL DIGNEO (programme de 32 logements intermédiaires prévu)

▪ Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Les acquisitions amiables sont achevées.

▪ Acquisition sous DUP/ Consignations (+70 K€ par rapport au précédent budget approuvé)

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

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

Les montants fixés par le juge ont été consignés par la SOLEAM puis débloqués à la demande des anciens propriétaires. Les dossiers en attente d'un arrêt de la cour d'appel voient leurs sommes maintenues en consignation. Certaines sommes pourraient ainsi ne jamais être déconsignées (successions non réglées, contestations, inscriptions hypothécaires...)

Il est prévu de déconsigner les sommes suivantes :

En 2024 : 2 déconsignations :

- 10 K € pour le dossier Z.au 5, rue Guichard (lot 15)
- 2K€ pour le dossier D. au 20 rue de l'Amidonnerie (lots 2,3,4 et 5).

En 2025 :

- Pas de visibilité compte tenu de l'état des procédures ; ainsi, par prudence, il n'a pas été prévu de déconsignations sur le 16 Guichard (lots 3, 5, 6, 7) car ces lots sont grevés d'une inscription hypothécaire. Il y a donc un écart par rapport à la prévision initiale .

b. Relogements :

Au 31/12/2023, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 42 sont issus de la partie Sud. Un ménage décédé a été retiré du total des ménages suivis.

Parmi ces 59 ménages, 57 ont été relogés définitivement à ce jour et parmi eux :

- ✓ 25 ménages ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages).
- ✓ 27 ménages ont renoncé à exercer leur droit de priorité et ont été relogés hors site
- ✓ 5 ménages sont relogés de manière autonome et restent dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « Bons Voisins »
- ✓ 2 ménages sont actuellement relogés de manière temporaire dont un dans une résidence hôtelière et un dans un logement propriété de la SOLEAM. **Il est prévu leur relogement définitif en 2024.**

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

La livraison des 40 logements de la Résidence Bons Voisins prévue en 2025 permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement. 6 logements sont réservés par la SOLEAM à ce titre.

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

Il est prévu pour les années suivantes :

- **Frais de relogement**
En 2024 : 3 K€ pour frais de relogement définitif du ménage M.M hébergé en logement temporaire
En 2025 : 1K€ pour accompagner dans les étapes du relogement définitif le 2ème ménage en situation de relogement temporaire (COP dans patrimoine Soleam) qui pourrait suivant sa situation financière glisser en définitif
- **Réservation de logements et gestion locative**
En 2023 il n'y a pas eu de relogement définitif, mais uniquement des changements de logements provisoires :
 - M.M a intégré un logement SOLIHA le 30 mai 2023 (loyer : 461€/m) et quitté la résidence hôtelière MONTEMPO
 - M.MS a été relogé en RDC du 9 Danton dans le cadre d'une COP sur un logement en patrimoine Soleam (Opération OGCV -pôle Butte St Mauront suite à son départ du logement provisoire du 22 rue Tapis Vert-pôle Nadar)

La dépense 2023 sur ce poste est de 2,4 K€ HT

En 2024, il nous reste à reloger définitivement ces 2 ménages, avec, pour l'un des deux, une situation financière délicate qui ne permet pas aujourd'hui d'envisager un glissement de bail sans accompagnement du PAS Soleam

Dépenses prévues en 2024 : 6 K€ HT

c. Etudes

- Mission Géomètre (+14 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé)

Les travaux de VRD et d'aménagements des placettes n'étant pas finalisés (implantation des axes voies et de l'escalier prévu au projet) et des régularisations foncières entre limites de la résidence Gaillard de CDC HS en partie nord et la voirie Métropole étant à opérer, ainsi que les bornages des terrains à céder en partie Sud, il a été nécessaire d'ajuster les provisions qui étaient sous évaluées

Ainsi :

- En 2024 : 5 K€ correspondant à la régularisation parcellaire de la voirie Nord et de la restitution des parties de terrain correspondantes dans le domaine public routier de la rue Gaillard (provision en attente devis définitif))

- En 2025 : 8 K€ pour implantation de l'escalier et des axes voies sud dans le cadre des travaux de VRD et d'aménagements publics
- En 2026 : 5 K€, rétrocessions à la Métropole des voiries et placettes

d. **Travaux et honoraires techniques :**

- Mise en sécurité (+29 K€ HT)

En 2023 : il a été consommé 4 K€ HT pour des prestations diverses (débroussaillage, curage de déchets, dispositifs de protection, gardiennage ...)

