



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT

LA SAVINE

Ex 11/1342

N°T1600902CO

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	5
II. NOTE DE CONJONCTURE.....	8
DEPENSES.....	8
a. Foncier et fonds de commerce :	8
b. Études :	10
c. Travaux :	11
d. Démolition(s) et honoraires techniques sur démolition(s).....	12
e. Honoraires Techniques :.....	12
f. Dépenses annexes :.....	13
g. Rémunération :	13
h. Frais financiers :	14
RECETTES.....	15
a. Cessions :.....	15
b. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :	16
c. Subventions :.....	16
d. Participations :	17
e. Bilan de l’opération :.....	17
f. Échéancier prévisionnel.....	18

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Logements, commerces et services / VRD et renaturation
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM

DELIBERATIONS	
Approbation de la convention n°98/055	Délib. n°11/0839/DEVD du 17/10/2011
Notification au concessionnaire	07/12/2011
Durée initiale	7 ans à compter du 07/12/2011
Durée prolongée	Avenant n°2 : échéance 07/12/2020 Avenant n°6 : échéance 07/12/2022 Avenant n°10 : échéance 15/12/2023 Avenant n°12 : échéance 15/12/2027
Échéance	03/02/2028

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2022	6 008k €
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2023	8 147k €
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2022	7 547k € HT
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2023	7 547k € HT
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2022	500k €
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2023	500k €
Participation en nature au 31/12/2022	617k €
Participation en nature au 31/12/2023	617k €
Avance de trésorerie	0 €

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	50 000 € / an
Dépenses	Proportionnelle	5% du montant des dépenses HT
Recettes	Proportionnelle	7% du montant des recettes HT
Liquidation	Proportionnelle	0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

CONTEXTE ET PROGRAMME

Rappel :

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

Par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, la Ville de Marseille a confié une concession d'aménagement à la SOLEAM pour la réalisation des aménagements d'espaces publics de la Savine, ainsi que la commercialisation des charges foncières programmées, et la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet. En 2016, le transfert de concédant s'est opéré au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Contexte et éléments d'histoire :

Le quartier de la « Savine – Vallon des Tuves » est situé dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, en limite nord de la ville. Ce quartier présente des atouts indéniables par sa situation entre le massif de l'Etoile à l'est (piémont) et les vues vers la mer à l'ouest.

Il se compose de deux tissus bâtis distincts dans leur morphologie : l'un est pavillonnaire implanté le long du Vallon des Tuves en contrebas (quartier de Saint-Antoine), quand l'autre, la cité de la Savine, est un grand ensemble juché sur un contrefort du massif. Située en hauteur sur un plateau, cette « citadelle » a été construite au début des années 1970 et est uniquement constituée de logements sociaux (patrimoine de LOGIREM).

Le site de la Savine est représentatif des modes d'urbanisation des années 60-70. La cité est très enclavée, du fait de sa situation en périphérie nord, mais également du fait de son accès en impasse et du relief très marqué.



C'est ainsi que le PNRU, porté par l'ANRU vise à doter la collectivité de moyens d'ampleur, permettant la requalification complète du quartier. Le projet contractualisé avec l'ANRU en 2009 a cependant connu plusieurs évolutions marquant un engagement financier important de la collectivité et de l'État. En effet, le projet initial prévoyait la rénovation de l'ensemble des immeubles de la Savine, jusqu'à la découverte d'amiante dans les logements en 2010. Par conséquent, le projet a évolué vers un programme prévoyant, sur le volet « logement », la démolition de la totalité des

immeubles sociaux du site haut, le désamiantage puis la rénovation de la résidence Petite Savine, et la reconstitution de la totalité des logements démolis, partiellement sur site (sur le site haut : résidences Couronne et la Mûre, dans le Vallon des Tuves : Résidences Bosphore et Proue), et hors site.

Objectifs :

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

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

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

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

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

NPNRU :

La convention pluriannuelle liée au Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été signée le 05/03/2024.

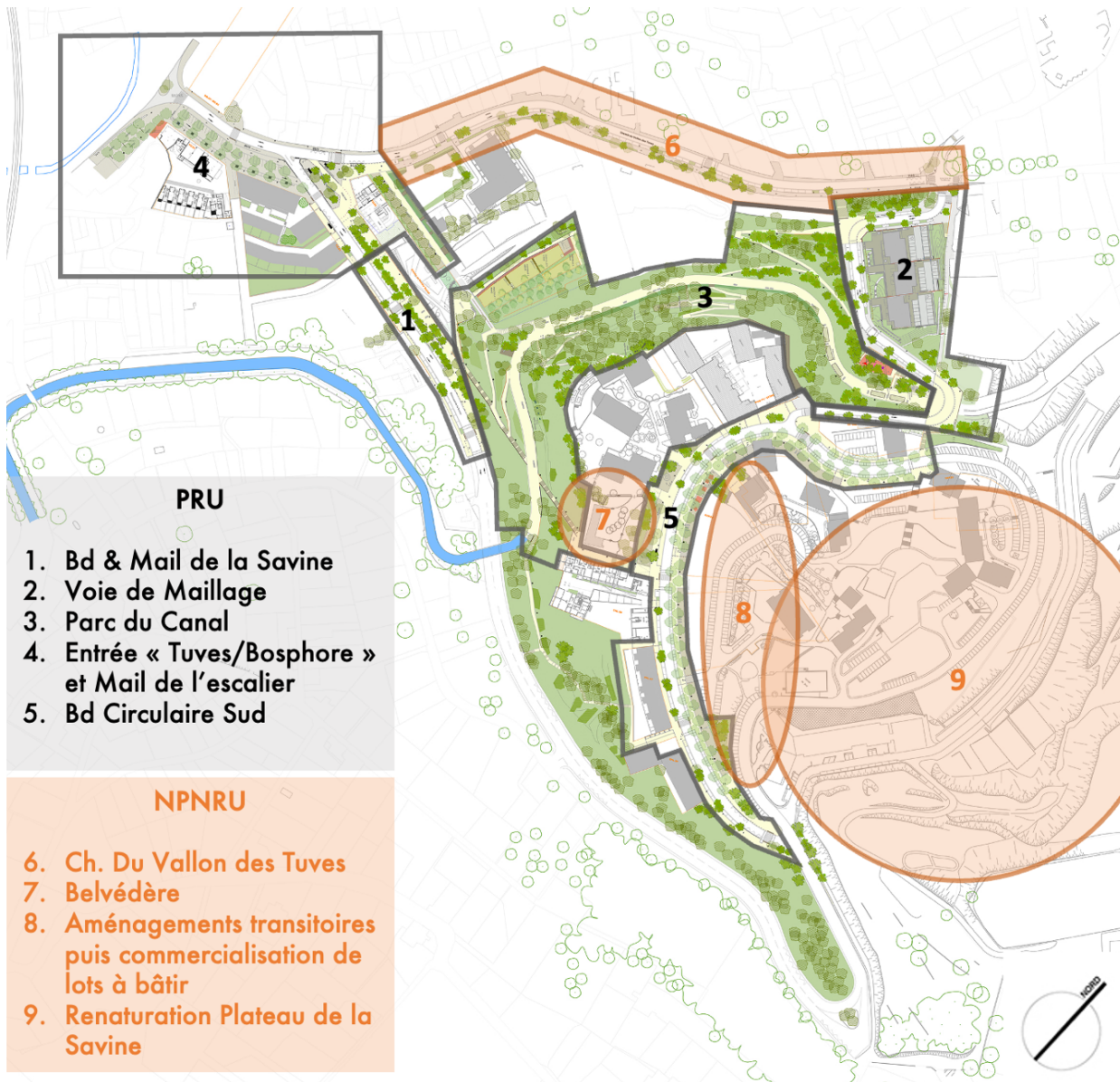
Pour mémoire, un protocole de préfiguration a également permis d'engager un certain nombre d'études qui ont contribué à faire progresser la réflexion sur le devenir du plateau. L'emprise du bâtiment J, a ainsi été investie par un jardin d'insertion géré par les Restos du Cœur depuis septembre 2020. Quelques temps après, une extension de ces jardins a été créée au droit des bâtiments H et I, eux aussi démolis.

