

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITÉ LOCALE

31 DÉCEMBRE 2023



Table des matières

I.	DONNÉES ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRES	3
II.	NOTE DE CONJONCTURE.....	5
1.	CONTEXTE ET PROGRAMME.....	5
2.	LE DÉVELOPPEMENT ACTUEL DE L'OPÉRATION.....	6
3.	PRINCIPALES VARIATIONS A L'ÉCHELLE DES PÔLES	8
.	DÉPENSES.....	8
a.	Études	10
b.	Foncier.....	11
c.	Relogement.....	11
d.	Travaux.....	12
e.	Rémunération	13
.	RECETTES	14
a.	Cessions.....	15
b.	Subventions.....	17
c.	Participation aux équipements Ville de Marseille.....	18
d.	Participation du concédant	19
e.	Produit de gestion.....	21
.	TRÉSORERIE.....	22
III.	ANNEXES.....	1
.	Trésorerie pluriannuelle et Bilan Prévisionnel au 31/12/23.....	1
.	Tableau des acquisitions immeubles à fin 2023.....	2
.	Tableau des acquisitions logements diffus à fin 2023	3
.	Tableau des acquisitions locaux diffus et parcelles à fin 2023.....	4
.	Tableau des cessions à fin 2023.....	5



I. DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

CONVENTION 06/1405	
Type d'opération :	Concession d'aménagement - Début 06/01/2011
Vocation :	Renouvellement Urbain
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 01/01/2016 Antérieurement VILLE DE MARSEILLE
Concessionnaire :	SOLEAM
Superficie :	1000 hectares, 25 pôles de projet
Vocation :	Requalification urbaine par production de logements et animation de la réhabilitation privée, intervention sur des espaces publics métropolitains, création d'équipements publics municipaux

DÉLIBÉRATION	
Délibération d'approbation de la convention (VdM)	DCM n° 10/1142/SOSP du 6/12/2010
Notification au concessionnaire	28/01/2011
Échéance	31/12/2017
Prorogation	31/12/2025 (Avenant n°08)
Prorogation	31/12/2028 (Avenant n°15 à délibérer)
Avenant 1 - approbation CRAC au 31/12/2011	DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012
Avenant 2 - approbation CRAC au 31/12/2012	DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013
Avenant 3 - approbation CRAC au 31/12/2013	DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014
Avenant 4 - intégration 17et 18 ^{ème} axes de ravalement	DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015
Avenant 5 - approbation CRAC au 31/12/2014	DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015
Avenant 6 - Avenant tripartite transfert à la Métropole	Exécutoire le 23/06/2016 n°T1600914CO
Avenant 7 - approbation CRAC au 31/12/2015	Délibération URB 020-1424/16/CM
Avenant 8 - approbation CRAC au 31/12/2016	Délibération URB 002-3276/17/CM
Avenant 9 - approbation CRAC au 31/12/2017	Délibération URB 049-5180/18/CM
Avenant 10 - approbation CRAC au 31/12/2018	Délibération DEVT 004-7955/19/CM
Avenant 11 - approbation CRAC au 31/12/2019	Délibération DEVT 004-9330/20/CM
Avenant 12 - approbation CRAC au 31/12/2020	Délibération CHL- 005-11135/21/CM
Avenant 13 - approbation CRAC au 31/12/2021	Délibération CHL- 005-13591/23/CM
Avenant 14 - approbation CRAC au 31/12/2022	Délibération CHL- 006-15809/24/CM

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2022	39 833K€
Participation en nature à fin 2022	3 744K€
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2023	41 849K€
Participation en nature à fin 2023	3 744K€
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2022	32 415K€HT (38 898 K€TTC)
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2023	32 714 K€HT (39 256K€TTC)
Avance de trésorerie (convention n°11/0674 et avenant 1)	2 000K€HT
Participation Ville de Marseille aux équipements publics municipaux à fin 2022	17 833 K€HT (21 399 K€ TTC)
Participation Ville de Marseille aux équipements publics municipaux à fin 2023	16 992 K€HT (20 390 K€ TTC)
Risque financier de l'opération	100% Concédant

AVANCEMENT SOMMAIRE DES OBJECTIFS DE L'OGCV À FIN 2023				
	OBJECTIFS à fin 2023	PROGRAMMATION AU 31/12/2023	ENGAGEMENTS AU 31/12/2023	REALISATION AU 31/12/2023
LOGEMENTS NOUVEAUX	550	550	258	90
LOCAUX D'ACTIVITÉ	11 061 m ²	8 138	8 138	5 272
EQUIPEMENTS PUBLICS VDM	9 552 m ²	6 119	4 973	2 334
AMELIORATION LOGEMENTS	732	230	230	135
ESPACES PUBLICS MAMP	50 650m ²	39 250	39 250	34 500
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-	91	91	62
RELOGEMENTS DÉFINITIFS	-	115	115	89



II. NOTE DE CONJONCTURE

1. CONTEXTE ET PROGRAMME

L'opération « Grand Centre-Ville » se développe sur un périmètre de 1000 hectares environ avec 35 pôles d'intervention définis à l'origine, 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 (globalement le PPA) en privilégiant les pôles prioritaires.

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. 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.

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.

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). 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.



2. LE DÉVELOPPEMENT ACTUEL DE L'OPÉRATION

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, non plus 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 ouvrages suivants avant échéance de la concession :

- A la Ville de Marseille
 - L'équipement intergénérationnel du Domaine Ventre à Noailles
 - L'équipement Jeunes Arc Palud à Noailles
(ces deux sites constituant une seule entité au sens de l'ANRU)
 - Les équipements sportifs Korsec
- A la Métropole, concédante de l'OGCV
 - La place de la Providence à Belsunce

En revanche 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. Et 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
- Une mise en œuvre par SOLEAM à circonscrire aux 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, libéré et mis en sécurité vers la SPLAIN 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
- Le suivi des travaux de réhabilitation d'immeubles dégradés, la création d'équipements et la requalification des espaces publics



Superficie
1000 Hectares



Budget
148,6 M€ HT



258 logements
34 locaux



Équipements
6 119 m²



Espaces publics
39 250 m²

a présente note générale représente la synthèse des 23 sous CRAC composant l'Opération Grand Centre-Ville soit le développement de celle-ci sur 17 pôles de projet, lesquels sont parfois identifiés en tant qu'ouvrages spécifiques :

- Pôle Korsec : pôle principal + Équipement municipal 3 et 5 rue Maurice Korsec
- Pôle Nationale-Providence : pôle principal + Équipement Centre Municipal d'Animation Providence et Espace public métropolitain Place de la Providence
- Pôle Noailles : pôle principal + Équipement social municipal Domaine Ventre et Arc Palud (sur deux sites)

Chaque sous opération fait l'objet d'un bilan spécifique soit un budget et une trésorerie prévisionnels, accompagné d'une note détaillée.

La synthèse qui est ici présentée a pour objectif de mettre en évidence les principales évolutions consolidées de l'opération GCV en termes de :

- Budgets dépenses et recettes
- Participations publiques :
 - Participation du concédant métropolitain à l'équilibre du bilan,
 - Participation aux équipements de la Métropole AMP
 - Participation de la Ville de MARSEILLE à la réalisation des équipements municipaux que celle-ci a confié au concédant
- Trésorerie prévisionnelle

Ceci permettant d'anticiper les besoins de trésorerie, de déterminer les ressources financières à mobiliser et de préparer les conditions de clôture de cette opération fin 2028.



3. PRINCIPALES VARIATIONS A L'ÉCHELLE DES PÔLES

DÉPENSES

Le montant consolidé des dépenses passe de 142,325 M€ HT à 148,596 M€ HT et augmente donc de 6,272 M€ HT.

DEPENSES	Budget initial HT	Budget actualisé HT	Ecart HT
602-CONCESSION CENTRE VILLE	-13 772	-18 012	-4 239
6021-POLE KORSEC	-21 367	-22 411	-1 044
6022-FONDERIE VIEILLE	-1 245	-1 236	9
6023-POLE FEUILLANTS	-8 812	-8 858	-45
6024-POLE MAZAGRAN	-5 882	-5 452	430
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-4 706	-4 598	108
6026-POLE FLAMMARION	-11 161	-8 717	2 444
6027-POLE FOLIES BERGERES	-3 901	-3 983	-82
6028-POLE NADAR	-3 100	-3 209	-109
60210-POLE OPERA	-3 778	-3 968	-190
60211-POLE COUTELLERIE	-600	-926	-326
60217-POLE AUPHAN	-1 343	-1 551	-208
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	-9 264	-9 722	-458
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	-4 778	-5 369	-591
60224-POLE ARC PALUD	-3 612	-4 202	-590
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	-1 824	-1 954	-129
60230-PLACE JEAN JAURES	-24 667	-24 667	0
60233-POLE ST PIERRE	-619	-619	0
60251-CMA PROVIDENCE	-2 356	-2 619	-263
60252-PLACE PROVIDENCE	-3 751	-4 050	-299
602101-POLE OPERA ORI	-3 176	-3 741	-565
602111-5 MAURICE KORSEC	-3 942	-4 066	-124
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	-593	-618	-25
AUTRES PÔLES TERMINEES	-4 076	-4 050	26
	-142 325	-148 596	-6 272

Les variations les plus importantes sont à observer sur les pôles :

- **Korsec : augmentation de 1 044 K€**

Cette variation à la hausse est liée à l'acquisition d'un immeuble supplémentaire sous DUP ORI, aux travaux de mise en sécurité et de confortement générés, et à l'évolution du poste Travaux de réhabilitation du fait de la découverte de désordres structurels en phase chantier sur des réhabilitations en cours

- **Opéra ORI : augmentation de 565 K€**

Intégration d'immeubles sous DUP ORI dont la cessibilité est en cours : incidence de l'augmentation du budget foncier (acquisitions, frais de notaire, relogements) et des mises en sécurité ; le budget travaux de réhabilitation diminue par l'abandon des travaux sur les immeubles à acquérir du fait de leur cession en l'état à des bailleurs sociaux ; le budget recettes évolue à la hausse compte tenu de la cession d'un immeuble à prix coûtant

- **Flammarion : diminution de 2 444 K€**

Abandon de l'opération de ZAC dans le cadre de l'OGCV et création d'une opération spécifique

Les autres évolutions à la hausse concernent des pôles sur lesquels :

- La maîtrise foncière est sur le point de se concrétiser du fait de l'aboutissement des procédures de DUP (Pôle Nadar : DUP LS 18, 20 et 22 rue Tapis Vert + 109 K€ ; Pôle Coutellerie : achat du 47 rue Coutellerie en DUP ORI + 326 K€), ce qui entraîne l'évolution des budgets « Travaux préparatoires »
- Le portage foncier implique des travaux de mise en sécurité importants, qu'il n'est plus possible de différer (Pôle Auphan + 208 K€ ; Pôle Butte St Mauront : + 129 K€)
- Équipements publics, : le budget prévisionnel a été affiné au fur et à mesure de l'avancement des études techniques, des résultats des appels d'offres et en phase travaux ; Pôle Ventre Lieutaud + 591 K€ ; Pôle Arc Palud + 590 K€ ; Pôle Korsec équipement sportif + 149 K€ ; Pôle Opéra + 190 K€)
- La prise en compte sur le budget de la Place de la Providence de fouilles archéologiques complémentaires et de l'incidence des révisions de prix des travaux a généré une variation de + 299 K€
- La réévaluation du budget travaux préparatoires, honoraires et aléas pour la libération des emprises du pôle CMA Providence + 263 K€ et du budget travaux de réhabilitation, honoraires et aléas sur le pôle Noailles + 458 K€
- Différents ajustements de budgets liés à des travaux supplémentaires non prévus mais rendus nécessaires compte tenu des désordres découverts et d'aléas durant le chantier (Pôle Folies Bergère + 82 K€ ; Pôle Feuillants + 45 K€)
- Par ailleurs, certaines cessions ont été décalées du fait des acquéreurs, ce qui a été de nature à augmenter le coût du portage foncier (Pôle Noailles).

Enfin, le pôle GCV, auquel sont rattachés les deux immeubles en diffus pour lesquels le pôle de projet de rattachement initial n'a pas été validé soit le 13 rue St Michel (pôle Trois Rois) et le 6 rue Lemaître (pôle Chapitre sud), agrège les frais financiers de l'ensemble des sous-pôles ; la variation représente + 4 239 K€.