Il est provisionné

En 2024 : 20K€ pour le curage des déchets sauvages qui sont déposés de manière récurrente sur les terrains libérés et le débroussaillage des terrains à céder à AFL (projet Bons Voisins Est)

En 2025 et en 2026 : 5 K€ par an à titre de provision pour des prestations diverses avant clôture de la concession (débroussaillage, curage de déchets...)

- Travaux de démolition. (-58K€ K€ par rapport au précédent budget approuvé)

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

Il est donc maintenu en 2024 une provision de 43 K€ HT (au lieu des 102 K€ provisionnés à fin 2022), correspondant au montant validé par la MOE sur la demande de 81 K€ HT d'Avenir Déconstruction

- Aménagements (+199 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé)

VRD Phases 1 et 2 (partie nord)

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

VRD Phase 3 (partie sud)

Au sud de l'opération, après cession des emprises le 23 mars 2023, un programme de 40 logements porté par CDC HS devait démarrer au 3^{ème} Trimestre 2023. Toutefois, les consultations de CDC ayant été infructueuses, ce démarrage n'a pas eu lieu. CDC nous a précisé qu'il était nécessaire de réunir son Comité d'Engagement pour valider la variation à la hausse du budget de l'opération et relancer ensuite les appels d'offres auprès des entreprises.

L'enclenchement des VRD a donc été mise en attente en 2023.

Un deuxième programme d'une trentaine de logements est prévu en partie sud est ; le terrain d'assiette a fait l'objet d'une promesse de vente avec AFL DIGNEO, signée en mars 2022. L'opérateur a été choisi par AFL DIGNEO et ce projet est en cours d'étude avec un dépôt de permis de construire pour un programme de 32 logements et 1 commerce (y compris 32 emplacements de stationnement véhicules et 6 pour deux roues ainsi qu'un local à vélos) prévu en 2024.

L'avancement de ces projets de constructions conditionne la reprise et la finalisation des travaux de VRD et d'aménagements publics de la phase 3 des aménagements publics de St Mauront.

Pour rappel, le marché de travaux pour la réalisation des aménagements publics de la partie Sud du projet se décompose en trois lots (lot principal VRD, Éclairage public, génie civil). Les entreprises GUINTOLI (M 21.36) pour le lot principal, et SPIE CITINETWORKS (M 21.37) pour le lot éclairage public ont été retenues.

Le lot 3 (réalisation d'un escalier entre la rue Félix Pyat et la placette du Lavoir a été déclaré infructueux. La consultation est donc à relancer pour ce lot et la maîtrise d'œuvre va reprendre le projet d'escalier afin de trouver une solution technique permettant de rester dans l'enveloppe budgétaire.

La première partie de la phase 3 (aménagements provisoires) des travaux de VRD a pu être réalisée à l'été 2022. Le lavoir situé sur l'ancienne place Guichard a été déposé et transféré en atelier pour rénovation.

La deuxième phase des travaux de VRD devait débuter fin 2023 et se dérouler sur 2024 et 2025, suivant l'avancement des travaux de construction du programme communiqué par CDC HS en 2023.

Or, le bailleur n'a pas pu démarrer en 2023 comme prévu la construction de sa résidence sur la partie Sud-Ouest de l'opération.

Le démarrage est à présent annoncé pour mi 2024.

Ces décalages successifs et réitérés depuis plus d'un an ½, avec un démarrage reporté par le bailleur de mois en mois, ont été de nature à empêcher la mise au point d'un planning stabilisé, ce qui laisse en outre augurer, les marchés de travaux ayant été contractés en 2021, une demande de revalorisation de la part des entreprises. L'enveloppe financière dédiée à ces travaux a été valorisée de 20%, ce qui est cependant une fourchette basse.

Sur la partie Bons voisins Est, l'opérateur SEARIM, retenu fin 2023 par AFL DIGNEO, prévoit quant à lui de démarrer ses travaux au 4^{ème} trimestre 2024 après cession de l'emprise au 3^{ème} T 2024 par Soleam.

La demande de PC a été déposée pour une obtention prévue en septembre 2024

Le déroulé des travaux de construction va donc se poursuivre de manière prévisionnelle jusqu'au 3^{ème} trimestre 2026 (sur 18 mois)

Ainsi, même si le planning de livraison des bâtiments est respecté, l'ensemble des travaux à réaliser par Soleam pourraient démarrer au plus tôt seulement à partir de septembre 2025, ce qui ne permettrait pas d'exécuter et de solder les marchés de travaux de VRD (réception, levée des réserves, établissement des DGD, suivi de la garantie de parfait achèvement) avant fin octobre 2025, échéance actuelle de la concession.