Aussi, le quartier de la Savine intégrant un projet d'agriculture urbaine a été lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

A la suite des démolitions des bâtiments opérées par la LOGIREM sur le site du plateau, il s'agit de poursuivre le remodelage d'une urbanisation modérée – de lisière et de frange – le long du boulevard circulaire sud, dans le but de rééquilibrer progressivement l'offre diversifiée en logements.

Consécutif de la désurbanisation, ce nouveau « vide » constitue une opportunité de travailler plus finement le recul de la limite Ville/Nature avec pour principe : la réurbanisation maîtrisée du plateau « côté Ville » accompagnée d'une renaturation « côté Massif ».

Associant désimperméabilisation, reboisement et développement de l'agriculture urbaine, ce projet est articulé avec le développement d'un pôle d'équipements tourné vers la nature et l'extérieur. Celui-ci, ainsi que les activités d'agriculture urbaine, doivent permettre le maintien d'une animation de la vie du site haut en lien avec sa vocation à terme.



Répartition des opérations entre le PNRU (phase 1) et le NPNRU (phase 2)

N.B. : Hors Ch. du Vallon des Tuves (ADA : CNE du 12/12/2016 et OPPC : CNE du 06/02/2019)

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

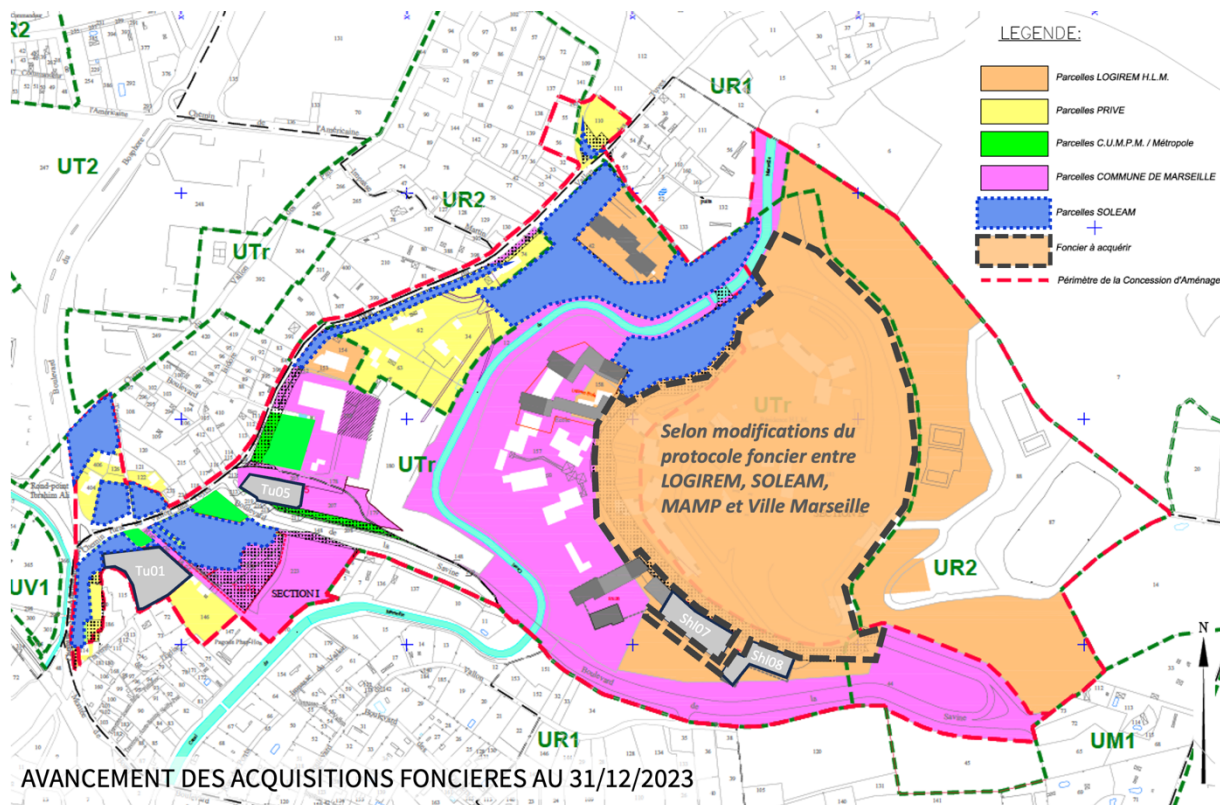
a. Foncier et fonds de commerce :