Les évolutions à la baisse concernant, outre le pôle Flammarion :

- **Le pôle Mazagran : diminution de 430 K€**
Du fait de l'abandon de la maîtrise d'un immeuble en copropriété situé en ORI 2 au regard de la durée des procédures foncières au regard de l'échéance de la concession
- **Le pôle Nationale Providence : diminution de 108 K€**
Ajustements des budgets travaux préparatoires et de réhabilitation

a. Études

Dépenses/Opération en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Budget Etudes	-3 183	-2 778	-278	-137	-28	-17	-2	0	-3 239	-56
602-CONCESSION CENTRE VILLE	-499	-487	-5	0	0	0	0	0	-493	6
6021-POLE KORSEC	-310	-250	-46	-10	-6	-14	-2	0	-328	-18
6022-FONDERIE VIEILLE	-52	-45	-10	0	0	0	0	0	-55	-3
6023-POLE FEUILLANTS	-21	-21	0	0	0	0	0	0	-21	0
6024-POLE MAZAGRAN	-59	-50	0	0	0	0	0	0	-50	9
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-73	-70	-2	-1	0	0	0	0	-73	0
6026-POLE FLAMMARION	-386	-287	-80	-25	0	0	0	0	-392	-6
6027-POLE FOLIES BERGERES	-163	-141	0	0	0	0	0	0	-141	22
6028-POLE NADAR	-60	-48	0	0	0	0	0	0	-48	12
60210-POLE OPERA	-55	-50	-5	0	0	0	0	0	-55	0
60211-POLE COUTELLERIE	-21	-11	-1	-20	-6	-3	0	0	-40	-19
60217-POLE AUPHAN	-60	-60	0	0	0	0	0	0	-60	0
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	-160	-151	-17	-1	0	0	0	0	-170	-10
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	-156	-109	-36	-11	0	0	0	0	-156	0
60224-POLE ARC PALUD	-73	-48	-3	-4	0	0	0	0	-55	18
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	-83	-82	0	0	0	0	0	0	-83	0
60230-PLACE JEAN JAURES	-256	-256	0	0	0	0	0	0	-256	0
60233-POLE ST PIERRE	-9	-9	0	0	0	0	0	0	-9	0
60251-CMA PROVIDENCE	-59	-51	-18	-25	0	0	0	0	-94	-34
60252-PLACE PROVIDENCE	-113	-87	-27	0	0	0	0	0	-113	0
602101-POLE OPERA ORI	-39	-12	-23	-40	-16	0	0	0	-91	-52
602111-5 MAURICE KORSEC	-129	-106	-5	0	0	0	0	0	-111	18
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	-14	-14	0	0	0	0	0	0	-14	0
Autres Pôles terminées	-333	-333	0	0	0	0	0	0	-333	0

Le budget varie de 3 183 K€ HT à 3 239 K€ HT soit une augmentation limitée (+1,8%) circonscrite aux pôles sur lesquels il est prévu d'acquérir des immeubles sous DUP ORI (Korsec, Opéra ORI, Coutellerie), au pôle CMA Providence (diagnostics préalables à la libération des emprises) et à Flammarion (études de faisabilité spécifiques).

En revanche, les provisions d'études sur les pôles des équipements ont été réduites (5 Maurice Korsec, Arc Palud, Nadar) car non consommées en totalité, ainsi que sur les pôles Mazagran où la maîtrise d'un immeuble sous ORI a été abandonnée et Folies Bergère (report de l'imputation frais avocat du poste Études au poste Gestion du patrimoine).

b. Foncier

Ce budget varie de 39,158 M€ HT à 39,989 M€ HT soit + 0,831 M€ HT

Dépenses/Opération en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Budget Foncier	-39 158	-34 034	-1 400	-4 010	-376	-129	-39	0	-39 989	-831
602-CONCESSION CENTRE VILLE	-755	-706	-22	-9	0	0	0	0	-737	17
6021-POLE KORSEC	-9 151	-8 524	-320	-524	-66	-25	-12	0	-9 472	-321
6022-FONDERIE VIEILLE	-362	-348	-7	-2	0	0	0	0	-357	5
6023-POLE FEUILLANTS	-4 233	-4 164	-8	-8	-8	0	0	0	-4 188	45
6024-POLE MAZAGRAN	-1 643	-1 244	-43	-20	-36	0	0	0	-1 342	300
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-1 053	-953	-89	-22	0	0	0	0	-1 063	-10
6026-POLE FLAMMARION	-6 974	-6 826	-110	-40	0	0	0	0	-6 976	-3
6027-POLE FOLIES BERGERES	-785	-718	-39	44	-25	-25	0	0	-764	21
6028-POLE NADAR	-2 624	-1 072	-140	-1 373	-40	0	0	0	-2 625	0
60210-POLE OPERA	-71	-58	-3	0	0	0	0	0	-60	11
60211-POLE COUTELLERIE	-205	-1	-172	-30	-8	-5	0	0	-215	-10
60217-POLE AUPHAN	-793	-759	-40	-43	-40	-20	-5	0	-906	-113
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	-4 302	-4 212	-98	-32	-20	0	0	0	-4 361	-59
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	-827	-676	-32	-15	-13	0	0	0	-737	90
60224-POLE ARC PALUD	-935	-408	-47	-371	-9	0	0	0	-835	100
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	-869	-800	-39	-35	-30	-14	-9	0	-926	-57
60230-PLACE JEAN JAURES	-101	-97	-3	0	0	0	0	0	-101	0
60251-CMA PROVIDENCE	-1 577	-1 434	-157	-15	0	0	0	0	-1 606	-29
602101-POLE OPERA ORI	-1 471	-607	-32	-1 515	-81	-41	-13	0	-2 288	-818
Autres Pôles terminées	-429	-429	0	0	0	0	0	0	-429	0

Les augmentations significatives sont sur les pôles Korsec et Opéra ORI, sur lesquels il est prévu des acquisitions sous DUP ORI 1, dont la phase judiciaire est en cours (+ 1 139 M€). En revanche, l'acquisition en ORI 2 prévue sur le pôle Mazagran a été retirée (-300 K€), compte tenu de la temporalité de la procédure puis du déstockage du bien au regard de la durée restante de la concession OGCV.

Une procédure est en cours contre la DUP équipement du CMA Providence ; en 2024, il sera déposé un mémoire en défense demandant le rejet de la requête. Dans l'attente de la décision, le principe de la réalisation de l'ouvrage CMA est maintenu; les impacts de la décision du tribunal pourraient éventuellement modifier le planning et le budget ; ces éléments ne sont donc pas quantifiés à ce jour

c. Relogement

Ce budget évolue de 2, 062 M€ à 2 ,202 M€ soit + 140 K€.

Relogements	Budget initial HT	A fin 2023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Relogements Définitifs	-179	-71	-61	-36	-58	-19	-7	0	-250	-72
Relogements Temporaires	-1 883	-1 465	-206	-181	-72	-19	-9	0	-1 952	-68
Total général	-2 062	-1 535	-267	-217	-129	-37	-16	0	-2 202	-140

Ces augmentations sont liées à l'acquisition d'immeubles sous DUP, en partie occupés, et impliquant des relogements temporaires et définitifs.

- **Relogements définitifs (+ 72 K€ HT) :**
AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

13 ménages ont été relogés en 2023 ; la perspective des relogements définitifs est ramenée de 124 à 115 ménages, au regard des projections d'acquisitions (abandon de l'immeuble 18 Mazagran)

À fin 2023, 89 ménages ont été relogés de manière définitive

- **Relogements temporaires (+ 68 K€ HT) :**

le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe à 91 ménages au lieu de 100 au CRAC à fin 2022 ; le budget est stable (+3,6%)

À fin 2023, 62 ménages ont été relogés provisoirement

d. Travaux

Ce budget évolue de 65,256 M€ à 69,144 M€ soit + 3,889 M€

Dépenses/Opération en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Budget Travaux	-65 256	-44 051	-9 616	-10 439	-3 010	-1 996	-32	0	-69 144	-3 889
602-CONCESSION CENTRE VILLE	-622	-600	-30	0	0	0	0	0	-630	-8
6021-POLE KORSEC	-7 539	-3 982	-2 501	-687	-186	-902	0	0	-8 257	-718
6022-FONDERIE VIEILLE	-528	-516	-2	-1	0	0	0	0	-519	9
6023-POLE FEUILLANTS	-1 759	-1 679	-57	-94	-2	0	0	0	-1 832	-73
6024-POLE MAZAGRAN	-3 382	-2 545	-608	-119	0	0	-2	0	-3 274	108
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-2 867	-2 126	-520	-91	0	0	0	0	-2 737	130
6026-POLE FLAMMARION	-638	-338	-168	-688	0	0	0	0	-1 193	-556
6027-POLE FOLIES BERGERES	-2 244	-1 880	-465	-7	0	0	0	0	-2 352	-108
6028-POLE NADAR	-55	-10	-106	-55	-5	0	0	0	-176	-121
60210-POLE OPERA	-3 294	-3 188	-301	0	0	0	0	0	-3 489	-195
60211-POLE COUTELLERIE	-193	0	-4	0	-44	-415	0	0	-462	-269
60217-POLE AUPHAN	-117	-40	-40	-105	-5	-16	0	0	-204	-88
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	-3 130	-860	-439	-2 089	-100	0	0	0	-3 489	-359
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	-3 097	-283	-218	-2 555	-524	-148	0	0	-3 727	-630
60224-POLE ARC PALUD	-2 063	-119	-548	-1 930	-122	0	0	0	-2 719	-656
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	-485	-274	-217	-46	-10	0	0	0	-547	-62
60230-PLACE JEAN JAURES	-21 659	-21 347	-312	0	0	0	0	0	-21 659	0
60233-POLE ST PIERRE	-556	-498	-59	0	0	0	0	0	-556	0
60251-CMA PROVIDENCE	-462	-26	-12	-329	-273	0	0	0	-640	-179
60252-PLACE PROVIDENCE	-3 249	-16	-955	-655	-1 402	-467	-30	0	-3 525	-276
602101-POLE OPERA ORI	-1 507	-12	-76	-722	-338	-49	0	0	-1 196	310
602111-5 MAURICE KORSEC	-3 479	-1 815	-1 568	-225	0	0	0	0	-3 608	-129
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	-526	-90	-413	-42	0	0	0	0	-546	-20
Autres Pôles terminées	-1 806	-1 806	0	0	0	0	0	0	-1 806	0

Les variations les plus importantes (+ 1,34 M€) s'observent sur les pôles Korsec, Coutellerie, Noailles, lesquels concentrent les interventions sur l'habitat dégradé soit des réhabilitations complètes par SOLEAM et des mises en sécurité ou des confortements pour les immeubles ORI.

Sur les pôles Feuillants et Folies Bergère, les interventions prévues (+ 181 K€) sont ciblées sur des travaux complémentaires non prévus à l'origine (désordres postérieurs à réception rendant impropres les sous-sols des locaux de Folies Bergère à leur usage ; quote-part de travaux de levée de péril sur Feuillants).

Sur les pôles Auphan et Butte St Mauront, des actions de sauvegarde du patrimoine acquis sont mises en œuvre (+ 149 K€), en préfiguration d'opérations de requalification urbaine d'envergure à l'étude par la Métropole sur ces secteurs.

Sur les pôles CMA Providence et Flammarion, dont le montage juridique sous d'autres modalités est en réflexion, les provisions pour libérer les emprises acquises ont été réévaluées (+ 734 K€).

Des ajustements à la baisse sont observés sur les pôles Nationale Providence et Mazagran, du fait de la clôture de différents marchés de travaux (- 238 K€).

Enfin, le solde des augmentations porte sur les équipements publics soit :

- Équipements à vocation municipale : + 1,631 M€
- Équipements métropolitains : + 276 K

e. Rémunération

Ce budget évolue à la hausse et passe de 31,943 M€ à 32,296 M€ soit une évolution de + 0,353 M€

Rémunération Soléam	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Depenses	-5 219	-3 532	-754	-823	-240	-161	-3	0	-5 512	-292
Forfait	-24 418	-18 194	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	0	-24 418	0
Liquidation	-331	-4	-61	-39	0	-11	-225	0	-340	-9
Objectif	-955	-667	-41	-84	-123	-90	-2	0	-1 007	-52
Opah	-1 020	-1 020	0	0	0	0	0	0	-1 020	0
Total général	-31 943	-23 415	-2 101	-2 190	-1 608	-1 506	-1 475	0	-32 296	-353

- **Rémunération forfaitaire (inchangée) :**
La rémunération forfaitaire rémunère les missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation.
- **Rémunération sur dépenses (+292K€ HT) :**
Ajustée à l'augmentation des budgets travaux et honoraires techniques et divers et imprévus
- **Rémunération sur objectifs (+ 52K€ HT) :**
Ajustée à la variation des m² cédés

Neuf libres (20 €/m²) : augmentation de l'objectif de 959 m² à 1 859m²
A réhabiliter (30 €/m²) : 5 733m² au lieu de l'objectif à fin 2022 de 7 007 m²,
A réhabiliter social (30 €/m²) : 5 379 m² au lieu de l'objectif à fin 2022 de 4 913 m²
Restructurés (30 €/m²) : 4 365 m² au lieu de l'objectif à fin 2022 de 4 266 m²
Activités /commerces (30 €/m²) : 2 979 m² au lieu de l'objectif à fin 2022 de 2 970 m²

- **Rémunération sur liquidation (+ 9K€ HT) :**
Recalculée suivant les évolutions des budgets dépenses et recettes

RECETTES

L'augmentation de l'évolution budgétaire des pôles est compensée par une augmentation similaire des recettes.