Bien évidemment, dans ce cas, les travaux de finition à réaliser en lien avec la réception des constructions des bailleurs ne pourraient pas non plus être mis en œuvre dans la temporalité de la concession.

De ce fait, il nous semble pertinent de proroger la concession RHI St Mauront **jusqu'au 31 décembre 2027** pour l'achèvement des travaux de finition, la levée des réserves et le suivi de l'année de parfait achèvement, et la clôture des marchés.

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

Le planning des travaux est donc reporté et se déroulerait comme suit, intégrant un écart de +231K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé :

En 2025 : 866K€ HT

En 2026 : 227 K€ HT

En 2027 : 57 K€ HT

Travaux de préparation avant cession du terrain Bons-Voisins Est (+40 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

Cette ligne est relative à la prise en charge partielle des coûts de dépollution du terrain, de dévoiement du réseau EU non répertorié le traversant et du traitement des avoisinants (retrait des confortements provisoires, murage des ouvertures, démolition des appentis, intervention sur mur de soutènement le long de la rue Gaillard etc.).

Les prestations prises en charge seront pour leur majorité effectuées par l'opérateur retenu par AFL DIGNEO, titulaire de la promesse de vente sur ce tènement, par l'intermédiaire du protocole d'accord tripartite qui sera signé entre la SOLEAM, l'acquéreur et son promoteur concomitamment à la cession des terrains.

Cependant, une partie des prestations seront directement effectuées par la SOLEAM ; il s'agit notamment des murages des ouvertures et de la démolition des appentis en limite des parcelles I 90 et I10

Il a été réalisé en 2023 des interventions de mise en sécurité du site, ainsi qu'une expertise des réseaux privés traversant les terrains avec inspections vidéo pour 6 K€

Il est prévu par la suite :

En 2024 : 95 K€ HT décomposés à hauteur de :

- 30% du budget maximum sur lequel Soleam et AFL DIGNEO se sont accordés dans le protocole d'accord
- Une provision de 40K€ pour le désamiantage et la démolition de divers appentis en limite de parcelles privées et la neutralisation des ouvertures entre celles-ci et les terrains à céder, ainsi que la suppression d'une partie de mur rue Gaillard, réalisés en direct par Soleam avec une maîtrise d'œuvre

En 2025 : solde du prix maxi prévu au protocole d'accord 128 K€ HT

Ces travaux démarreront en 2024 et se poursuivront en 2025, au démarrage de la mise en œuvre du projet de la résidence BVE, 2024 étant l'année à laquelle la cession du terrains Bons-Voisins Est doit intervenir au bénéfice de l'AFL-Dignéo.

CSPS et contrôle technique

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 2 à réaliser) des frais d'honoraires techniques liées aux CPSP et contrôleur technique n'ont pas été soldés à date ; la prolongation des délais d'exécution est susceptible d'entraîner une demande de réévaluation par le titulaire

MOE VRD ((+8 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 2 à réaliser) des frais d'honoraires techniques lié au MOE n'ont pas été soldés à date ; la prolongation des délais d'exécution est susceptible d'entraîner une demande de réévaluation par le titulaire

Une provision supplémentaire de **8K€ HT** a donc été intégrée sur ces missions

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

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

La SOLEAM et l'AFL-DIGNEO ont souhaité adapter les travaux de mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction qui sera arrêté à l'issue des phases de conception, dans l'objectif d'optimiser les coûts liés à l'état environnemental du terrain et de garantir sa compatibilité sanitaire avec son Usage futur. C'est donc l'objet du protocole d'accord qui sera signé avant la cession des terrains, avec pour objet de

participer à la prise en charge partielle des coûts de dépollution du terrain, de dévoiement du réseau EU non répertorié le traversant, et de traiter les avoisinants (retrait des confortements provisoires, murage des ouvertures, démolition des appentis etc.).

Les prestations prises en charge seront effectuées pour partie par la SOLEAM, pour partie par l'opérateur retenu par AFL DIGNEO, ces dernières étant prises en charge dans le cadre du protocole d'accord tripartite qui sera prochainement signé entre la SOLEAM, l'acquéreur et son promoteur SEARIM.