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

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

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

A-AVANCEMENT à FIN 2023



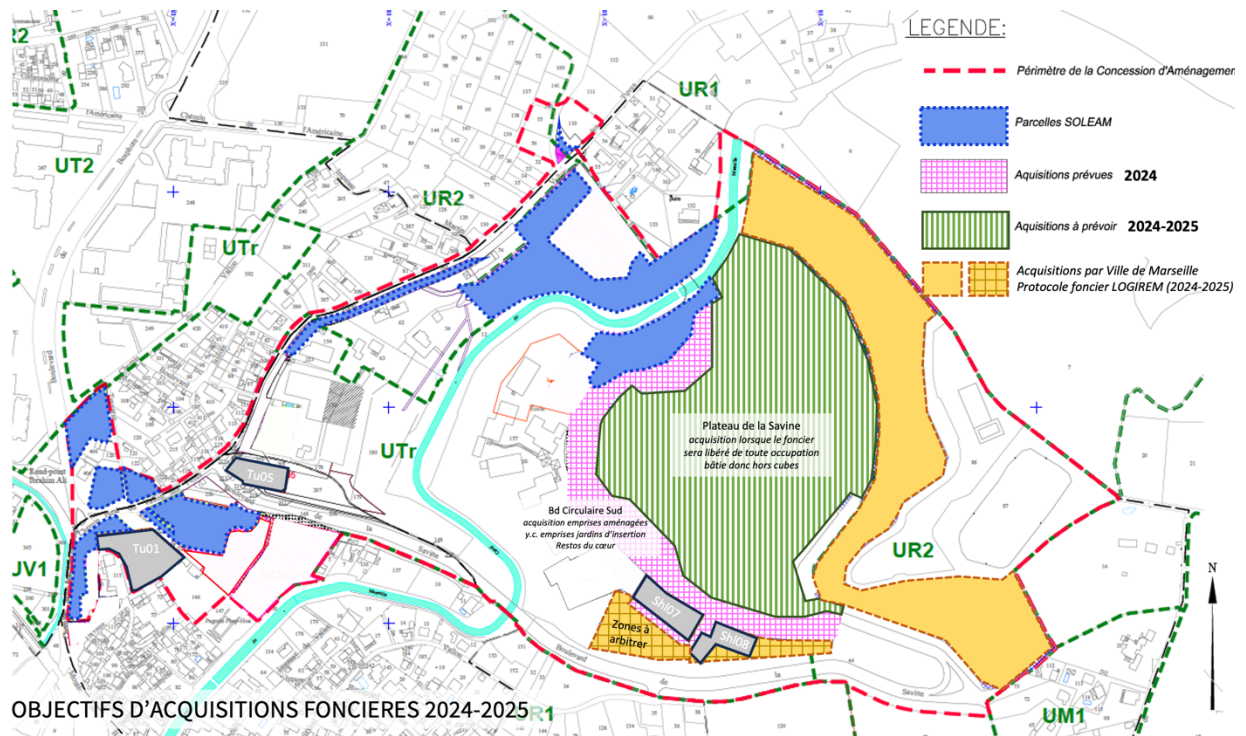
Au 31/12/2023, la SOLEAM maîtrise :

- Les bâtiments et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016 ;
- Les fonciers correspondant à l'emprise du secteur « Nouvelle Voie de Maillage » aménagé depuis 2021 et acquis auprès de la LOGIREM la même année. A noter qu'un des terrains acquis auprès du bailleur représente une réserve foncière pour développer, à terme, un programme immobilier (ShI02) ;
- Les fonciers nécessaires à l'élargissement et l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 et 109). La procédure liée à la DUP a pu aboutir jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation fin 2020. La fixation par le juge des indemnités a également abouti et le paiement de celles-ci a été fait en 2022 ;

LA SOLEAM a eu :

- La pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05 permettant la cession de ces lots à 3F SUD le 28/02/2019. Les chantiers de construction se sont terminés entre le troisième et le quatrième trimestre 2023 avec de premiers emménagements à partir de novembre de la même année.
- Pour le futur lot Tu02, sont menées des études et démarches de commercialisation dont le programme a évolué afin d'intégrer la sauvegarde du « four à chaux », élément patrimonial témoin des activités industrielles passées du site.

B-PRÉVISIONNEL



Foncier :

Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent LOGIREM. Les autres acquisitions correspondent aux emprises des aménagements finalisés par SOLEAM ou à venir, sur les secteurs « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144).

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

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

Fonds de commerce :

Les indemnisations des fonds de commerce restent à formaliser. Les retards pris par le programme TU01 et l'accompagnement pour le transfert des commerçants reportent ces dépenses en 2024.

b. Études :

A- AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, environ 75% des études ont été payés. Il reste environ 140k € HT répartis sur les divers postes (études d'urbanisme, AMO, géomètre, pollution, géotechnique, archéologie etc.) de ce budget. Ils pourront être utilisés selon les besoins de l'opération, notamment sur le secteur du Plateau de la Savine en accompagnement du projet de renaturation et d'urbanisme transitoire.