RECETTES	Budget initial HT	Budget actualisé HT	Ecart HT
602-CONCESSION CENTRE VILLE	13 772	18 012	4 239
6021-POLE KORSEC	21 367	22 411	1 044
6022-FONDERIE VIEILLE	1 245	1 236	-9
6023-POLE FEUILLANTS	8 812	8 858	45
6024-POLE MAZAGRAN	5 882	5 452	-430
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	4 706	4 598	-108
6026-POLE FLAMMARION	11 161	8 717	-2 444
6027-POLE FOLIES BERGERES	3 901	3 983	82
6028-POLE NADAR	3 100	3 209	109
60210-POLE OPERA	3 778	3 968	190
60211-POLE COUTELLERIE	600	926	326
60217-POLE AUPHAN	1 343	1 551	208
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 264	9 722	458
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	4 778	5 369	591
60224-POLE ARC PALUD	3 612	4 202	590
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	1 824	1 954	129
60230-PLACE JEAN JAURES	24 667	24 667	0
60233-POLE ST PIERRE	619	619	0
60251-CMA PROVIDENCE	2 356	2 619	263
60252-PLACE PROVIDENCE	3 751	4 050	299
602101-POLE OPERA ORI	3 176	3 741	565
602111-5 MAURICE KORSEC	3 942	4 066	124
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	593	618	24
AUTRES PÔLES TERMINEES	4 076	4 050	-26
	142 324	148 596	6 272



a. Cessions

20 IMMEUBLES DEJA CEDES		
Acquéreur	Nb Im	Produit de sortie
SPLA IN	3	8 LL (contreparties AL) / 4 LLS
UNICIL	4	19 LLS
13 H	3	17 LLS
Privé	8	6 LL / 1 Hôtel / Extension école privée
CDC Habitat	2	8 LLS
Total	20	48 LLS / 14 LL / 2 autres

La concession va être prorogée de 3 ans soit jusqu'au 27/01/2029 (notification du contrat le 28/01/2011) afin de permettre notamment le déstockage des adresses maîtrisées et celles en cours de maîtrise.

34 IMMEUBLES ET 7 LOTS RESTANTS A CEDER			
Acquéreur	Nb Im	Nb lots	Produit de sortie
SPLA IN	5	0	20 LLS (60% PLAI ; 40 % PLUS)
UNICIL	1	0	3 LLS
DIGNEO	5	0	14 LL et 4 conventionné
BS NC	22	0	100 LLS (80 % PLAI ; 20 % PLUS)
Opérateur NC	1	7 (6 lg)	NC
VDM	0	3	1 commerce et 1 local au projet des Récollettes
Total	34	10	141 LLS / 14 LL et 4 conventionné

Il est à noter des variations entre les budgets de cession à fin 2022 et à fin 2023 sur :

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Total Cessions	28 124	6 670	1 504	3 535	13 929	3 608	206	0	29 451	1 327
Cessions Concédant (Biens de Retour)	6 910	0	0	0	5 985	784	76	0	6 845	-66
Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	281	0	0	227	242	54	0	0	523	242
Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	25	25	0	0	0	0	0	0	25	0
Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 233	3 477	0	33	54	0	120	0	3 684	-1 549
Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 320	751	939	828	685	1 581	0	0	4 785	1 465
Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	2 049	310	565	495	721	505	10	0	2 606	557
Cessions Logements Restructurés	10 307	2 106	0	1 953	6 242	684	0	0	10 985	677

Lignes budgétaires en augmentation :

- Cessions de charges foncières Logements neufs libres (+242 K€) :** ce poste passe de 281 K€ pour 959 m² à 523 K€ pour 1 859 m² (prix moyen de 281€/m²) du fait de la cession sur le pôle Korsec d'un tènement supplémentaire avec un prévisionnel de 900 m² de SDP
- Cessions à réhabiliter social (+ 1 465 K) :** cette ligne passe de 3 320 K€ à fin 2022 (soit 4 913 m²) à 4 785 K€ à fin 2023 (5 379 m² au prix moyen de 890€/m²) soit une variation à la hausse de + 466 m² et du fait du transfert de surfaces vers cette ligne budgétaire, par le choix du concédant d'orienter majoritairement la production vers du logement social, notamment sur le pôle Opéra ORI

- **Cessions pour activités et commerces (+ 557 K€) :** cette ligne évolue de 2 049 K€ à fin 2022 (soit 2 970 m²) à 2 606 K€ (2 979m²) soit un prix moyen de 875 €/m²
 - Transfert des locaux commerciaux en rdc du pôle Opéra ORI sur ce poste hormis le local sis 11 St Saëns intégré à l'entier immeuble
 - Réévaluation des prix de cession sur le pôle Nadar et le pôle Noailles car les ventes à la SPLA IN et à Marseille Habitat s'effectuent frais de portage inclus
- **Cessions de biens restructurés (+ 677 K€) :** ceux-ci représentaient 10 307 K€ à fin 2022 (4 266 m²) et passent à 10 985 K€ (4 365 m²) soit un prix moyen de 2 517€/m² ; cette variation est due à la réévaluation du prix de cession au m² des immeubles cédés après 2024 -de 2500 € à 3000 € / m²€ HT - et de l'ajustement des m² cédés

Lignes budgétaires en diminution :

Le budget **Cessions de surfaces à réhabiliter (-1 549 K€) :** passe de 5 233 K€ (7 007 m²) à 3 684 K€ (5 733m² au prix moyen de 643 €/m²), compte tenu du fléchage retenu en Copil de juin 2023 des biens restant à céder vers des bailleurs sociaux et de l'intermédiation locative

Le budget **Biens de retour (-66 K€)** est quant à lui aussi ajusté de 6 910 K€ (7 556 m²) à 6 845 K€ (7 474 m² soit un prix moyen de 916€/m²) du fait de l'abandon de l'acquisition d'un lot sur le pôle Folies Bergère, de l'ajout d'un local sur le pôle Nadar, et de l'ajustement du prix de cession des biens acquis sur Flammarion



b. Subventions

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
2 - Subventions	2 612	2 019	471	555	1 768	1 100	0	0	5 913	3 301
602- CONCESSION CENTRE VILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6021-POLE KORSEC	1 625	1 302	0	256	202	223	0	0	1 983	358
6022-FONDERIE VIEILLE	0	9	0	-9	0	0	0	0	0	0
6023-POLE FEUILLANTS	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
6024-POLE MAZAGRAN	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	9	9	0	0	0	0	0	0	9	0
6026-POLE FLAMMARION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6027-POLE FOLIES BERGERES	17	17	0	0	0	0	0	0	17	0
6028-POLE NADAR	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
60210-POLE OPERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60211-POLE COUTELLERIE	136	0	0	0	30	250	0	0	280	144
60217-POLE AUPHAN	7	7	0	0	0	0	0	0	7	0
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	185	184	1 010	0	0	0	1 379	1 379
60224-POLE ARC PALUD	8	8	276	123	527	0	0	0	934	926
60230-PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602101-POLE OPERA ORI	153	11	10	0	0	627	0	0	648	494
AUTRES PÔLES TERMINES	620	620	0	0	0	0	0	0	620	0

Le poste subventions est revu à la hausse ; il passe de 2 612 K€ à 5 913 K€ soit + 3 301 K€ répartis comme suit :

- **2 305 K€ de l'ANRU sur équipements Ville de Marseille**
 Cette subvention était annoncée au CRAC à fin 2022 et à l'avenant 4 au PEP ; la signature de la convention NPNRU sur le GCV/PPA a permis sa validation et le versement d'un premier acompte en 2024
- **996 K€ pour des subventions de l'ANAH** en vue du traitement des immeubles dégradés (subventions THIRORI pour des études de calibrage, le volet social et enfin de déficit foncier) Ces subventions, visant à la dynamisation du processus de résorption de l'habitat indigne, sont octroyées par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne. La CNLHI peut en effet subventionner 40% du déficit foncier sur les travaux de gros œuvre et de clos couvert et 70% des dépenses de relogement
 - **Pôle Opéra : + 494 K€** (11 K€ versés à fin 2023)
 - **Pôle Coutellerie : + 144 K€** (la subvention de 136 K€ réservée est devenue caduque au regard du décalage de la maîtrise foncière ; une nouvelle demande estimée à 280 K€ est donc à présenter à la CNLHI)
 - **Pôle Korsec : +358 K€** (262 K€ déjà validés dont 7 K€ versés – 39 Dominicaines travaux en cours-, nouvelle demande estimée à 425 K€ est donc à présenter à la CNLH)

c. Participation aux équipements Ville de Marseille

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Participations aux Équipements Publics Vdm	17 833	10 864	4 085	1 683	360	0	0	0	16 992	-841
602-CONCESSION CENTRE VILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6021-POLE KORSEC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6022-FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6027-POLE FOLIES BERGERES	201	181	20	0	0	0	0	0	201	0
6028-POLE NADAR	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
60210-POLE OPERA	3 778	3 790	0	178	0	0	0	0	3 968	190
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	4 778	0	3 200	735	0	0	0	0	3 935	-843
60224-POLE ARC PALUD	3 603	2 494	0	413	360	0	0	0	3 266	-336
60251-CMA PROVIDENCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602111-5 MAURICE KORSEC	3 942	3 077	865	124	0	0	0	0	4 066	124
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	593	385	0	233	0	0	0	0	618	25
AUTRES PÔLES TERMINES	914	914	0	0	0	0	0	0	914	0

Le financement par la Ville de Marseille des équipements publics à vocation municipale est précisé par la convention tripartite du Programme des Équipements Publics (PEP) et son dernier avenant 4 ; celle-ci sera mise en cohérence avec le présent CRAC à fin 2023 et un avenant 5 présenté pour approbation au Conseil Municipal et au Conseil Métropolitain

La baisse de la participation aux équipements municipaux qui passe de 17 833 K€ à 16 992 K€ (soit -841K€) est liée à l'intégration de la subvention Équipement social de Noailles réservée par l'ANRU dans le cadre du protocole NPNRU validé en mars 2024 soit 2 305 K€, ce qui entraîne la variation à la baisse de la participation Ville à l'équipement social sur les deux sites Domaine Ventre et Arc Palud (-1 180K€)

Cette baisse est toutefois compensée par les augmentations des coûts de travaux sur les deux ouvrages composant l'équipement Noailles, et par les variations à la hausse (+ 339 K€) des équipements Opéra (réceptionné) et Korsec (travaux en cours ; remise à la Ville au T1 2025)

Par ailleurs, le principe de réalisation de l'équipement CMA Providence est confirmé ; cependant le budget et le planning ne sont pas quantifiés à ce jour.

À fin 2023, 10,864 M€ HT ont été versés par la Ville de Marseille. Il est prévu de solliciter 6,128 M€ HT sur les années à venir soit :

- 2024 : 4 085 K€
- 2025 : 1 683 K€
- 2026 : 360 K€ (solde)

d. Participation du concédant

Les participations du concédant évoluent comme suit :

- Métropole équilibre AMP : passe de 39 833 K€ à 41 849 K€ soit + 2 016 K€
- Métropole équipements AMP : passe de 32 415K€ HT à 32 714 K€ HT soit +299 K€HT

Le montant global des participations de la Métropole passe de 72 247 K€ à 74 562 K€ soit une hausse de 2 315 K€ HT.