Il est prévu :

En 2024 : coût de la mission de MOE chargé du suivi du désamiantage et des démolitions d'appentis, du rebouchage d'ouvertures et de la suppression d'une partie du mur de soutènement côté rue Gaillard et partie de la mission AMO sur conception et passation des marchés AFL

EN 2025 : solde de la mission AMO sur travaux AFL

OPC Interchantiers (création de la ligne : +15 K€ HT)

Intégration d'une mission de pilotage et de coordination interchantiers pour assurer la gestion des interfaces et le bon déroulement du planning général entre les deux chantiers de construction et celui des VRD et aménagements publics (2 placettes créées)

e) Dépenses annexes :

Ce poste comprend des charges de gestion du site, les taxes foncières, taxes sur salaires, les assurances et dépenses de communication

En 2023 7 K€ de dépenses constatées (évacuation déchets sauvages, frais de publication marchés transversaux, frais d'avocat pour la gestion du déplacement du réseau EU sur le terrain BVE)

- **Charges de gestion**

Il est prévu des frais de consultation pour l'appel d'offres sur l'escalier d'un montant prévisionnel de 800 €HT pour 2024 et une provision de 3K€ sur 2025

- **Assurance**

Il est maintenu une provision de 1K€ pour 2024 ainsi que pour 2025.

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

En 2023, règlement de 1 K€ de taxes foncières

Il est prévu la même dépense en 2024 et plus de dépenses sur les années à venir du fait de la réalisation de la totalité des cessions prévue fin 2024.

Pas de taxe sur les salaires en 2023 car les recettes ont été soumises à TVA (cession Bons Voisins Ouest à CDC Habitat en mars 2023) ; en effet la taxe sur salaires est assise sur la part des recettes non taxables (exemple la participation d'équilibre).

De même en 2024, pas de taxe sur les salaires du fait de la cession prévue des terrains Bons Voisins Est à AFL DIGNEO

En 2025, le versement du solde de la subvention ANAH entrainera une taxe sur salaires de l'ordre de 5 K€

f) Rémunération : (+30 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

En 2023 : 2 K€ sur dépenses

En 2024 : prévision de 13 K€ sur dépenses et 36 K€ sur recettes (cession de Bons Voisins Est à AFL DIGNEO)

En 2025 : prévision de 74 K€ sur dépenses

En 2026 : prévision de 17 K€ sur dépenses

En 2027 : prévision de 4 K€ sur dépenses

RECETTES

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

a) Cessions :

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

En partie sud, le terrain Bons Voisins Ouest a été cédé en mars 2023 à CDC Habitat Social, qui est sur le point de démarrer les travaux de construction de 40 logements à vocation sociale, dont 6 T2 en PLAI réservés pour les besoins de l'opération, pour les ménages désireux d'exercer leur droit de retour

Toujours en partie sud mais côté Ouest, les terrains situés entre la rue Gaillard et l'autoroute sont sous compromis de vente avec AFL DIGNEO signé le 31 mars 2022 ; Il est prévu la réalisation d'un programme de 32 logements à vocation intermédiaire, 1 commerce, des emplacements de stationnement véhicules, 2 roues et vélos.

La cession est prévue au 3^e T 2024, pour un montant de 521 K€ HT qui correspond à la part fixe du prix soit un prix plancher de 290,91 € HT/m² de surface habitable pour les logements et 133,33 € HT/m² de surface utile pour les commerces

Il est prévu en outre une part variable de 254,54€ HT/m² de SH pour les logements et 116,67€ HT/m² de SU pour les surfaces d'activité qui pourrait donner lieu le cas échéant à un complément de prix, suivant que le prix moyen constaté après signature des marchés de travaux et/ou du contrat de promotion par AFL DIGNEO est soit inférieur à 2 180€ HT/m², soit compris entre 2 180€ et 2 417€ HT/ m² et dans ce dernier cas minoré au prorata du coût de travaux moyen pondéré constaté.

b) Subventions
Rappel des aides mobilisées

Subventions mobilisées	Montant	Montant versé	Paiement en instruction	Solde	Avancement
A-194/301- Partie pré opérationnelle	1 014 612 €	1 014 612 €		0 €	100%
A-194/302- Partie opérationnelle Nord	650 199€	650 199€		0 €	100%
A-194/300- Partie opérationnelle Sud	1 787 301€	1 251 110€		Demande 2024	70%
<u>Budget Subventions ANAH</u>	<u>3 452 112€</u>	<u>1 251 110€</u>			84%
A-194/305-GPV voiries primaires (VdM, CD13,CR)	240 323€	240 323€		0 €	100%
A-194/306-GPV placettes (VdM, CD13,CR)	59 390€	59 390€		0 €	100%
A-194/307-ANRU voiries primaires	429 415 €	429 415 €		0 €	100%
A-194/308-ANRU placettes	31 321€	31 321€		0 €	100%
A-194/309- Solde subventions (VdM, CD13,CR)	270 936€		191 066€	Demande 2024	70%
<u>Budget Subventions PRU</u>	<u>1 031 385€</u>	<u>760 449€</u>	<u>191 066 €</u>		<u>92%</u>
<u>A-194-303 -Subvention Région opérationnelle Nord</u>	87 075€	42 276€	0€	0€	49%
Budget Subventions Région Sud	87 075€	42 276€	0€	0€	49%