B-PRÉVISIONNEL

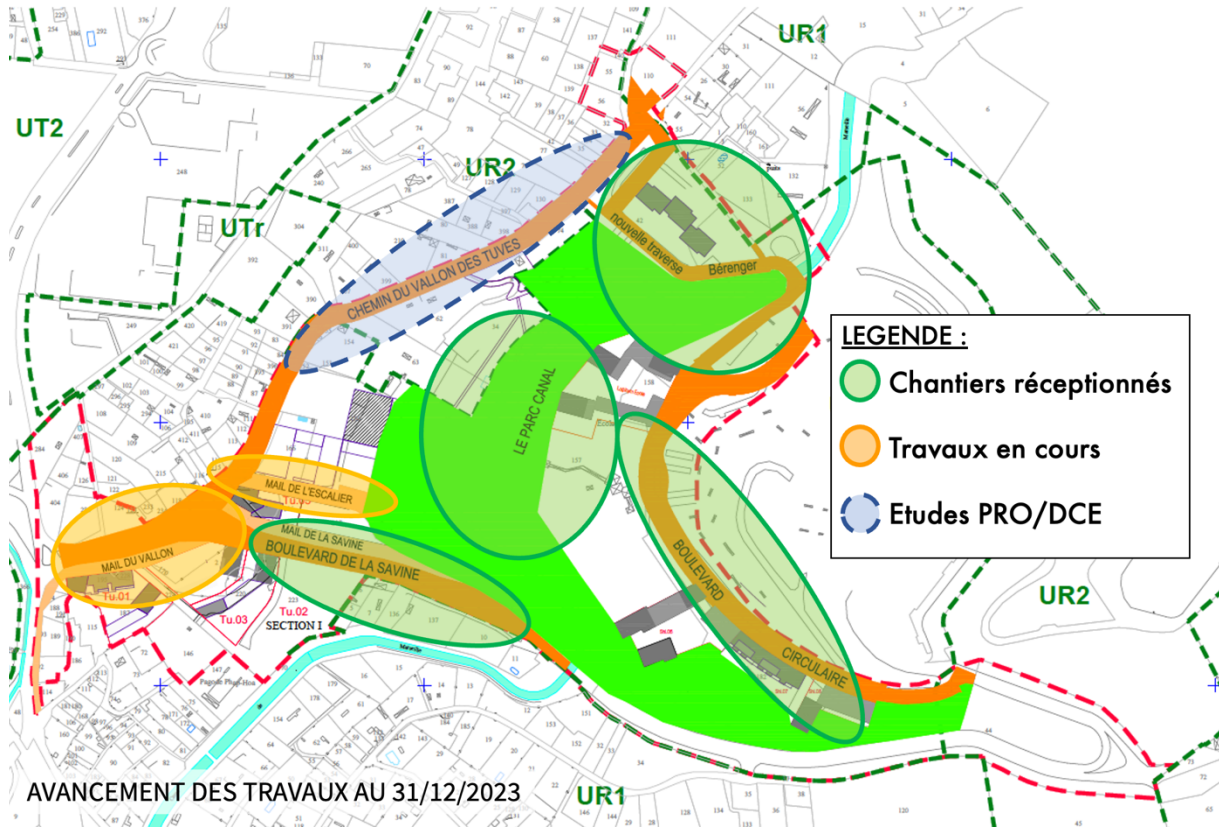
Comme indiqué précédemment, les 140k € HT sont disponibles pour les suites du projet. De plus, un nouveau poste est créé (206) pour un montant de 250k € HT afin de piloter les diagnostics et études préalables nécessaires au bon déroulement du projet de renaturation.

Les dépenses inhérentes à ces études sont prévues comme suit :

- Poste 200 : urbanisme et pré-opérationnelles à hauteur de 26k € HT sur 2 ans ;
- Poste 201 : AMO Divers à hauteur de 21k € HT sur 2 ans ;
- Poste 202 : géomètre à hauteur de 24k € HT sur 4 ans ;
- Poste 203 : études pollution à hauteur de 43k € HT sur 4 ans ;
- Poste 204 : études géotechniques et structures à hauteur de 28k € HT sur 4 ans ;
- Poste 205 : diagnostics archéologiques RAS
- Poste 206 : renaturation – diagnostics et études préalables à hauteur de 250k € HT sur 3 ans.

N.B. : Ce montant a été intégré au bilan de l'opération à la demande de MAMP mais à ce jour, la SOLEAM n'a pas encore reçu de programme arrêté. En amont, MAMP et son urbaniste conseil Germe & Jam doivent engager les études préalables d'espaces publics.

c. Travaux :



A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, une grande partie des opérations d'aménagement programmées est en phase opérationnelle ou terminée :

- Secteur « Boulevard et mail de la Savine » : achevé et en service depuis 2020 ;
- Secteurs « Nouvelle voie de maillage » et « Parc du Canal » : achevé et en service depuis 2021 ;
- Secteur « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » : première phase finalisée. La seconde phase a été activée pour permettre une reprise des études au vu des interfaces avec le bailleur 3F SUD afin de reprendre les travaux début du second trimestre 2023. La requalification du mail de l'escalier à l'arrière du Tu05 a été intégré à ce second cycle de travaux ;
- Secteur « Boulevard Circulaire Sud » : achevé et en service depuis le premier trimestre 2023. Pour ce dernier secteur, il est à noter que la fin 2021 a vu le contexte savinois se durcir avec de multiples incidents obligeant les entreprises, la MOE mais aussi les différents partenaires institutionnels à faire valoir leur droit de retrait pendant plusieurs semaines.

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de + 3 400k € HT entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

- Secteur « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » : poursuite et fin de la phase 2 du chantier pour une fin à mi-2024.
Il est à noter que le démarrage de la phase 2 au printemps 2023, intervenue dans une période de hausse des prix (inflation du fait de la guerre en Ukraine notamment), ainsi que les problèmes liés à l'interface avec des programmes immobiliers ont et auront pour conséquence l'augmentation du coût travaux. Le bilan actuel n'intègre pas cette augmentation ;
- Secteur « chemin du Vallon des Tuves » : les études PRO doivent être reprises pour intégrer des évolutions programmatiques notamment pour l'adaptation de la piste cyclable prévue.
- Un nouveau poste travaux est créé (359) permettant d'intégrer les travaux liés à la renaturation à hauteur de 3 400k € HT.
N.B. : *Ce montant a été intégré au bilan de l'opération à la demande de MAMP mais à ce jour, la SOLEAM n'a pas encore reçu de programme arrêté. En amont, MAMP et son urbaniste conseil Germe & Jam doivent engager les études préalables d'espaces publics.*

d. Démolition(s) et honoraires techniques sur démolition(s)

A-AVANCEMENT à FIN 2023

La démolition de l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie et boulangerie), ne pourra être mise en œuvre qu'après transfert de la boulangerie, une fois l'immeuble Tu01 réceptionné (3^{ème} trimestre 2023). De plus, l'accompagnement des gérants se poursuit pour mener à bien ce transfert.

B-PRÉVISIONNEL

La démolition de l'ancien bâtiment de la boulangerie est prévue à partir de fin 2024 (140k € HT). Les honoraires techniques associés sont prévus en parallèle (49k € HT).

e. Honoraires Techniques :

Ce budget augmente de +160k € HT entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, les honoraires techniques liés aux secteurs de travaux préalablement détaillés sont payés à 75%. En effet, l'ensemble des missions de MOE des espaces publics, OPC, CSPS, CT, Médiation chantier a été notifié et l'exécution financière pour chaque marché se poursuit.

B-PRÉVISIONNEL

Ci-après le détail des honoraires techniques pour les années à venir.

Maîtrise d'œuvre des espaces publics :

- Les honoraires liés aux missions de MOE sur les secteurs « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » et « Chemin du vallon des Tuves » se poursuivront sur les années 2024 et 2025.