Participations aux équipements publics Métropole : + 299 K€ HT

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Participations aux Équipements Métropole	32 415	30 253	2 156	-240	0	544	0	0	32 714	299
602- CONCESSION CENTRE VILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6021- POLE KORSEC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6022- FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6024- POLE MAZAGRAN	2 172	2 177	-5	0	0	0	0	0	2 172	0
6025- POLE NATIONALE- PROVIDENCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60219- POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60230- PLACE JEAN JAURES	24 646	24 566	79	0	0	0	0	0	24 646	0
60233- POLE ST PIERRE	619	859	0	-240	0	0	0	0	619	0
60252- PLACE PROVIDENCE	3 751	1 423	2 083	0	0	544	0	0	4 050	299
AUTRES PÔLES TERMINES	1 227	1 228	-2	0	0	0	0	0	1 227	0

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 2023 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 a été réduit à 39 250 m² du fait de la sortie de la ZAC Flammarion de l'OGCV et de la création prévue d'une opération spécifique.

La répartition est la suivante :

- Pôle Korsec : place L. Michel (opération clôturée) 2 370 m²
- Pôle Nationale Providence : place de la Providence 4 750 m²
- Pôle Mazagran- voiries et place du Lycée 3 780 m²
- Pôle Plaine ; place Jean-Jaurès et rue St Pierre 28 350 m²

La variation à la hausse du budget est circonscrite à la seule opération encore active soit celle de la place de la Providence et résulte du déclenchement des tranches conditionnelles du marché de fouilles archéologiques ainsi que de l'intégration des révisions sur le poste travaux et honoraires .

À fin 2023, 30,25 M€ ont été versés par la Métropole. Il est prévu de solliciter 2,46 M€ sur les années à venir soit :

- 2024 : 2 156 K€
- 2025 : - 240 K€ (restitution sur le pôle St Pierre)
- 2026 : 0 K€
- 2027 : 544 K€ (solde)

Participations à l'équilibre de la Métropole : + 2 016 K€ HT

Ce poste évolue de 39,83 M€ à fin 2022 à 41,84 M€ à fin 2023

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
Participations a l'Equilibre Métropole	39 833	22 682	6 318	6 885	2 664	2 016	1 284	0	41 849	2 016
602-CONCESSION CENTRE VILLE	13 267	10 709	0	1 366	2 933	1 196	1 284	0	17 487	4 220
6021-POLE KORSEC	3 660	1 453	1 949	441	0	473	0	0	4 316	656
6022-FONDERIE VIEILLE	368	17	351	-9	0	0	0	0	359	-9
6023-POLE FEUILLANTS	332	0	0	429	0	0	0	0	429	97
6024-POLE MAZAGRAN	1 605	553	803	0	0	-42	0	0	1 315	-290
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	3 147	0	1 059	1 638	0	0	0	0	2 697	-450
6026-POLE FLAMMARION	5 175	3 816	0	0	-1 085	0	0	0	2 731	-2 444
6027-POLE FOLIES BERGERES	703	0	0	829	0	0	0	0	829	126
6028-POLE NADAR	245	0	0	142	0	0	0	0	142	-103
60210-POLE OPERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60211-POLE COUTELLERIE	292	0	0	400	0	123	0	0	523	231
60217-POLE AUPHAN	365	459	0	44	0	0	0	0	503	138
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	5 692	4 342	1 350	-223	0	0	0	0	5 469	-223
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0	0	55	0	0	55	55
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	1 120	52	0	1 197	0	0	0	0	1 250	129
60230-PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60251-CMA PROVIDENCE	2 056	1 250	806	181	82	0	0	0	2 319	263
602101-POLE OPERA ORI	1 777	0	0	450	760	211	0	0	1 421	-356
AUTRES PÔLES TERMINES	29	29	0	0	-26	0	0	0	4	-26

Les évolutions les plus fortes (+ 1 251 K€) s'observent sur les pôles où des interventions sur l'habitat dégradé (travaux de confortement ou de réhabilitation) restent à réaliser : Korsec, Feuillants, Coutellerie, Auphan, Butte St Mauront

Le projet CMA Providence, anciennement équipement intégré au Budget des équipements à vocation municipale, a été retiré du PEP à fin 2022, au regard de la temporalité de cette opération par rapport à l'échéance de la concession OGCV ; la charge des acquisitions et des travaux préparatoires est donc à présent assumée par la Métropole ; le budget évolue de 263 K€ (ajustement des études, du budget acquisitions -indemnités d'expropriation fixées par la Juridiction- et des travaux préparatoires notamment la part des fouilles archéologiques) ; il est prévu de réintégrer ce pôle au PEP , après validation du montage et du programme définitif.

Enfin, le report de l'ensemble des frais financiers des sous-opérations sur l'opération « mère » 602-OGCV et un transfert depuis l'opération Flammarion de la rémunération forfaitaire perçue entraîne une variation du budget de + 4 220 K€. En contrepartie, l'opération Flammarion subit une baisse spécifique de 3 081 K€ liée à ce transfert.

Les diminutions de budget sont réparties sur les pôles :

- Fonderie, Mazagran, Nationale Providence Noailles et Nadar (-1 075 K€) correspondant à des ajustements opérés sur des dépenses à venir ainsi que lors de la clôture de marchés de travaux
- Flammarion : du fait du retrait de cette opération de l'OGCV (- 2 444 K€)
- Pole Opéra ORI : (-356 K€) : suppression des travaux de confortement lourds(+ honoraires techniques et imprévus) des immeubles ORI restant à acquérir car cession à réhabiliter à bailleurs

À fin 2023, 22,68 M€ ont été versés par la Métropole. Il est prévu de solliciter 19,16 M€ sur les années à venir soit :

- 2024 : 6 318 K€
- 2025 : 6 885 K€
- 2026 : 2 664€
- 2027 : 2 016 K€
- 2028 : 1 284 K€ (solde)

e. Produits de gestion

Produits/Opérations en K€HT	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
9 - Produits de Gestion	2 625	2 393	-84	303	72	61	50	0	2 795	170
602- CONCESSION CENTRE VILLE	136	118	12	12	0	0	0	0	142	6
6021-POLE KORSEC	647	508	43	95	0	0	0	0	647	0
6022-FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6023-POLE FEUILLANTS	293	284	11	5	0	0	0	0	300	7
6024-POLE MAZAGRAN	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	184	117	31	36	0	0	0	0	184	0
6026-POLE FLAMMARION	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0
6027-POLE FOLIES BERGERES	383	511	-275	83	50	50	50	0	470	86
6028-POLE NADAR	117	77	40	0	0	0	0	0	117	0
60211-POLE COUTELLERIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60217-POLE AUPHAN	67	69	20	20	20	10	0	0	137	71
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	593	553	9	29	2	0	0	0	593	0
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60224-POLE ARC PALUD	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	119	74	23	21	0	0	0	0	119	0
60230-PLACE JEAN JAURES	21	21	0	0	0	0	0	0	21	0
60251-CMA PROVIDENCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602101-POLE OPERA ORI	5	1	1	1	1	1	0	0	5	0
AUTRES PÔLES TERMINES	55	55	0	0	0	0	0	0	55	0

Ce poste reste stable (+170 K€) ; les écarts notables s'observent sur :

- Le pôle Folies Bergère (+ 86 K€) compte tenu de l'allongement de la durée de location des cellules commerciales de 3 ans supplémentaires du fait d'une part de la prorogation de la concession OGCV, d'autre part de la remise de ces locaux réhabilités en biens de retour au concédant métropolitain
- Le pôle Auphan (+71 K€) du fait du décalage de 2024 à 2027 de la cession à la SPLAI IN des biens loués

TRÉSORERIE

La trésorerie de l'opération consolidée est de -8, 670 M€ HT à fin 2023

TRESORERIE	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +
602-CONCESSION CENTRE VILLE	9 920	6 943	11 063	9 070	3 487	0	0
6021-POLE KORSEC	-4 667	-4 590	-3 565	412	66	0	0
6022-FONDERIE VIEILLE	-455	-14	3	3	3	0	0
6023-POLE FEUILLANTS	-739	-892	-593	0	0	0	0
6024-POLE MAZAGRAN	-574	-377	-525	-561	18	0	0
6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-3 957	-3 098	14	14	14	0	0
6026-POLE FLAMMARION	-3 936	-4 053	-4 869	21	21	0	0
6027-POLE FOLIES BERGERES	-1 802	-1 824	-875	-850	-41	0	0
6028-POLE NADAR	404	355	-933	-55	-55	0	0
60210-POLE OPERA	-447	-170	0	0	0	0	0
60211-POLE COUTELLERIE	-171	-345	2	-32	-118	0	0
60217-POLE AUPHAN	-273	-307	-400	-425	-6	0	0
60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	-1 217	868	-1 625	-22	28	0	0
60223-POLE VENTRE LIEUTAUD	-1 600	1 559	-309	114	10	0	0
60224-POLE ARC PALUD	-977	1 185	-739	7	0	0	0
60225-POLE BUTTE ST MAURONT	-1 385	-1 578	-454	26	12	0	0
60230-PLACE JEAN JAURES	698	0	0	0	0	0	0
60233-POLE ST PIERRE	377	241	0	0	0	0	0
60251-CMA PROVIDENCE	-196	442	228	15	15	0	0
60252-PLACE PROVIDENCE	1 506	2 259	1 530	1	41	0	0
602101-POLE OPERA ORI	-630	-748	-2 635	-2 346	24	0	0
602111-5 MAURICE KORSEC	1 196	128	9	9	9	0	0
602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC	274	-186	1	1	1	0	0
AUTRES PÔLES TERMINEES	-20	-22	-22	0	0	0	0
	-8 670	-4 223	-4 694	5 402	3 529	0	0

En 2024, elle passe à - 4,223 M€, année sur laquelle les pôles Korsec, Mazagran, Nationale Providence, Folies Bergère, Noailles génèrent des décaissements importants en termes de travaux, partiellement couverts par des participations aux équipements de la Métropole (Place de la Providence : 2,083 M€ HT) et par la trésorerie positive des équipements Ville de Marseille (équipements Noailles, Korsec, Opéra : 2, 5 M€) ; sur cette année 2024, les recettes de cessions représentent 1,5 M€.

L'année 2025 est marquée par la poursuite de dépenses importantes sur les pôles à dominante Habitat (8,1 M€ : Korsec, Coutellerie, Feuillants, Mazagran, Nationale Providence, Nadar, Noailles, Butte St Mauront, Opéra ORI) et par l'incidence d'une trésorerie brute positive sur la place de la Providence (+1,530 M€). Les Appels à Manifestation d'Intérêt lancés auprès des bailleurs sociaux début 2025 permettent de renforcer les recettes de cession (3, 536 M€ prévus)

Il est envisagé un financement par emprunt de 10 M€ en 2025, remboursable sur 3 ans (2028). Par hypothèse, il a été retenu un taux de 4,1%.

Une garantie d'emprunt à hauteur de 80% sera demandée à la Métropole qui l'étudiera pour vérifier que cette demande correspond bien aux exigences demandées par la Métropole avant tout octroi de garantie d'emprunt.

En complément, pour couvrir d'éventuels besoins temporaires, il pourrait être fait appel à des lignes de trésorerie gagées sur les participations en attente de versement.

L'année 2025 marquera également le solde des 2 emprunts souscrits en 2019 et 2020 pour un montant initial de 10 M€ :

- Arkea : solde de 1 M€
- CEPAC : solde de 5 M€

À fin 2026, la trésorerie remonte à + 5,4 M€ :

- Les dépenses diminuent en lien avec l'avancement des projets dans les dernières années de la concession (les plus fortes dépenses sont observées sur les pôles Opéra ORI, Auphan, Folies Bergère et Mazagan, soit le solde des dépenses de travaux sur les locaux et l'habitat : interventions sur immeubles ORI).
- Les recettes de cession atteignent un pic de 13,9 M€

La trésorerie reste positive en 2027 à hauteur de 3,5 M d'€ (recettes de cession de 3,6 M€), avant de revenir à l'équilibre fin 2028 pour la clôture de la concession.

Enfin, l'avance de trésorerie perçue sur l'opération (2 M€) est prévue en remboursement lors des dernières cessions (2028). Un avenant à la convention d'avance sera proposé afin d'actualiser la date de remboursement.