Aides complémentaires sollicitées

<u>Subvention Région opérationnelle Sud</u>	178 330€			<i>Demande 2023 non prise en compte</i>	<u>0%</u>
---	----------	--	--	---	------------------

Subventions ANAH au déficit de l'opération RHI (-36K€) :
Subvention pré-opérationnelle ANAH

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de **1 014 612€**. Le solde a été reçu le 19 septembre 2022.

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de **650 199 €**. Le versement du solde de la subvention a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, partie sud

Demande déposée par la SOLEAM en novembre 2019. La décision d'octroi a été prise en Commission Nationale de l'ANAH du 9/02/21 pour un montant maximum de 1 787 301 €. Un acompte d'un montant de **1 251 K€** a été versé le 21/08/2023.

La demande pour le solde sera déposée en 2024 auprès de la CNLHI ; il est possible qu'un abattement soit appliqué compte tenu du fait que les dépenses plancher n'ont pas été atteintes sur certains postes (frais de référés, démolitions immeubles éligibles, dépollution, assistance juridique). Par prudence, le solde a été ramené à 500K€ (sur 536K€), en attente du passage en Commission.

Subventions PRU (-76 K€)Suivi subventions VRD (voiries primaires) :

ANRU : Solde de 429 K€ perçu

GPV: Solde perçu de 240K€

CG/CR/Ville: Participation initiale des 3 financeurs à hauteur de 346 535 € pour une dépense subventionnable de 1 033 199€ HT

Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte n°1 de 103 118,40 € en novembre 2012. Versement de l'acompte n°2 effectuée le 5 mars 2018 pour 119 878,06 €

Une demande de versement d'acompte n°3 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement de 79 338,95 € attendu courant 2023. Ce règlement est décalé en 2024 mais est inscrit dans les demandes à fin 2023 (montant total en attente Voiries et placette 191 K€).

La demande de solde de cette subvention, qui représente 27 K€, est à effectuer au plus tard le 30/04/2024. Il ne sera hélas pas possible de présenter une demande permettant de recouvrir le solde intégral compte tenu du fait que les dépenses éligibles n'ont pas pu être engagées dans leur totalité du fait du décalage important de l'opération de construction de Bons Voisins Ouest, qui après plusieurs décalages et une prévision de démarrage courant 2023, débiterait finalement mi 2024.

Suivi subventions VRD (placettes) :

ANRU : Solde de 31 K€ perçu

GPV : Solde perçu de 59K€

CG/CR/Ville: Participation initiale des 3 financeurs à hauteur de 224 113 € pour une dépense subventionnable de 592 259€

Un premier versement de 59 389,95€ a été effectué le 03/08/2018.

Une demande de versement d'acompte n°2 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement de 111 727,13 € attendu courant 2023. Ce règlement est décalé en 2024 mais est inscrit dans les demandes à fin 2023 (montant total en attente Voiries et placette 191 K€).

La demande de solde de cette subvention est à effectuer au plus tard le 30/04/2024.

Le montant du solde représente 52 996€. Il ne sera hélas pas possible de présenter une demande permettant de le recouvrir compte tenu du fait que ces travaux n'ont pas pu être engagés du fait du décalage de l'opération de construction de Bons Voisins Ouest, qui après plusieurs décalages et une prévision de démarrage courant 2023, débiterait finalement mi 2024

Subventions Région au déficit d'opération RHI (-221K€):

La SOLEAM a obtenu l'aide de la Région Sud pour la phase opérationnelle nord par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075€ pour une assiette de dépenses éligibles d'études pré opérationnelles et de relogement des ménages Un premier acompte de **42 276,35 €** a été versé le 16/05/16.

Le solde a été demandé à la Région le 16/07/2021, complétée par une demande de dérogation pour prolonger l'échéance de la subvention qui était fixée au 12/12/2019. Cette demande de solde avait été effectuée en lien avec celle de demande de solde de la subvention ANAH, à laquelle était adossée la

subvention régionale. En effet, l'ANAH avait exigé la réalisation de l'ensemble des relogements définitifs de la partie nord, alors même que l'assiette de dépenses éligibles était atteinte.