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

- Un nouveau poste dédié à la renaturation du plateau de la Savine a été créé (412) à hauteur de 150k € HT. Un nouvel accord-cadre de Maîtrise d'œuvre devra être relancé à partir de la fin 2024.

N.B. : Ce montant a été intégré au bilan de l'opération à la demande de MAMP mais à ce jour, la SOLEAM n'a pas encore reçu de programme arrêté. En amont, MAMP et son urbaniste conseil Germe & Jam doivent engager les études préalables d'espaces publics

OPC, CT, CSPS, Médiation :

Ils sont provisionnés pour 87k € HT sur 4 ans.

De la même manière, ces honoraires sont susceptibles d'évoluer en fonction des reprises d'études.

f. Dépenses annexes :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Pour rappel, ce budget comprend les postes charges de gestion, taxes sur salaires, assurances, taxes foncières, frais de commercialisation et frais de communication. Sur l'exercice 2023, 55k € HT ont été consommés dont 39k € HT en charges de gestion (entretien des fonciers propriétés de SOLEAM).

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de +84k € HT entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

Au global, il y a une provision de 226k € HT sur ce budget dont 47k € HT dédiés à la gestion des terrains de la SOLEAM. Au vu du contexte, cette somme paraît insuffisante pour faire l'objet d'une évolution à la hausse en fonction du besoin en gestion des terrains libres d'occupation.

Les augmentations des postes liés à la taxe sur salaire (+54k €) et aux taxes foncières (+30k €) sont la cause de l'augmentation du budget.

g. Rémunération :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

En 2023, la SOLEAM n'a pas perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 50k € et devra donc la percevoir durant 2024 en sus de celle prévue sur l'année en cours (soit 100k €).
129k € de rémunération sur dépenses ont été perçus par la SOLEAM.

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de + 202k € entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

Rémunération forfaitaire :

Le versement des 50k € annuels se poursuit jusqu'à 2027.

Rémunérations proportionnelles :

Elles suivent l'évolution des dépenses (5%)

- En 2024 : 138k €
- En 2025 : 136k €
- En 2026 : 151k €
- En 2027 : 102k €

Et des recettes (7%)

- En 2025 : 33k € (cession du lot Tu02)
- En 2027 : 106k € (cession des lots du plateau)

Rémunération de liquidation :

148k € sont prévus en 2027 pour la fin de l'opération.

h. Frais financiers :

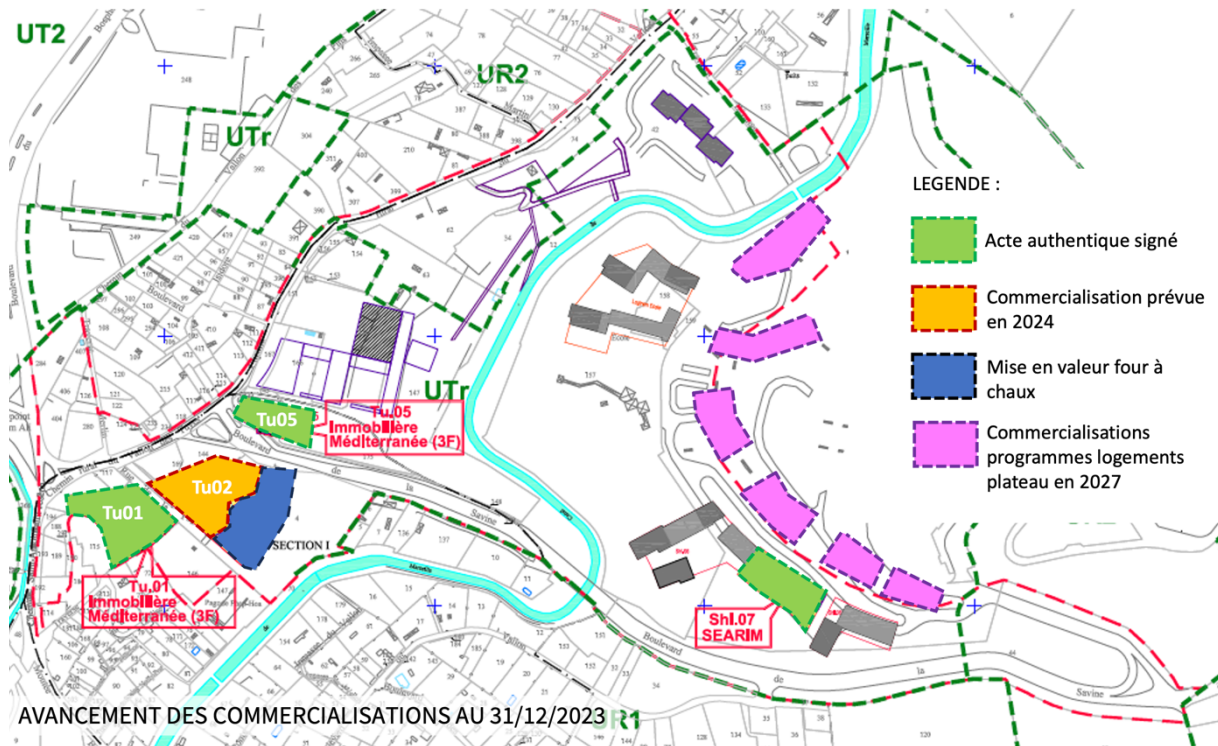
Ce budget augmente de + 509k € entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

Les intérêts à court terme ont été recalculés pour correspondre à l'évolution de l'opération et se répartissent comme suit :

- En 2024 : 94k €
- En 2025 : 103k €
- En 2026 : 96k €
- En 2027 : 219k €

RECETTES

a. Cessions :



A-AVANCEMENT à FIN 2023

Lots Tu01 (résidence Bosphore) et Tu05 (résidence Proue) :

Les actes authentiques ont été signés en février 2019 entre SOLEAM et 3F SUD.

Lot Shl07 :

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

Au 31/12/2023, 16% du total des cessions prévues ont été réalisés. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est d'environ 30%. Ces niveaux d'avancement sont mécaniquement en baisse du fait de l'intégration des commercialisations à réaliser le long du bd circulaire sud au niveau du plateau de la Savine.

B-PRÉVISIONNEL

La commercialisation du lot Tu02 (et non plus Tu02/Tu03) est à prévoir en 2024. Pour mémoire, les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019. Les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont aussi pu être réalisées. Ces études ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier. Celle-ci fait toutefois l'objet

d'une refonte totale du fait de la réduction du lot à bâtir au profit de la mise en valeur du four à chaux découvert lors des démolitions. La recette de charge foncière sur ce lot a donc été réduite.