III. ANNEXES

Trésorerie pluriannuelle et Bilan Prévisionnel au 31/12/23

Charges HT	Budget initial HT	A fin 2023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2029 et +	Budget actualisé	Ecart HT
Etudes	-3 183	-2 778	-278	-137	-28	-17	-2	0,00	-3 239	-56
Foncier	-39 158	-34 034	-1 400	-4 010	-376	-129	-39	0,00	-39 989	-831
Travaux	-65 256	-44 051	-9 616	-10 439	-3 010	-1 996	-32	0,00	-69 144	-3 889
Depenses Annexes	-2 116	-1 781	-103	-64	-43	-7	18	0,00	-1 979	138
Rémunération	-31 943	-23 415	-2 097	-2 190	-1 631	-1 488	-1 475	0,00	-32 296	-353
Frais Financiers	-668	-530	-321	-331	-485	-210	-71	0,00	-1 948	-1 280
Total dépenses	-142 325	-106 590	-13 816	-17 171	-5 572	-3 848	-1 600	0,00	-148 596	-6 271

Produits HT	Budget initial HT	A fin 2023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2029 et +	Budget actualisé	Ecart HT
Foncier - Cessions Concédant (Biens de Retour)	6 910	0	0	0	5 985	784	76	0	6 845	-66
Foncier - Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	281	0	0	227	242	54	0	0	523	242
Foncier - Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	25	25	0	0	0	0	0	0	25	0
Foncier - Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 233	3 477	0	33	54	0	120	0	3 684	-1 549
Foncier - Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 320	751	939	828	685	1 581	0	0	4 785	1 465
Foncier - Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	2 049	310	565	495	721	505	10	0	2 606	557
Foncier - Cessions Logements Restructurés	10 307	2 106	0	1 953	6 242	684	0	0	10 985	677
Subventions	2 612	2 019	471	555	1 768	1 100	0	0	5 913	3 301
Participations à l'Équilibre Vdm	15 140	15 140	0	0	0	0	0	0	15 140	0
Participations à l'Équilibre Métropole	39 833	22 682	6 318	6 885	2 664	2 016	1 284	0	41 849	2 016
Participations en Nature Vdm	3 744	3 744	0	0	0	0	0	0	3 744	0
Participations aux Équipements Publics Vdm	17 833	10 864	4 085	1 683	360	0	0	0	16 992	-841
Participations aux Équipements Métropole	32 415	30 253	2 156	-240	0	544	0	0	32 714	299
Produits de Gestion	2 625	2 393	-84	303	72	61	50	0	2 795	170
Total produits	142 324	93 765	14 450	12 719	18 794	7 329	1 539	0	148 596	6 272

Trésorerie transitoire	A fin 2023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2029 et +		
Emprunts	7 029	-1 010	3 980	0	0	0	0		
Avance	2 000	0	0	-3 200	-5 332	-3 468	0		
TVA et RG	-1 934	1 934	0	0	0	0	0		
Solde clients	-4 012	3 960	0	52	0	0	0		
Solde fournisseurs	1 071	-1 071	0	0	0	0	0		
Total trésorerie transitoire	4 155	3 813	3 980	-3 148	-5 332	-3 468	0		

Trésorerie finale	-8 670	-4 223	-4 694	5 379	3 530	0	0		
--------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	----------	----------	--	--

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions immeubles à fin 2023

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant € HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
1a-Acq immeubles	602	CONCESSION CENTRE VILLE	06 rue lemaitre	802 C 72	Consort RANQUE	150 000	138	1 087	22/05/2019	23/05/2019
1a-Acq immeubles	602	CONCESSION CENTRE VILLE	13 rue St Michel	825 B 271	Consort Zermati	190 000	300	633	31/07/2019	11/10/2019
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	02b Traverse des Petites Maries	801 B 233	TEXIER	140 000	80	1 750	21/12/2018	18/02/2019
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	03-5-7-9 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
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	04 rue d'Aix-lot n°1	801 C 12	CONSORTS LAURENS	92 000	114	807	30/09/2019	02/12/2019
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	04 rue d'Aix-lot n°2	801 C 12	CONSORTS LAURENS	300 000	135	2 222	30/09/2019	02/12/2019
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	06 Pressense	801 A 174	VDM	305 000	520	587	25/06/2014	18/12/2014
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	06 rue Bernard Dubois	801 A 336	Copropriété	228 000	228	1 000	31/12/2025	00/00/00
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	14 rue Pressense	801 A 162	ARLIN	200 000	300	667	31/10/2019	23/06/2020
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	MERCIER	430 000	582	739	28/02/2017	12/04/2017
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/04/2013	23/04/2013
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudicatio	185 000	289	641	30/01/2018	19/06/2018
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	45/47 rue des Petites Maries	801 B 232	SCI LE SOLEIL	291 500	360	810	30/03/2019	09/12/2019
1a-Acq immeubles	6021	POLE KORSEC	70 rue longue des capucins	801 B 112	SCIRE ET GENTA	260 000	415	627	28/02/2017	06/04/2017
1a-Acq immeubles	6022	FONDERIE VIEILLE	03/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	-	155	-	20/06/2013	01/07/2013
1a-Acq immeubles	6022	FONDERIE VIEILLE	11 Impasse Fonderie Vieille	809 A 311	consorts BEYLO LAYENS	274 000	209	1 311	30/10/2019	16/12/2019
1a-Acq immeubles	6023	POLE FEUILLANTS	23 Sénac	806 A 92	VDM	470 000	408	1 152	12/11/2014	12/11/2014
1a-Acq immeubles	6023	POLE FEUILLANTS	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	803 A 134 à 138	VDM	2 500 000	2 899	862	27/11/2015	02/12/2015
1a-Acq immeubles	6023	POLE FEUILLANTS	67 Borde		Transfert op186	400 000	160	2 500	17/07/2014	00/00/00
1a-Acq immeubles	6024	POLE MAZAGRAN	13 rue Curiol	806 A 155	djamilia MOKDES, Sid Ahmed M	291 000	382	762	28/11/2017	23/07/2018
1a-Acq immeubles	6024	POLE MAZAGRAN	15 rue Curiol	806 A 156	djamilia MOKDES, Sid Ahmed M	287 100	300	956	28/02/2018	23/07/2018
1a-Acq immeubles	6024	POLE MAZAGRAN	49 rue Curiol	806 C 10	SCI Elisabeth	400 000	327	1 223	30/07/2019	14/11/2019
1a-Acq immeubles	6025	POLE NATIONALE- PROVIDENCE	19 rue nationale	801 C 26	TIMON DAVID Ep de Laleu	150 000	330	455	06/08/2018	20/09/2018
1a-Acq immeubles	6025	POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines	801 C 43	VDM	100 000	333	300	09/07/2014	09/07/2014
1a-Acq immeubles	6028	POLE NADAR	18 Tapis Vert	801 D 175		244 200	110	2 220	31/12/2025	31/12/2025
1a-Acq immeubles	6028	POLE NADAR	20 Tapis Vert	801 D 174	SCHUMANN	205 160	92	2 230	31/12/2025	31/12/2025
1a-Acq immeubles	60210	POLE OPERA	03 et 5 rue Molière	B0 150 et B0 149	VDM	1	899	0	30/09/2021	11/01/2022
1a-Acq immeubles	60211	POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine	160 000	102	1 569	29/05/2020	20/01/2021
1a-Acq immeubles	60211	POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine	(160 000)	(102)	1 569	20/01/2021	20/01/2021
1a-Acq immeubles	60211	POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine (successio	160 000	102	1 569	31/12/2024	31/12/2024
1a-Acq immeubles	60217	POLE AUPHAN	04 Industrieux	813 L 43	EPF PACA	137 534	310	444	21/12/2012	20/12/2012
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	02 Place Halle DELACROIX	803 A 268	SCI VACON DELACROIX	550 000	565	973	30/09/2018	21/12/2018
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	07 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins/Mme. Aly	385 000	320	1 203	07/05/2019	25/07/2019
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	09 rue Jean Roque	803 B 175	SCI LES EMBIEZ	420 000	237	1 772	28/05/2019	10/09/2019
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	12 Académie-lot 1 et 2	803 B 102	Consorts CHARPENTIER	300 000	330	909	30/11/2016	16/12/2016
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	17 Moustier	803 B 62	SCI MOUSTIER	424 000	247	1 713	30/09/2020	08/12/2020
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOT 8	803 A 225	FOUQUERAND Jacques	85 680	55	1 558	30/09/2020	21/10/2020
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 Musée lot 1-2-3-4-5	803 A 225	Escobar et Garcia	200 160	267	750	30/09/2020	21/10/2020
1a-Acq immeubles	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	32 MUSEE LOTS 6-7	803 A 225	BOERO Patrick	74 160	46	1 630	30/09/2020	21/10/2020
1a-Acq immeubles	60224	POLE ARC PALUD	44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1 238	30/06/2020	03/07/2020
1a-Acq immeubles	60225	POLE BUTTE ST MAURONT	09 rue Danton	813 H 39	SCI Rue des bons enfants	146 000	201	726	28/06/2018	01/10/2018
1a-Acq immeubles	60225	POLE BUTTE ST MAURONT	09 rue Toussaint	813 E 161	SCI Rue des Bons Enfants	156 000	200	780	28/06/2018	01/10/2018
1a-Acq immeubles	60251	CMA PROVIDENCE	29 Nationale-pâtisserie	801 C 256	LAMATA -D'ANGELO	139 600	56	2 493	30/11/2022	31/12/2024
1a-Acq immeubles	60251	CMA PROVIDENCE	42 rue du Baignoir	801 C 230	SCI SABRINA	570 700	122	4 678	31/08/2023	30/10/2023
1a-Acq immeubles	602101	POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns	804 B 318	M. GROSSON	529 000	487	1 086	30/06/2022	29/11/2022
Total 1a-Acq immeubles						14 010 795	21 865	1 177		
Total 1b-Acq locaux diffus						9 489 312	10 315	1 221		
Total 1c-Acq logements diffus						5 760 889	4 139	1 177		
Total 1d-Acq parcelles						521 402	1 358	512		
Total général						29 782 398	37 677	1 192		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions logements diffus à fin 2023

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant € HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
Total 1a-Acq immeubles						14 010 795	21 865	1 177		
Total 1b-Acq locaux diffus						9 489 312	10 315	1 221		
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	02 rue Bernard Dubois-lots 11-12	801 A 57	BAROUD	87 000	70	1 251	18/07/2019	22/07/2019
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	03 Pressense	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	837	19/12/2017	15/02/2018
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	44 rue d'Aix - lot 3	801 A 69	Nagde SAFIK	55 000	67	821	10/07/2018	13/09/2018
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 107/108	801 B 126	AMP	180 631	98	1 843	09/12/2015	03/06/2015
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 111 1er etage	801 B 126	HADDAD	78 000	55	1 418	31/07/2023	15/10/2023
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 112/113/114	801 B 126	SCI DES CAPUCINS	189 060	138	1 370	25/08/2014	25/08/2014
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 115/116/118/119/120	801 B 126	Serroussi Yacoub	515 731	300	1 719	31/01/2023	26/07/2023
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 117	801 B 126	SEROUSSI SMOEL	61 229	36	1 701	31/01/2023	09/06/2023
1c-Acq logements c	6021	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	2 492	25/04/2013	23/04/2013
1c-Acq logements c	6021	POLE KORSEC	74 Longue des Capucins-lot 12 à 17	801 B 226	CAILLOT	240 000	120	2 000	25/08/2014	25/08/2014
1c-Acq logements c	6023	POLE FEUILLANTS	23 Rome -lot 3-4-5-6	803 A 264	VDM	230 000	216	1 065	16/06/2014	16/06/2014
1c-Acq logements c	6023	POLE FEUILLANTS	23 Rome-lot 2	803 A 264	VDM	97 500	66	1 477	27/10/2015	27/10/2015
1c-Acq logements c	6023	POLE FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	VDM	46 000	84	548	04/11/2015	04/11/2015
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 10	801 D 290	MORLOFF	66 000	55	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 11	801 D 290	ANDURAND	39 000	33	1 183	30/11/2018	19/02/2019
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 12 et 13	801 D 290	SCI MABAMA	92 160	77	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis vert lot 18	801 D 290	GMBP Groupement des march	38 500	33	1 182	28/02/2017	05/04/2017
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 19	801 D 290	Mme BARBAIZE/TOURY	31 000	25	1 222	31/01/2022	02/06/2022
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 20	801 d 290	M Souilah Edib	40 200	34	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 21	801 D 290	Mme Puddu	50 400	42	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 24 et 27	801 D 290	Mme Bush et Boccheciampe	76 800	64	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 25/26/28	801 D 290	Llorca	75 800	128	592	31/07/2019	21/11/2019
1c-Acq logements c	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 6 et 7	801 D 290	Mme VANHOVE	132 000	110	1 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	6029	POLE ABADIE HOTEL DIEU	07 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu lot 1/5/6/7/8/9/10/11	809 B 52	PATIN/ OLAGNOL	300 000	240	1 250	31/10/2013	17/12/2013
1c-Acq logements c	6029	POLE ABADIE HOTEL DIEU	07 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2 (Cave)	809 B 52	Vacalluzo	850	10	85	25/06/2014	25/06/2014
1c-Acq logements c	60217	POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian lot n° 2	813 C 40	Merouani	54 000	102	529	30/04/2017	04/10/2017
1c-Acq logements c	60217	POLE AUPHAN	114 Félix Pyat lot n°5	813 L 45	ENCHERE	19 500	26	750	30/06/2014	04/07/2014
1c-Acq logements c	60217	POLE AUPHAN	114-116 Rue Félix Pyat lots 9 et 10	813 L 45	VDM	40 000	48	833	29/04/2016	03/06/2016
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	08A Halle DELACROIX lot 7/8/9/10	803 A 257	SCI PAQE	239 800	125	1 918	31/03/2021	28/04/2021
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque -lots 1,2,3,5,6,7,9 et 11	803 B 174	SAADOUN	170 000	233	730	29/03/2018	11/04/2018
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque -lots n° 12 et 13 (solde)	803 B 174	SCI LES FERRAILLEURS	70 000	78	897	30/04/2019	25/09/2019
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lot 14	803 B 174	POIRIER	24 000	34	698	30/04/2017	05/05/2017
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Prove	51 528	80	641	28/09/2018	26/03/2019
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	41 rue de la Palud - lot n°2	803 B 267	SCI INTELLEGENCI	45 000	77	584	23/01/2019	05/12/2019
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B 266	THI WANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017	06/12/2017
1c-Acq logements c	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B 266	SCI DOMOS	71 000	74	955	18/04/2017	20/04/2017
1c-Acq logements c	602101	POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso	804 B 169	SCI DAVSO 43 - lots 2 à 9	556 600	253	2 200	31/12/2024	31/12/2024
1c-Acq logements c	602101	POLE OPERA ORI	63, Rue F. Davso	804 B 301	SCI DAVSO 63 - lots 2 à 19	721 600	328	2 200	00/00/00	00/00/00
Total 1c-Acq logements diffus						5 760 889	4 139	1 177		
Total 1d-Acq parcelles						521 402	1 358	512		
Total général						29 782 398	37 677	1 192		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions locaux diffus et parcelles à fin 2023