Par la suite, cette contrainte a été supprimée mais le délai de validité de la subvention régionale était dépassé.

La demande de dérogation engagée par SOLEAM (courrier en date du 8 août 2022) n'a pas reçu un avis favorable. Le solde de 45 K€ ne pourra donc être recouvert et la recette correspondante a été mise à 0€ à fin 2022

Concernant la phase opérationnelle partie Sud, une demande de subvention a été sollicitée auprès de la Région mi 2023. Cette demande était adossée à la subvention opérationnelle partie sud obtenue auprès de l'ANAH et aurait représenté si accord 10% de celle-ci soit prévisionnellement 176 K€€.

Toutefois, il n'y a pas eu de suite dans cette demande, la Région Sud travaillant alors sur un nouveau dispositif d'aides financières.

De nouvelles aides seraient éventuellement mobilisables dans le cadre de la nouvelle politique contractuelle de la Région en direction des intercommunalités appelée « Nos Territoires d'Abord ». Sont ciblés les projets de revitalisation des centres-anciens, des centres-villes et les quartiers en reconversion.

L'examen du principe d'éligibilité de la demande a été entrepris avec les services de la Région Sud. Toutefois, l'aide de la Région ne porterait que sur des dépenses postérieures à 2022 ; en effet, l'approche comptable de la Région pourtant adossée à l'assiette de l'Anah n'est pas compatible avec la réalité d'un déficit d'opération de RHI et le temps long de ce type de procédures pour lequel l'Anah remonte sur dix ans pour la prise en compte les factures (acquisitions, relogements, démolitions). Cette subvention ne sera donc pas sollicitée au regard des incertitudes pesant sur la recevabilité du dossier et son très faible montant potentiel.

c) Participations du concédant :

La participation à l'équilibre de la Métropole évolue à la hausse du fait de :

- L'augmentation du budget Travaux et honoraires techniques (+231 K€ HT)
- La perte d'une partie des subventions PRU liée au report des travaux de construction du bailleur sur le terrain Bons Voisins Ouest et donc à l'impossibilité de démarrer les travaux de VRD (-298 K€) ; en effet, les options techniques retenues impliquent que le niveau R+1 des cinq bâtiments composant la résidence Bons voisins Ouest soit achevé pour y appuyer les structures de chaussée et caler les réseaux secondaires.
- La perte des subventions escomptées de la Région Sud pour le déficit d'opération, du fait de l'application de règles comptables non compatibles avec celles de l'Anah, sur lesquelles sont adossées les subventions de déficit foncier

Toutefois, le coefficient de déductibilité de la TVA (recettes non taxables sur recettes) a permis de réduire l'impact de ces variations de budget.

Cette participation passe de à 2 464 K€ à 2 764K€, soit + 300 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé

Il est prévu de rembourser l'avance de 1 000 K€ en 2025 (à l'échéance actuelle de la concession). Toutefois, si la concession est prorogée, le remboursement serait décalé en 2027.

d) Trésorerie :

OP.194 RHI ST MAURONT CRAC 2023

Le prévisionnel présenté avec une prorogation du contrat jusqu'à fin 2027 est équilibré
L'opération présente une trésorerie positive en raison de l'avance versée et de la cession programmée en 2024 sur l'îlot Bons Voisins Est
Le solde sera remboursé lors de la clôture de la concession