SOLEAM a pour mission la commercialisation de futurs lots à bâtir disposés sur le plateau le long de la frange intérieure du Boulevard Circulaire Sud selon le plan guide en cours d'études par Germe & Jam. Il a été pris comme hypothèse la production d'environ 10 000 m² de surface de plancher pour une recette prévisionnelle de 1 521k € HT. Ces cessions interviendraient en 2027.

b. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :

Ce budget augmente de + 57k € entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de trois biens loués. Il s'agit des deux commerces (Bar-tabac SNC ZIDAT / Boulangerie M. CHEHBI), ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM.

B-PRÉVISIONNEL

Malgré la réduction de ces actifs immobiliers dès mi 2024 du fait du transfert de la boulangerie dans un local commercial de la résidence Bosphore de 3F SUD, ce budget augmente par l'intégration des loyers jusqu'à fin 2027.

c. Subventions :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, 10 027k € HT ont été facturés par la SOLEAM au titre de plusieurs subventions :

- ANRU : 6 571k € perçus ;
- REGION : 238k € facturés mais 171k € perçus ;
La SOLEAM a reçu un arrêté de subvention en 2018 pour un montant de 1 283 000€). Ce premier acompte de 13% a été reçu en 2019.
- Participation aux équipements VDM (PRU) : 3 285k € HT perçus.

B-PRÉVISIONNEL

Versements prévus selon avancement des opérations :

- REGION : le solde de 1 110k € est à prévoir en 2024
- ANRU – BCS : 2 042k € prévus entre 2024 et 2025
- ANRU – Chemin Vallon des Tuves : 834k € en 2026
- ANRU – Quartiers Fertiles : 32k € en 2024
- ANRU – Finalisation Aménagement du Plateau : 705k € en 2027

Intégration de deux nouvelles lignes de subventions :

- ANRU – Renaturation : 1 500k € en 2027
- Fonds Vert – Renaturation : 900k € en 2027

d. Participations :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Aucune participation n’a été perçue en 2023.

Toutefois, au 31/12/2023, les quatre types de participations se détaillent comme suit :

- Participation de la Métropole à l’équilibre = 3 647k €
- Participation de la Métropole aux équipements = 7 547k €
- Participation de la Ville de Marseille à l’équilibre = 500k €
- Participation en nature (protocoles fonciers concédant) = 330k €

B-PRÉVISIONNEL

Au regard des prévisions de dépenses et recettes mais aussi des projections de la trésorerie de l’opération, voici les prévisions de participations de la Métropole à l’équilibre du bilan pour les années suivantes :

- 2024 : 2 096k €
- 2025 : 2 404k €
- 2026 : 0k €
- 2027 : 0k €

e. Bilan de l’opération :

Bilan d’opération HT : 604-CONCESSION LA SAVINE - Aménagement METROPOLE									
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	Budget actualisé HT	Ecart HT	
En Kilo Euros									
1-Budget Etudes	-526	-385	-102	-149	-127	-14	-776	-250	
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246	-246					-246		
2-Acquisitions Privés	-929	-929	-1	0	0	0	-929		
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 657	-968	-325	-1 364			-2 657		
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 337	-1 337					-1 337		
2b-Protocole Foncier Concédant	-658	-337	-310				-648	10	
2c-Fonds de Commerce	-715	-41	-247	-427			-715		
3-Budget Honoraires Techniques	-2 094	-1 785	-128	-78	-121	-142	-2 254	-160	
3a-Budget Démolitions	-312	-123	-189				-312		
3b-Budget Dépollution	-200		-200				-200		
3c-Budget Travaux	-22 334	-16 738	-2 049	-2 388	-2 735	-1 824	-25 734	-3 400	
4-Budget Dép. Annexes	-512	-286	-100	-96	-46	-68	-596	-84	
5-Budget Frais Financiers	-5	-3	-94	-103	-96	-219	-514	-509	
6-Budget Remuneration	-2 481	-1 634	-201	-240	-201	-407	-2 683	-201	
Sous-total charges	-35 006	-24 812	-3 946	-4 843	-3 327	-2 673	-39 601	-4 595	
1-Budget Cessions "Accession Libre"	70			70			70		
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	368	0		368			368		
1-Budget Cessions "Locatif Social"	743	743				0	743		
1-Budget Cessions	3 921	6				3 915	3 921		
1a-Budget Cessions "Commerces"	120	84		36			120		
2-Budget Participations	14 672	12 023	2 383	2 404		0	16 810	2 139	
3-Budget Subventions	14 752	10 094	1 045	2 074	834	3 105	17 152	2 400	
4-Budget Divers	361	326	-1	31	31	31	417	57	
Sous-total produits	35 006	23 276	3 427	4 983	864	7 051	39 601	4 595	
Résultat		-1 536	-2 055	-1 915	-4 378	0	0	0	
Sous-total trésorerie transitoire		-352	352						
Trésorerie brute		-1 888	-2 055	-1 915	-4 378	0			