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant € HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
Total 1a-Acq immeubles						14 010 795	21 865	1 177		
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	03 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUYAL	80 000	49	1 633	19/12/2017	15/02/2018
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 103	801 B 126	VIRET	1 590	10	159	20/08/2015	20/08/2015
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 104	801 B 126	VDM	30 000	69	435	02/12/2015	02/12/2015
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 106-boulangerie	801 B 126	Propriétaire BURRI	79 100	59	1 341	31/05/2021	21/09/2021
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lot 110	801 B 126	SCI ANNAEL	97 455	52	1 874	31/01/2023	04/05/2023
1b-Acq locaux diffu	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lots 101/102/109	801 B 126	SCI IMMORTELE Mr BUI Duy The	136 300	55	2 478	26/02/2021	30/01/2023
1b-Acq locaux diffu	6026	POLE FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	62 946	44	1 431	28/09/2018	23/04/2019
1b-Acq locaux diffu	6026	POLE FLAMMARION	135 Bd Camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	2 126 116	2 431	875	19/12/2017	07/03/2018
1b-Acq locaux diffu	6026	POLE FLAMMARION	30 rue Bénédit -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	1 126 535	1 396	807	31/03/2017	13/12/2016
1b-Acq locaux diffu	6027	POLE FOLIES BERGERES	02 Phocéens - lot 7	808 D 95	VDM	69 000	73	945	30/08/2019	31/12/2024
1b-Acq locaux diffu	6027	POLE FOLIES BERGERES	04 Phocéens lot61 Cage d'escalier	808 D 94	Copropriété du 4 Phocéens	8 000	23	348	30/09/2021	31/03/2022
1b-Acq locaux diffu	6027	POLE FOLIES BERGERES	06 Phocéens-LOT22-Cage d'escalier	808 D 93	Copropriété du 6 Phocéens	3 350	19	179	21/12/2020	21/12/2021
1b-Acq locaux diffu	6027	POLE FOLIES BERGERES	2/4/6 Phocéens - Fiacre	808 D 93-94-95	VDM	385 000	400	963	30/09/2015	22/12/2015
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 1	801 D 290	Mme M. Bohor	230 400	213	1 083	30/04/2021	06/07/2021
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 2 et 4	801 D 290	M. Schulmann	88 000	88	1 000	31/12/2024	31/12/2024
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 3	801 D 290	SCI Nedjma	81 000	81	1 000	31/12/2024	31/12/2024
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 5	801 D 290	Mme M. Bohor	94 600	105	899	30/04/2021	06/07/2021
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	SCI LA RESTANQUE MARSEILLA	150 700	188	802	30/09/2018	17/10/2018
1b-Acq locaux diffu	6028	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
1b-Acq locaux diffu	6028	POLE NADAR	38/40 rue des Recolettes-lot de volume 1	801 D 281	SCI PARTIMMO	65 000	47	1 383	30/04/2015	11/06/2015
1b-Acq locaux diffu	6029	POLE ABADIE HOTEL DIEU	07 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	45 000	46	978	25/06/2014	25/06/2014
1b-Acq locaux diffu	60217	POLE AUPHAN	10 Bd Gouzian Lot 1- Carrosserie	813 C 40	EPF PACA	81 618	122	667	31/10/2018	03/04/2019
1b-Acq locaux diffu	60217	POLE AUPHAN	11 Auphan lot 1-3-4-11-12	813 L 53	EPF PACA	236 818	374	633	21/12/2012	20/12/2012
1b-Acq locaux diffu	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	70 rue Aubagne-Lot 1 et 2	803 B 237	AUX ENCHERES	49 000	136	361	08/03/2017	06/03/2017
1b-Acq locaux diffu	60223	POLE VENTRE LIEUTAUD	14-16 Moustier - Lots 6-8	803 B 322	Mr&mme Ferrara	133 000	80	1 669	29/11/2013	02/04/2014
1b-Acq locaux diffu	60223	POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier	803 B 0247-0248	VDM	200 000	468	427	30/06/2020	03/07/2020
1b-Acq locaux diffu	60223	POLE VENTRE LIEUTAUD	14,16 Rue Moustier -conciergerie-lot 16	803 B 322	M. MERMET	30 000	10	2 885	30/09/2019	19/05/2020
1b-Acq locaux diffu	60223	POLE VENTRE LIEUTAUD	16-19-19b-24 domaine ventre-LOT 20	803 B 251	SCI DODO-Malbranque	35 000	24	1 432	31/07/2019	14/11/2019
1b-Acq locaux diffu	60223	POLE VENTRE LIEUTAUD	18, Rue Moustier -lots 3,4,6	803 B 246	SCI MELAN	59 000	30	1 967	29/07/2016	03/10/2016
1b-Acq locaux diffu	60224	POLE ARC PALUD	13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc		Marseille Habitat	452 626	102	4 438	31/12/2024	31/12/2025
1b-Acq locaux diffu	60251	CMA PROVIDENCE	05 Fare/40 Dominicaines -local Hamman à demolir	801 C 269 (ex59)	PALAMOUDIEN/Serkizian	69 136	77	904	23/12/2023	07/02/2024
1b-Acq locaux diffu	60251	CMA PROVIDENCE	42 rue du baignoir-tissu	801 C 230	SCI SABRINA (locataire OUASC,	155 800	101	1 543	31/08/2023	30/10/2023
1b-Acq locaux diffu	60262	ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 bd Camille Flammarion	817 E 49	M. ARCOSTANZO	79 054	55	1 437	28/09/2018	23/04/2019
1b-Acq locaux diffu	60262	ESPACE PUBLIC FLAMMARION	135 Bd camille Flammarion-1er secteur partie Est	817 E 62	FIAT - M. ARCOSTANZO	1 692 884	1 936	874	19/12/2017	07/03/2018
1b-Acq locaux diffu	60262	ESPACE PUBLIC FLAMMARION	30 rue Bénédit -3ème secteur partie Est	817 E 4	EPF	896 984	1 112	807	31/03/2017	13/12/2016
1b-Acq locaux diffu	602101	POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso	804 B 169	SC HOLDING DL -lot 1	76 000	40	1 900	00/00/00	00/00/00
1b-Acq locaux diffu	602101	POLE OPERA ORI	63, Rue F. Davso	804 B 301	Davso WS -lot 1	222 300	117	1 900	00/00/00	00/00/00
Total 1b-Acq locaux diffus						9 489 312	10 315	1 221		
Total 1c-Acq logements diffus						5 760 889	4 139	1 177		
1d-Acq parcelles	6021	POLE KORSEC	20A Petites Maries-terrain	801 B 127	METROPOLE AMP	23 400	78	300	31/05/2022	21/06/2022
1d-Acq parcelles	6027	POLE FOLIES BERGERES	Passage Folies bergères	808 D 114	anciennement ANF et à présen	1	649	0	21/11/2016	21/11/2016
1d-Acq parcelles	6029	POLE ABADIE HOTEL DIEU	09 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	809 B 52	VDM	40 000	46	870	25/06/2014	25/06/2014
1d-Acq parcelles	60251	CMA PROVIDENCE	27 rue Nationale C244	801 C 244	SCI SABRINA	56 000	67	836	31/08/2023	30/10/2023
1d-Acq parcelles	60251	CMA PROVIDENCE	29,31 rue Nationale	801 C 257	VDM	300 000	387	775	18/12/2014	18/12/2014
1d-Acq parcelles	60251	CMA PROVIDENCE	Angle rue Fare et Nationale	801 C 266	VDM	102 000	127	803	31/05/2018	31/12/2024
1d-Acq parcelles	60251	CMA PROVIDENCE	Triangle Angle rue Fare et Nationale	801 C 267	METROPOLE AMP	1	4	0	00/00/00	00/00/00
Total 1d-Acq parcelles						521 402	1 358	512		
Total général						29 782 398	37 677	1 192		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des cessions « A réhabiliter Social » et « Activité/Commerce » à fin 2023