Échéancier prévisionnel réalisé HT: 194-RHI ST MAURONT GAILLARD-2-Aménagement METROPOLE										
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kille Euros										
B: 194/02-Acquisitions Amp	-17	-17							-17	-1
1-Budget Acquisitions Amp	-17	-17	0	0	0	0	0	0	-17	-1
B: 194/1-Acquisitions Vdm (Yc Commissions)	-2 270	-2 270							-2 270	0
B: 194/101-Parcelle I4 / I5	0	0							0	0
B: 194/101-10a Gaillard Lot 2	0	0							0	0
B: 194/101b-12 Gaillard	0	0							0	0
B: 194/102-Parcelle I91	0	0							0	0
1-Budget Acquisitions Vdm	-2 270	-2 270	0	0	0	0	0	0	-2 270	0
B: 194/100-Acquisitions	-1 656	-1 656							-1 656	0
B: 194/111-Consignation	-55	-137	12	0					-125	-70
1-Budget Acquisitions Amovible	-1 711	-1 793	12	0	0	0	0	0	-1 781	-70
B: 194/103-12 Guichard	-117	-117							-117	0
B: 194/104-Acq 22 Guichard	-26	-25	0	0					-25	1
B: 194/105-32 Guichard-Bonito	-40	-40							-40	-1
B: 194/106-10a Gaillard	-47	-47							-47	0
B: 194/107-70 F. Pyat Fonds de Parcelle	-34	-34							-34	0
B: 194/108-70 F. Pyat 191	-62	-62							-62	-1
B: 194/110-16 Guichard	-95	-95							-95	0
B: 194/112-32 Guichard-Guendouzi	-71	-71							-71	0
1a-Budget Acquisitions Dup	-491	-491	0	0	0	0	0	0	-491	0
B: 194/109-10 Gaillard-passage	-168	-168	0	0					-168	0
1b-Budget Acquisitions Amovible	-168	-168	0	0	0	0	0	0	-168	0
B: 194/113-Frais d'Acquisition	-26	-26							-26	0
B: 194/114-Conservation des Hypothèques	-10	-10							-10	0
B: 194/115-Notaire	-73	-72	-1	0					-73	0
B: 194/116-Frais Succession	-12	-12							-12	0
B: 194/117-Frais Judiciaires (Avocat, Dup,Huissiers,Co	-112	-111	-1	-1					-113	-1
1c-Budget Frais Acquisitions	-234	-231	-2	-1	0	0	0	0	-234	0
B: 194/118-Frais de Retenement	-124	-120	-3	-1					-124	0
1d-Budget Retenement	-124	-120	-3	-1	0	0	0	0	-124	0
B: 194/200-Etudes Réalisées	0	0							0	0
B: 194/204-Dup-Enquêtes Parcelaires Huissier Pr Affic	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Budget Etudes Terminées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B: 194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup/pollution	-71	-71							-71	0
B: 194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité...	-18	-18							-18	0
B: 194/203-Mission Géomètre Opéra, Geos Etc...	-28	-24	-5	-8	-5				-42	-14
2-Budget Etudes	-117	-113	-5	-8	-5	0	0	0	-131	-14
B: 194/314-Travaux de Réhabilitation	0	0							0	0
B: 194/316-Travaux sur Mitoynes	0	0							0	0
B: 194/350-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-685	-685							-685	0
B: 194/352-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-80	-80							-80	0
B: 194/354-Travaux Aménagement Temporaires	-77	-77							-77	0
B: 194/355-Travaux d'Office	-26	-26							-26	0
3-Budget Travaux Terminés	-669	-668	0	0	0	0	0	0	-668	1
B: 194/315-Mise en Sécurité et Neutralisation	-406	-405	-20	-5	-5				-435	-29
B: 194/351-Phase 3-1xx VRD	-1 442	-486		-851	-227	-57			-1 631	-189
B: 194/353-Phase 3-Placettes	-9	-4		-15					-19	-10
B: 194/356-Sondages / Fouilles	-112	-112							-112	0
B: 194/357-Travaux de Préparation Avant Cession du T	-200	-17	-95	-128					-240	-40
B: 194/358-Travaux de Préparation Avant Cession du T	-32	-32							-32	0
3-Budget Travaux	-2 202	-1 066	-115	-1 000	-232	-57	0	0	-2 469	-267
B: 194/300-Travaux de Démolition Antérieurs	-233	-233							-233	0
B: 194/301-Ilot Amblonnere	-249	-249			0				-249	0
B: 194/303-5, Rue Guichard/22 Auphan	-143	-143							-143	0
B: 194/304-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6/8/10a et 12 Rue	-366	-366							-366	0
B: 194/305-8, Rue Gaillard	0	0							0	0
B: 194/307-10a, Rue Gaillard	0	0							0	0
B: 194/308-12, Rue Gaillard	0	0							0	0
B: 194/309-28 Guichard	-58	-58			0				-58	0
B: 194/310-32, Rue Guichard (L96)	0	0							0	0
B: 194/311-70, Rue Pyat (L191)	0	0							0	0