f. Échéancier prévisionnel

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 604-CONCESSION LA SAVINE - Aménagement METROPOLE								
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros								
B : 604/200-Etudes d'Urbanisme et Pré-Opérationnelles	-152	-126	-13	-13			-152	
B : 604/201-AMO Divers (Expertises, Juridiques, Commercial, Dup...)	-80	-56	-12	-9			-80	
B : 604/202-Etudes Géomètre	-64	-36	-6	-6		-6	-64	
B : 604/203-Etudes Pollution	-80	-36	-13	-13	-6		-80	
B : 604/204-Etudes Géotechniques et Structures	-150	-121	-8	-8	-8	-4	-150	
B : 604/205-Diagnostics Archéologiques								
B : 604/206-Fds Vert (Renat.) : Diag et Etudes Préétables			-50	-100	-100		-250	
1-Budget Etudes	-526	-385	-102	-149	-127	-14	-776	-250
B : 604/123-9 Traversée Martin Sisek	-246	-246					-246	
2-Acquisitions Privés Biens de Retour	-246	-246					-246	
B : 604/100-Annu Phase 2-896 B 9-56 Ch Vallon des Tuves-Marion	-23	-23					-23	
B : 604/101-Annu Phase 2-896 B 62-50 Ch Vallon des Tuves-Copro Daw	-42	-42					-42	
B : 604/102-Annu Phase 2-896 B 63-46 Ch Vallon des Tuves-Jorda Modola	-4	-4					-4	
B : 604/103-Annu Phase 2-896 B 74-60 Ch Vallon des Tuves-Lebouzard Le	-45	-45					-45	
B : 604/104-898 1 2-Rue de la Pagode-Kiptioglu Marguarian	-293	-293					-293	
B : 604/105-898 1 169-Chemin du Vallon des Tuves-Troin	-420	-420					-420	
B : 604/106-898 1 188-191-194-Bosphore-Indivision Mockers	-10	-10					-10	
B : 604/109-Annu Phase 2-904 K 68 & 110-Ch Vallon des Tuves-Touzaline	-45	-45					-45	
B : 604/111-Frais sur Acq Privés	-47	-47	-1	0	0	0	-47	
2-Acquisitions Privés	-929	-929	-1	0	0	0	-929	
B : 604/131-898 1 187 et 195 (Ex 1116)-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardai	-523	-523					-523	
B : 604/132-898 B 5-42-96p-198p-199p-Emprises Voie de Mailage-Logirem	-270	-270					-270	
B : 604/133-898 B 86 P-99 Bd de la Savine-Emprises Bd Circulaire-Logirem	-325	0	-325				-325	
B : 604/136-898 B 86 P-SH07-Searim	0						0	
B : 604/137-904 L 280-Epf Paca (Missierlian)-Terrain de Boules	-128	-128					-128	
B : 604/138-898 B 86 P-Logirem-Plateau Savine Haute (Annu Phase 2)	-1 258			-1 258			-1 258	
B : 604/139-Frais Acq sur Institutionnels Autres	-153	-47		-106			-153	
2a-Budget Partenaires Institutionnels	-2 657	-968	-325	-1 364			-2 657	
B : 604/140-898 1 189, 192, 193-Ch Vallon des Tuves-Epf Paca (Ardai	-121	-121					-121	
B : 604/141-904 L 124-Epf Paca (Missierlian Zidat)-Bar Tabac	-244	-244					-244	
B : 604/142-898 B 166 (Ex B10p)-Epf Paca (Markassian)	-458	-458					-458	
B : 604/143-904 L 294-Epf Paca (Daleria)	-447	-447					-447	
B : 604/145-Frais Acq sur Institutionnels Biens de Retour	-67	-67					-67	
2b-Partenaires Institutionnels Biens de Retour	-1 337	-1 337					-1 337	
B : 604/151-898 1 4p-144p-170p-Rue de la Pagode-Tu02/03	-287		-287				-287	
B : 604/152-898 1 117-Ch Vallon des Tuves	-41	-41					-41	
B : 604/154-898 1 225 (Ex144)-Ch Vallon des Tuves	-142	-142					-142	
B : 604/156-898 1 206 (Ex175p)-Bd de la Savine	-54	-54					-54	
B : 604/157-898 1 210 (Ex 176)-Bd de la Savine	-72	-72					-72	
B : 604/158-898 1 215et 219 (Ex177)-Ch Vallon des Tuves	-20	-20					-20	
B : 604/159-Frais Acq sur Protocole Foncier Concédant	-41	-7	-24				-31	10
2b-Protocole Foncier Concédant	-658	-337	-310				-648	10
B : 604/160-904 L 124 Fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pnu (Zidat)	-429	-33		-396			-429	
B : 604/162-898 1 169 Fds de Commerce Boulangerie (M. Chehbi)	-231	-2	-228				-231	
B : 604/163-Frais sur Acq Fonds de Commerce	-55	-5	-19	-31			-55	
2c-Fonds de Commerce	-715	-41	-247	-427			-715	
B : 604/400-MOE-Avp Global	-150	-150				0	-150	
B : 604/401-MOE-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore	-170	-137	-43			0	-180	-10
B : 604/402-MOE-Mail et Boulevard de la Savine	-182	-182				0	-182	
B : 604/403-MOE-Chemin du Vallon des Tuves	-83	-20	-31	-31		0	-83	
B : 604/404-MOE-Parc Canal	-170	-170				0	-170	
B : 604/405-MOE-Petite Savine-Nouvelle Traversée Bérangeur	-260	-260				0	-260	
B : 604/406-MOE-Boulevard Circulaire Sud	-322	-308	-13			0	-322	
B : 604/407-MOE-Maj Avp	-23	-23				0	-23	
B : 604/408-MOE-Missions Comp à Prix Unitaires	-88	-88				0	-88	
B : 604/409-OPC.CI.CSPS.Médiation	-517	-431	-29	-21	-21	-16	-517	
B : 604/410-Faisabilité Techniques Scénarios Alternatifs Desserte Logirem	-13	-13				0	-13	
B : 604/411-MOE Plateau Savine (Transit. + Belvédère)	-85		-13	-26	-26	-21	-85	
B : 604/412-Fds Vert (Renat.) : MOE					-75	-75	-150	-150
B : 604/413-Aléas	-30					-30	-30	
3-Budget Honoraires Techniques	-2 094	-1 785	-128	-78	-121	-142	-2 254	-160
B : 604/300-Démolitions sur Parcelle 144 et 2-Tu02/03	-79	-79					-79	
B : 604/301-Démolitions sur Parcelle 117	-33	-33					-33	
B : 604/303-Démolitions sur Parcelle 1 169 Troin (Mail et Tu01/03)	-140		-140				-140	
B : 604/304-Honoraires Techniques sur Démolitions	-60	-11	-49				-60	
3a-Budget Démolitions	-312	-123	-189				-312	
B : 604/305-Dépollution	-200		-200				-200	
3b-Budget Dépollution	-200		-200				-200	
B : 604/351-Entrée Vallon des Tuves-Carrefour du Bosphore+mail Escalier	-3 500	-1 734	-1 543	-182	-41	0	-3 500	
B : 604/352-Mail et Boulevard de la Savine	-1 829	-1 818	-10			0	-1 829	
B : 604/353-Nprnu-Chemin du Vallon des Tuves	-1 200		-240	-960			-1 200	
B : 604/354-Nouvelle Voie de Mailage et Parc Canal	-7 721	-7 652	-69				-7 721	
B : 604/361-Nprnu-Amgf Transitoire Plateau Savine				-300	-300		-600	-600
B : 604/362-Nprnu-Quartiers Fertiles			-64				-64	-64
B : 604/355-Nprnu-Amgf Transitoire Plateau Savine+q Fertiles	-664						-664	664
B : 604/356-Boulevard Circulaire Sud+parachèvement SH08	-5 098	-4 723	-63	-63	-251		-5 098	
B : 604/357-Travaux Divers, Sécurisation et Dévoilement Réseaux	-980	-811	-59	-83	-27	0	-980	
B : 604/358-Nprnu-Amgf Belvédère	-842			-292	-417	-134	-842	
B : 604/359-Nprnu-Renaturation				-510	-1 700	-1 190	-3 400	-3 400
B : 604/360-Aléas	-500					-500	-500	
3c-Budget Travaux	-22 334	-16 738	-2 049	-2 388	-2 735	-1 624	-25 734	-3 400
B : 604/500-Charges de Gestion	-186	-136	-29	-18		0	-186	
B : 604/501-Non Annu-Taxe sur les Salaires	-90	-43	-29	-38	-7	-26	-143	-54
B : 604/502-Assurance	-24	-14	-3	-3	-2	-2	-24	
B : 604/503-Taxes Foncières	-160	-68	-30	-30	-30	-30	-190	-30
B : 604/504-Non Annu-Frais de Commercialisation	-15	0	-4	-4	-4	-4	-15	
B : 604/505-Non Annu-Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	-36	-21	-4	-4	-4	-4	-36	
B : 604/510-TVA non Récupérable		0	0	0	0	0		
4-Budget Dép. Annexes	-512	-286	-100	-96	-46	-68	-596	-84
B : 604/A401-Intérêts Court Terme	-5	-5	-94	-103	-96	-219	-514	-509
B : 604/A402-Intérêts sur Emprunts								
5-Budget Frais Financiers	-5	-3	-94	-103	-96	-219	-514	-509
B : 604/A301-Rémunération Forfaitaire	-700	-500	-50	-50	-50	-50	-700	
B : 604/A302-Rémunération sur Dossiers Acq (Partenaires Institutionnels et Concédant)	-40	-22	-12	-21	0	0	-55	-15
B : 604/A309-Avance Rém. sur Dépenses		0	0	0	0	0		
B : 604/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 389	-1 030	-138	-136	-151	-102	-1 557	-168
B : 604/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-198	-58		-33		-106	-198	
B : 604/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-24	-24					-24	
B : 604/A340-Rémunération de Liquidation	-131					-148	-148	-17
6-Budget Remuneration	-2 481	-1 634	-201	-240	-201	-407	-2 683	-201
Sous-total charges	-35 006	-24 812	-3 946	-4 843	-3 327	-2 673	-39 601	-4 595