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Acquéreur	Montant k€ HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
À réhabiliter social	602	CENTRE VILLE	13 St Michel	825 B 271	UNICIL	31	207	150	29/11/2022	30/06/2024
À réhabiliter social	6021	KORSEC	02b Petites Maries (Tra.)	801 B 233	DIGNEO		-	291	31/03/2022	30/06/2025
À réhabiliter social	6021	KORSEC	45/47 Petites Maries	801 B 232	DIGNEO	78	267	291	31/03/2022	30/06/2025
À réhabiliter social	6021	KORSEC	69 Longue des Capucins	801 B 126/127	SPLA IN	750	709	1 058	SO	31/12/2024
À réhabiliter social	6021	KORSEC	70 Longue des Capucins	801 B 112	SPLA IN	260	378	688	SO	31/12/2024
À réhabiliter social	6028	NADAR	18/20/22 Tapis Vert	801 D 174/175/290	OPÉRATEUR RÉSIDENCE GÉRÉ	685	1 085	631	30/06/2025	31/12/2026
À réhabiliter social	60217	AUPHAN	04 Industrieux	813 L 43	OPERATEUR ST MAURONT	94	144	650	SO	31/12/2027
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	02 Halle Delacroix	801 A 57	SPLA IN	649	385	1 685	SO	31/12/2024
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	07 Méolan	803 A 83	UNICIL	32	188	168	14/06/2022	28/12/2023
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	08a Halle Delacroix	803 A 257	SPLA IN	255	125	2 037	SO	14/04/2023
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	09 Jean Roque	803 B 174	UNICIL	36	240	151	03/12/2021	28/12/2023
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	11 Jean Roque	803 B 175	UNICIL	56	386	144	03/12/2021	28/12/2023
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	32 Musée	803 A 225	UNICIL	373	214	1 744	15/09/2021	28/12/2023
À réhabiliter social	602101	OPERA ORI	11 St Saëns	804 B 318	AMI 02/BS	929	493	1 884	31/03/2026	30/06/2027
À réhabiliter social	602101	OPERA ORI	43 Davso	804 B 169	AMI 03/BS	213	213	1 000	30/06/2026	30/06/2028
À réhabiliter social	602101	OPERA ORI	63 Davso	804 B 301	AMI 03/BS	345	345	1 000	30/06/2026	30/06/2028
Total À réhabiliter social						4 785	5 379	890		
Activité/Commerce	602	CENTRE VILLE	13 St Michel	825 B 271	UNICIL	9	60	149	29/11/2022	30/06/2024
Activité/Commerce	6021	KORSEC	03 Pressensé	803 A 73	AMI 01/BS	58	51	1 144	31/03/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	04 Aix	801 C 12	DIGNEO	10	76	133	31/03/2022	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	06 Pressensé	801 A 174	13 HABITAT	204	108	1 888	15/12/2021	01/12/2022
Activité/Commerce	6021	KORSEC	14 Pressensé	801 A 162	AMI 02/BS	111	97	1 144	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	6021	KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	AMI 01/BS	37	32	1 144	31/03/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	45/47 Petites Maries	801 B 232	DIGNEO	8	63	133	31/03/2022	30/06/2025
Activité/Commerce	6021	KORSEC	69 Longue des Capucins	801 B 126/127	SPLA IN	347	280	1 238	SO	31/12/2024
Activité/Commerce	6022	FONDERIE VIEILLE	03/05/07 Fonderie Vieille (Imp.)	809 A 312/313/314	CCEDM	75	487	154	06/05/2014	27/11/2014
Activité/Commerce	6022	FONDERIE VIEILLE	11 Fonderie Vieille (Imp.)	809 A 311	DIGNEO	6	45	133	31/03/2022	30/06/2025
Activité/Commerce	6025	NATIONALE	19 Nationale	801 C 26	AMI 01/BS	75	75	1 000	31/03/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6025	NATIONALE	36 Dominicaines	801 C 43	AMI 01/BS	59	59	1 000	31/03/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6028	NADAR	18/20/22 Tapis Vert	801 D 174/175/290	OPÉRATEUR RÉSIDENCE GÉRÉ	279	177	1 576	30/06/2025	31/12/2026
Activité/Commerce	6028	NADAR	35 Vincent Scotto	801 D 128	MARSEILLE HABITAT	129	83	1 554	08/03/2021	31/12/2024
Activité/Commerce	60217	AUPHAN	10 Gouzian	813 C 40	SPLA IN	82	122	669	SO	30/06/2027
Activité/Commerce	60217	AUPHAN	11 Auphan	813 L 53	OPERATEUR ST MAURONT	243	374	650	SO	31/12/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	02 Halle Delacroix	801 A 57	SPLA IN	427	171	2 495	SO	31/12/2024
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	07 Méolan	803 A 83	UNICIL	13	127	105	14/06/2022	28/12/2023
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	09 Jean Roque	803 B 174	UNICIL	13	57	223	03/12/2021	28/12/2023
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	11 Jean Roque	803 B 175	UNICIL	5	22	223	03/12/2021	28/12/2023
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	12 Académie	803 B 102	AMI 02/BS	62	61	1 013	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	17 Moustier	803 B 62	AMI 02/BS	36	36	1 013	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	70 Aubagne	803 B 237	FONCIÈRE VDM	138	136	1 013	SO	30/06/2027
Activité/Commerce	602101	OPERA ORI	43 Davso	804 B 169	AMI 03/BS	80	80	1 000	30/06/2026	30/06/2028
Activité/Commerce	602101	OPERA ORI	63 Davso	804 B 301	AMI 03/BS	100	100	1 000	30/06/2026	30/06/2028
Total Activité/Commerce						2 605	2 979	875		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des cessions « A réhabiliter », « Bien de retour », « Charge Foncière Neuf Libre » et « Restructuré » à fin 2023

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Acquéreur	Montant k€ HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
À réhabiliter	6021	KORSEC	04 Aix	801 C 12	DIGNEO	54	186	291	31/03/2022	30/06/2026
À réhabiliter	6021	KORSEC	36 Petites Maries	801 B 100	CAILLOT	230	366	628	SO	25/08/2014
À réhabiliter	6022	FONDERIE VIEILLE	11 Fonderie Vieille (Imp.)	809 A 311	DIGNEO	33	157	210	31/03/2022	30/06/2025
À réhabiliter	6023	FEUILLANTS	46/48 Canebière	803 A 134/138	48 CANEBIÈRE IMMO	2 650	4 330	612	11/09/2013	02/12/2015
À réhabiliter	6024	MAZAGRAN	13/15 Curiol	806 A 155/156	SPLA IN	597	694	861	SO	02/06/2023
À réhabiliter	60211	COUTELLERIE	47 Coutellerie	809 C 87	AMI 03/BS	120	102	1 176	30/06/2026	30/06/2028
Total À réhabiliter						3 685	5 733	643		
Bien de retour	6026	FLAMMARION	30 Benedit / 135 Flammarion	817 E 4/49/62	MAMP	5 985	6 918	865	SO	30/06/2026
Bien de retour	6027	FOLIES BERGERES	02/04/06 Phocéens	808 D 93/94/95	MAMP	783	435	1 800	SO	30/06/2027
Bien de retour	6028	NADAR	38/40 Recolettes	801 D 281	FONCIÈRE VDM	65	47	1 383	SO	30/06/2028
Bien de retour	60217	AUPHAN	114 Félix Pyat	813 L 45	OPERATEUR ST MAURONT	11	74	149	SO	31/12/2027
Total Bien de retour						6 844	7 474	916		
Charge Foncière lo	6021	KORSEC	07/09 Maurice Korsec	801 B 96 p3	DIGNEO	227	779	291	31/03/2022	30/06/2025
Charge Foncière lo	6021	KORSEC	74/76 Longues de Capucins		DIGNEO	242	900	269		30/06/2026
Charge Foncière lo	60219	NOAILLES	41/43 Palud	803 B 266/267	SPLA IN	54	180	300	SO	30/06/2027
Charge Foncière lo	60251	PROVIDENCE CMA	27/29 National	801 C 256/257						30/06/2028
Total Charge Foncière logement neuf libre						523	1 859	281		
Logements restruct	602	CENTRE VILLE	06 Lemaître	802 C 72	AMI 01/BS	343	143	3 000	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	6021	KORSEC	02 Bernard Dubois	803 A 268	ENCHERES PRIVÉES	151	70	2 159	31/06/25	31/03/2026
Logements restruct	6021	KORSEC	03 Pressensé	803 A 73	AMI 01/BS	772	237	3 255	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	6021	KORSEC	06 Pressensé	801 A 174	13 HABITAT	726	384	1 891	15/12/2021	01/12/2022
Logements restruct	6021	KORSEC	14 Pressensé	801 A 162	AMI 02/BS	625	226	2 764	31/03/2026	30/06/2027
Logements restruct	6021	KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	AMI 01/BS	1 178	443	2 660	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	6021	KORSEC	39 Dominicaines	801 B 118	AMI 02/BS	870	267	3 258	31/03/2026	30/06/2027
Logements restruct	6021	KORSEC	44 Aix	801 A 69	ENCHERES PRIVÉES	148	68	2 174	31/03/2025	31/12/2025
Logements restruct	6023	FEUILLANTS	23 Rome	803 A 264	13 HABITAT	564	261	2 161	30/06/2018	18/11/2020
Logements restruct	6023	FEUILLANTS	23 Sénac de Meilhan	806 A 92	13 HABITAT	816	380	2 147	27/07/2018	18/11/2020
Logements restruct	6023	FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	ENCHERES PRIVÉES	210	84	2 500	30/06/2025	31/03/2026
Logements restruct	6023	FEUILLANTS	67 Borde	842 C 80	AMI 02/BS	400	160	2 500	31/03/2026	30/06/2027
Logements restruct	6024	MAZAGRAN	49 Curiol	806 C 10	AMI 01/BS	630	224	2 813	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	6025	NATIONALE	19 Nationale	801 C 26	AMI 01/BS	717	220	3 000	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	6025	NATIONALE	36 Dominicaines	801 C 43	AMI 01/BS	745	229	3 000	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	60217	AUPHAN	10 Gouzian	813 C 40	SPLA IN	54	102	529	SO	30/06/2027
Logements restruct	60219	NOAILLES	12 Académie	803 B 102	AMI 02/BS	1 013	345	2 936	31/03/2026	30/06/2027
Logements restruct	60219	NOAILLES	17 Moustier	803 B 62	AMI 02/BS	493	168	2 936	31/03/2026	30/06/2027
Logements restruct	60225	ST MAURONT	09 Danton	813 H 39	AMI 01/BS	261	174	1 500	31/03/2025	30/06/2026
Logements restruct	60225	ST MAURONT	09 Toussaint	813 E 161	AMI 01/BS	270	180	1 500	31/03/2025	30/06/2026
Total Logements restructurés						10 985	4 365	2 517		
Total général						29 426	27 891	1 055		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

602 CENTRE-VILLE

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	13 267 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	17 487K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1) PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le pôle Grand Centre-Ville est constitué de l'opération « mère » 602 », laquelle après consolidation de l'ensemble des sous opérations (22 sous CRAC), fait l'objet d'une note de synthèse générale

Il est ici question d'une analyse des interventions sur 2 immeubles acquis à la demande du concédant métropolitain sur des pôles non validés (Chapitre sud et Trois Rois) qui ont donc été maintenus dans l'opération de base, en attente de décision sur un enclenchement opérationnel de ces pôles.

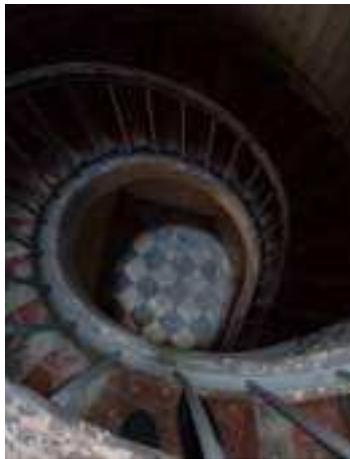
Les immeubles concernés sont :
Pôle Chapitre Sud : 6 rue Lemaitre
Pôle Trois Rois : 13 rue St Michel

L'immeuble 6 rue Lemaitre a été acquis en mai 2019
Après relogements, des travaux de réhabilitation complète ont été réalisés par Soleam en 2022/23 pour production de 5 logements, aujourd'hui loués par des ménages éligibles au logement social.
La cession est prévue sur la ligne « Logements restructurés » en 2025

L'immeuble 13 rue St Michel a été acquis en octobre 2019
Il reste un ménage en logement temporaire Soliha qu'il est prévu de reloger en définitif en 2025
Ce bien est sous compromis de vente avec UNICIL ; la cession est prévue en 2024 en vue de la réalisation par ce bailleur de 3 logements
La cession est prévue sur la ligne « Immeubles à réhabiliter social »



6 rue Lemaître



2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES

a. Les Dossiers en phase « Études »

➤ Études préalables

Budget : 184 K€ HT (-> - 6K € HT (-3,4%) sur budget précédent

Ajustement des provisions

2023 : Décalage en 2024 du règlement du Bornage du 13 St Michel prévu en 2023

2024 : 5 K€ HT répartis comme suit :

6 Lemaître : 2 508 € HT (1 850 € HT Diag av Cession + 658 € HT Aléas)

13 St Michel : 2 350 € HT (2 000 € HT Bornage + DMPC + 350 € HT MAJ Diag av Cession)

2025 : 0,35 K€ HT répartis comme suit :

6 Lemaître : 350 € HT (350 € HT MAJ Diag av Cession)

b. Les acquisitions foncières

➤ Indemnités d'évictions commerciales

Aucune éviction commerciale n'est à prévoir de 2024 à 2025.

➤ Dépenses liées aux acquisitions

Aucune Dépenses liées aux acquisitions n'est à prévoir de 2024 à 2025.