3a-Budget Démolitions Terminées	-1 050	-1 049	0	0	0	0	0	0	-1 049	1
B: 194/302-Autres Immeubles Ilot Sud	-591	-490	-43						-533	58
B: 194/306-10, Rue Gaillard (Démolition)	-190	-191	1	1					-189	1
B: 194/313-Frais Hors Demol (Dépose Réseaux...)	-76	-76							-76	0
3a-Budget Démolitions	-856	-757	-42	1	0	0	0	0	-798	58
B: 194/400-Honoraires Techniques	-34	-34							-34	0
B: 194/401-MOE Demol	-110	-109	0	0					-109	1
B: 194/402-Diagnostic	-56	-56							-56	0
B: 194/403-Psychagiste	0	0							0	0
B: 194/404-CSFS et Contrôle Technique (Demolivoies)	-43	-35		-8					-43	0
B: 194/450-MOE VRD	-89	-75	-5	-9	-4	-4			-97	-8
B: 194/451-MOE et AMO Mise en Conformité des Terrai	-25	-8	-9	-9					-26	-1
B: 194/452-OPC Inter-Projet	-15	-8	-8	-15	-8				-30	-15
3b-Budget Honoraires Techniques	-317	-317	-22	-41	-12	-4	0	0	-305	-23
B: 194/500-Charges de Gestion	-114	-118	1	3					-114	0
B: 194/501-Taxe sur les Salaires	-73	-72	-1	-6	-1	0			-80	-7
B: 194/502-Assurance	-17	-16	-1	-1					-18	-1
B: 194/503-Taxes Foncières	-187	-189	0	1					-188	-1
B: 194/504-Eot Sem	-7	-7							-7	0
B: 194/505-M Syndic	-176	-176							-176	0
B: 194/506-Communication	-41	-41	0	0					-41	0
B: 194/507-Réservation Logements et Gestion Locative	-585	-573	-6	0	0				-579	6
B: 194/AS10-TVA non Récupérable	-428	-47	0	0					-47	381
4-Budget Dép. Ammées	-1 623	-1 239	-7	-3	-1	0	0	0	-1 250	379
B: 194/300-Rémunération sur Terrains Ville	-10	-10							-10	0
B: 194/AS10-Rémunération sur Retenement	-485	-485							-485	0
B: 194/AS10-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-644	-548	-13	-74	-17	-4	0	0	-656	-12
B: 194/AS10-Rémunération sur Recettes 7%	-89	-70	-36	0	0	0	0	0	-106	-18
B: 194/AS10-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10	-10							-10	0
4-Budget Rémunération	-1 257	-1 113	-49	-74	-17	-14	0	0	-1 268	-30
B: 194/AS10-Intérêts Court Terme	-32	-33	0	0					-33	-1
B: 194/AS10-Intérêts sur Emprunts	-320	-320							-320	0
5-Budget Frais Financiers	-353	-353	0	0	0	0	0	0	-353	0
Sous-total charges	-13 698	-11 965	-232	-1 126	-267	-75	0	0	-13 665	33
A: 194/120-Cessions de Charges Foncières	6	6							6	1
A: 194/121-Ilot Amblonnere (38 Logements)	352	352			0				352	0
A: 194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	394	394							394	0
A: 194/123-Ilot Bons Voisins Est	521	521							521	0
1-Cessions	1 273	752	521	0	0	0	0	0	1 273	0
A: 194/300-Partie Opérationnelle Sud	1 787	1 251	0	500					1 751	-36
A: 194/301-Partie Opérationnelle	1 015	1 015							1 015	0
A: 194/302-Partie Opérationnelle Nord	650	650							650	0
2-Budget Subventions Anah	3 452	2 916	0	500	0	0	0	0	3 416	-36
A: 194/304-Participation Pru (Annu, Gpv, Cum)	0	0							0	0
A: 194/305-Gpv-Voies Primaires (Vdm/Cg/Cr)	240	240							240	0
A: 194/306-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	59	59							59	0
A: 194/307-Annu-Voies Primaires	429	429							429	0
A: 194/308-Annu-Placettes	31	31							31	0
A: 194/309-Solde Subventions	271	191	5	0	0	0	0	0	196	-75
2a-Subventions Pru	1 031	950	5	0	0	0	0	0	955	-77
A: 194/303-Subventions Region	263	42		0					42	-221
2b-Budget Subventions	263	42		0	0	0	0	0	42	-221
A: 194/500-Produits de Gestion Locative	36	36							36	0
A: 194/501-Produits Divers	32	32							32	0
A: 194/AS10-Produits Financiers	13	13	0	0					13	0
4-Budget Divers	80	81	0	0	0	0	0	0	81	1
A: 194/400-Participations Métropole à l'Équilibre	2 464	2 371				393			2 764	300
A: 194/410-Mpm-Voies Primaires	142	142							142	0
A: 194/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	4 914	4 914							4 914	0
A: 194/412-Mpm-Placettes	61	61							61	0
A: 194/421-Participation Apport Foncier Métropole	17	17							17	1
4-Budget Participations	7 506	7 505	0	0	0	393	0	0	7 499	-606
Sous-total produits	13 698	12 245	526	500	0	393	0	0	13 665	-33
Résultat	0	281	575	-51	-318					