A : 604/110-Tu02	70			70			70	
1-Budget Cessions "Accession Libre"	70			70			70	
A : 604/132-SH07-Searim	0	0					0	
A : 604/133-Tu02 Logements Sociaux	368			368			368	
1-Budget Cessions "Accession Sociale"	368	0		368			368	
A : 604/130-Tu05-Proue Locatif Social	315	315					315	
A : 604/131-Tu01-Bosphore Locatif Social	428	428				0	428	
1-Budget Cessions "Locatif Social"	743	743				0	743	
A : 604/165-Cessions Biens de Retour et Echange	2 400	0				2 394	2 400	
A : 604/170-Cession Nprru-Lgts Loc Privé Plateau	1 521					1 521	1 521	
1-Budget Cessions	3 921	0				3 915	3 921	
A : 604/160-Tu01-Bosphore Commerces	60	60					60	
A : 604/161-Tu05-Proue Commerces	24	24					24	
A : 604/162-Tu02 Commerces	36			36			36	
1a-Budget Cessions "Commerces"	120	84		36			120	
A : 604/400-Participations Metropole à l'Equilibre	6 008	3 647	2 096	2 404		0	8 147	2 139
A : 604/410-Participations Metropole Equipements	7 547	7 547				0	7 547	
A : 604/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	500	500					500	
A : 604/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	617	330	287				617	
2-Budget Participations	14 672	12 023	2 383	2 404		0	16 810	2 139
A : 604/300-Subventions Annu+bcas Phase 1	8 613	6 571		2 042		0	8 613	
A : 604/301-Subventions Annu Quartiers Fermés	32			32			32	
A : 604/302-Subventions Annu Chemin Vallon des Tuves	834				834		834	
A : 604/303-Subvention Annu Finalisation Amgt Plateau	705					705	705	
A : 604/305-Subventions Annu-Renaturation						1 500	1 500	1 500
A : 604/306-Subventions Fds Vert-Renaturation						900	900	900
A : 604/320-Subventions Region+attractivité Vallon des Tuves	1 283	238	1 045				1 283	
A : 604/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	3 285	3 285					3 285	
3-Budget Subventions	14 752	10 094	1 045	2 074	834	3 105	17 152	2 400
A : 604/500-Produits de Gestion Locale	340	306	-1	31	31	31	397	57
A : 604/501-Produits Divers	0	0				0	0	0
A : 604/401-Produits Financiers	21	21					21	
4-Budget Divers	361	326	-1	31	31	31	417	57
Sous-total produits	35 006	23 276	3 427	4 983	864	7 051	39 601	4 595
Résultat		-1 536	-2 055	-1 915	-4 378	0	0	0
C : 604/A610-Emprunts Encassements								
C : 604/A620-Avances Encassements								
C : 604/A520-Crédit de TVA Remboursé								
D : 604/A520-TVA Reversee								
D : 604/A610-Remboursement Emprunts								
D : 604/A620-Remboursement Avances								
D : 604/En cours RG et TVA		-236	236					
D : 604/Solde clients		-238	238					
D : 604/Solde fournisseurs		121	-121					
Sous-total trésorerie transitoire		-352	352					
Trésorerie brute		-1 888	-2 055	-1 915	-4 378	0		

N.B. :

L'échéancier présenté s'arrête en 2027 pour correspondre à l'actuelle durée de la concession d'aménagement. Toutefois, des travaux sont prévus en 2027 donc il sera impossible de clôturer cette opération la même année. En effet, il faut tenir compte des durées liées aux GPA et à la procédure de remise d'ouvrages (notamment la partie de remontée foncière vers la Métropole).

Une prorogation de la concession d'aménagement jusqu'à 2029 à minima semble déjà nécessaire.

Aussi et sans cela, la SOLEAM ne pourra s'engager sur ce calendrier et les projections financières associées.