➤ Gestion du patrimoine

Budget : 132 K€ HT (-> - 13K € HT (-5,2%) sur budget précédent

Ajustement des provisions

2023 : Frais de gestion supplémentaire du fait du retrait gaz et compteur eau au 13 St Michel non prévu

2024 : 15 475 € HT répartis comme suit :

6 Lemaitre : 7 461 € HT (1 257 € HT Ass. + 2 604 € HT TF + 3 000 € HT Gestion + 600 € HT Comtesse)

13 St Michel : 8 014 € HT (854 € HT Ass. + 1 320 Sitex + 4 700 TF + 540 € HT Gestion + 600 € HT Comtesse)

2025 : 7 748 € HT répartis comme suit :

6 Lemaitre : 7 748 € HT (1 330 € HT Ass. + 2 758 € HT TF + 3 000 € HT Gestion + 660 € HT Comtesse)

➤ Relogements temporaires

Budget : 11 K€ HT (-> - 5K € HT (-29,6%) sur budget précédent

Les relogements temporaires basculeront en définitifs en 2025 et ne représenteront donc plus une charge pour l'opération

2024 : 6 259 € CC répartis comme suit :

13 St Michel : 6 259 € CC (6 259 € CC SOLIHA)

2025 : Aucun Relogement temporaire n'est à prévoir

➤ Relogements définitifs

Budget inchangé : 7 K€ HT

2023 : Aucun Relogement définitif n'est à prévoir
2024 : Aucun Relogement définitif n'est à prévoir
2025 : 13 St Michel : 1 200 € CC (660 € Déménagement + 540 € CC DG)

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

➤ Travaux préparatoires

Budget : 79 K€ HT (-> - 2K € HT (-2,6%) sur budget précédent
Ajustement des provisions

2024 : 5 000 € HT répartis comme suit :
13 St Michel : 5 000 € HT (Condamnation 5m2 pour rétrocession 11 St Michel)
2025 : Aucun travaux préparatoire n'est à prévoir

➤ Travaux de réhabilitation

Budget : 439 K€ HT (-> +19 K€ HT (-4,6%) sur budget précédent
Variation liée à l'application des révisions de prix sur marchés de travaux

2024 : 19 577,03 € HT répartis comme suit :
6 Lemaître : 19 577,03 € HT (Remise RG)
2025 : Aucun travaux de réhabilitation n'est à prévoir

➤ Honoraires techniques

Budget : 89 K€ HT (-> - 7K € HT (-6,8%) sur budget précédent
Ajustement du budget dans le cadre de la clôture des missions des prestataires techniques

2024 : 2 740 € HT répartis comme suit :
13 St Michel : 2 740 € HT (2 240 € HT MOE + 500 € HT CT) -> Condamnation et ouverture pour rétrocession
2025 : Aucun honoraires Techniques n'est à prévoir

➤ Divers et imprévus

Budget : 22 K€ HT (-> - 3K € HT (-12%) sur budget précédent
Ajustement du budget dans le cadre du solde des prestations

2024 : 130,34 € HT répartis comme suit :
6 Lemaître : 97,89 € HT (0,5% de 19 577,03 € HT Travaux)
13 St Michel : 32,45 € HT (0,5% de 3 750 € HT € HT Travaux + 2 740 € HT Honoraires)
2025 : Aucunes dépenses divers et imprévus n'est à prévoir

d. Le budget « Dépenses annexes »

Budget : 106 K€ HT (-> - 114 K€ HT (-51,7%) sur budget précédent
Demande de remboursement de la TVA non récupérable

➤ Assistance informatique

Budget : 84 K€ HT ; inchangé
Provision annuelle pour le marché de maintenance de l'outil SIG CLIC MAP

e. La rémunération du « Concessionnaires »

- Rémunération forfaitaire :

Budget : 13 198 K€ HT (-> +3 081 K€ HT)

Transfert depuis l'opération Flammarion de la rémunération forfaitaire perçue En contrepartie, l'opération Flammarion subit une baisse spécifique de 3 081 K€ liée à ce transfert.

- Rémunération sur atteinte des objectifs

Budget : 21 K€ HT (-> +9 K€ HT (+77,6%) sur budget précédent

Réévaluation suivant surfaces projet (30€/m2)

- Rémunération sur les dépenses travaux

Budget : 49K€ HT (->- 1K€ HT (-1,7%) sur budget précédent

Ajustement

8% sur montant HT des travaux préparatoires, travaux de réhabilitation, honoraires techniques et divers

- Rémunération sur liquidation : maintien du budget (5 K€)

3) LES RECETTES DU POLE GCV

a. Les cessions

- Cession de surface à réhabiliter social

2023 : Aucune Cession de surface à réhabiliter n'est à prévoir

2024 : 31 K€ HT répartis comme suit :

13 St Michel : 31 K€ HT (207,09 m² SHAB à 150 €/ m² SU soit 234 m² SHON)

2025 : Aucune Cession de surface à réhabiliter n'est à prévoir

- Cession de logements restructurés

Budget : 343K€ HT (-> +13 K€ HT (+3,82%) sur budget précédent

Ajustement suivant surfaces définitives des biens cédés

2023 : Aucune Cession de logements restructurés n'est à prévoir

2024 : Aucune Cession de logements restructurés n'est à prévoir

2025 : 343 K€ HT répartis comme suit :

06 Lemaître : 343 K€ HT (2 500 € HT/m² SHON pour 121,40 m² SU soit 137 m² SHON)

- Cession de surface d'activité / commerce

2023 : Aucune cession de surface d'activité / commerce n'est à prévoir

2024 : 9 K€ HT répartis comme suit :

13 St Michel : 8 958,00 € HT (59,72 m² SU de commerce à 150 €/ m² SU soit 67 m² SHON)

2025 : Aucune Cession de surface d'activité / commerce n'est à prévoir

b. Les produits de gestion

➤ Produit de gestion locative

Budget : 89K€ HT (-> +6 K€ HT (+7,7%) sur budget précédent

Ajustement des prévisions locatives sur le 6 Lemaître

2024 : 11 904 € CC répartis comme suit :

6 Lemaître : 11 904 € CC (992 € CC sur 12 mois)

2025 : 11 904 € CC répartis comme suit :

6 Lemaître : 11 904 € (992 € CC sur 12 mois)

➤ Produits divers

Aucun Produit divers n'est à prévoir de 2024 à 2025.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602-CONCESSION CENTRE VILLE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-499	-487	-5	0	0	0	0	0	-493	6
1-Budget Foncier	-755	-706	-22	-9	0	0	0	0	-737	17
2-Budget Travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Travaux Préparatoires	-82	-72	-7	0	0	0	0	0	-79	2
2-Travaux Réhabilitation	-420	-420	-20	0	0	0	0	0	-439	-19
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-96	-87	-3	0	0	0	0	0	-89	7
2b-Budget Divers et Imprévus	-25	-22	0	0	0	0	0	0	-22	3
3-Budget Dépenses Annexes	-220	-152	2	8	8	8	18	0	-106	114
4-Budget Rémunération	-11 204	-8 045	-1 256	-1 249	-1 249	-1 245	-1 250	0	-14 294	-3 089
5-Budget Frais Financiers	-472	-334	-321	-331	-485	-210	-71	0	-1 752	-1 280
Sous-total charges	-13 772	-10 324	-1 632	-1 581	-1 725	-1 447	-1 303	0	-18 012	-4 239
1-Ventes Charges Foncières	370	0	40	343	0	0	0	0	383	13
Ar30-Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	13 267	10 709	0	1 366	2 933	1 196	1 284	0	17 487	4 220
Ar42-Participations en Nature Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	84	67	12	12	0	0	0	0	90	6
Ar60-Produits Financiers	52	52	0	0	0	0	0	0	52	0
Sous-total produits	13 772	10 828	52	1 720	2 933	1 196	1 284	0	18 012	4 239
Résultat		504	-1 076	-937	270	19	0	0	0	0
C : 602/710-Emprunts Encaissements	0	12 000		10 000			0			
C : 602/720-Avances Encaissements	0	2 000		0	-3 200	-3 332	-3 468			
C : 602/810-Crédits de TVA	0	1 162	-1 162	0						
D : 602/A520-TVA Reversée	0	-652	652	0						
D : 602/A610-Remboursement Emprunts	0	-4 971	-1 010	-6 020		0				
D : 602/A620-Remboursement Avances	0	0	0	0		-2 000				
D : 602/En cours RG et TVA	0	-128	128	0						
D : 602/Solde clients	0	-1	1	0						
D : 602/Solde fournisseurs	0	7	-7	0						
Sous-total trésorerie transitoire	0	9 417	-1 397	3 980	-3 200	-5 332	-3 468	0		
Trésorerie brute		9 920	6 943	11 063	9 070	3 487	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6021 PÔLE KORSEC VELTEN

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
- 1. DÉPENSES	7
- 2. RECETTES	10
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	12
1. BILAN FINANCIER	12
2. PLAN DE TRÉSORERIE	12

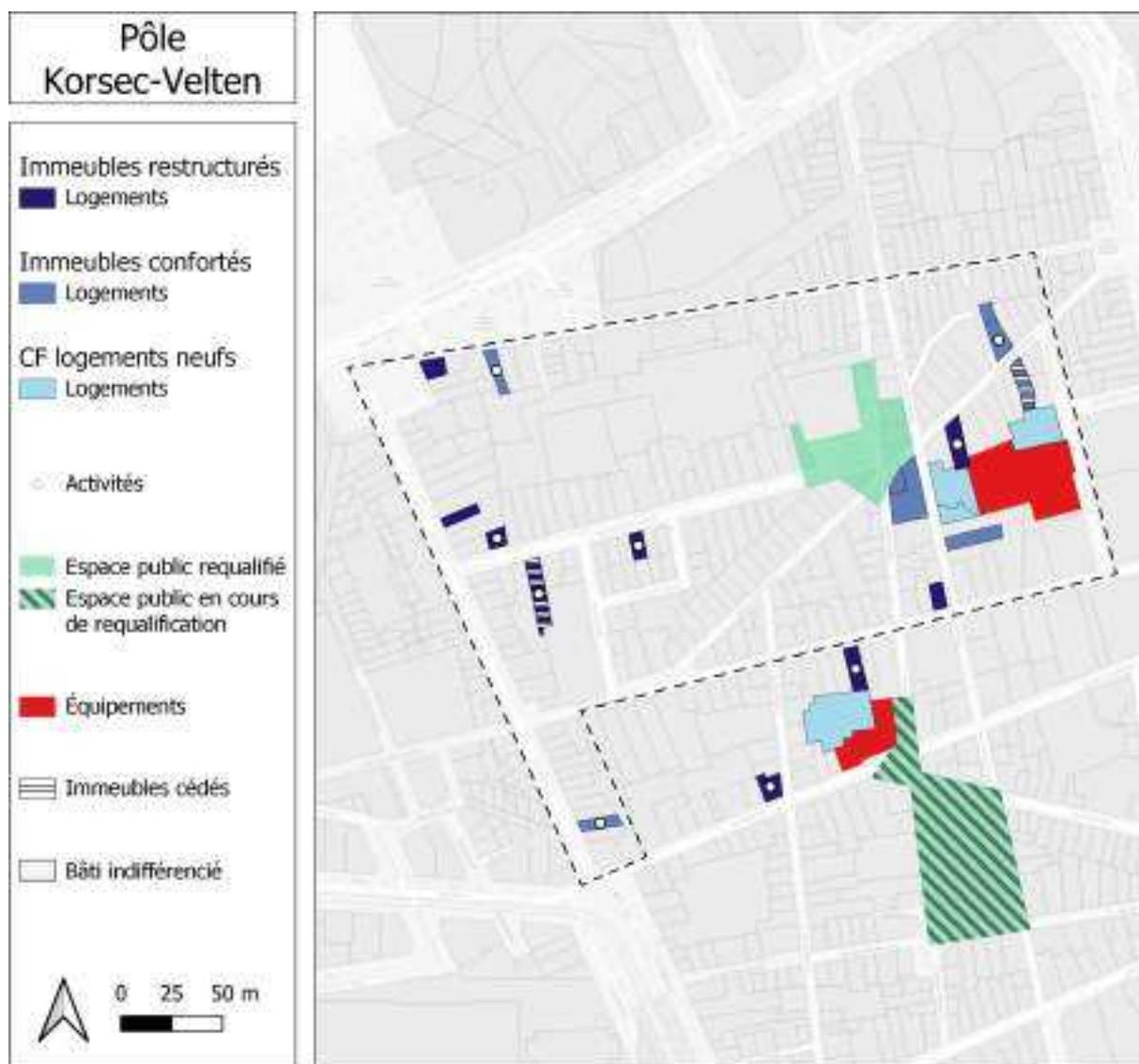
I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	3 660K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	4 316K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION



Les diverses interventions sur ce pôle ont pour objectif la **requalification globale** de ce secteur au travers d'approches et d'actions diverses et croisées :

- **Requalifier l'îlot dégradé Korsec** en permettant la production d'une offre de logements de qualité au droit de la dent creuse située au Nord de l'ancien couvent, rue Korsec, dans le cadre de la convention ANRU de la

ZUS Centre Nord, couplée à la création d'équipements sportifs de proximité en coeur d'îlot, après démolition d'anciens bâtiments industriels, et au droit de l'ancien couvent (5 Maurice Korsec).

- **Requalifier et revaloriser l'espace public** (Place Fare/Petites Maries et parvis de la Maison de la Solidarité) pour favoriser la desserte piétonne du quartier et plus particulièrement l'accès aux équipements publics de proximité (Equipements Velten, Maison de la Musique, Maison de la Solidarité).

- **Réhabiliter et réaménager les équipements de proximité** présents dans le coeur d'îlot Velten (maitrise d'ouvrage ville de Marseille /DIRCA),

- **Accompagner et inciter les propriétaires privées de cet îlot à réhabiliter leur patrimoine** par la mise en oeuvre d'une OPAH RU à volet copropriétés dégradés (maitrise d'ouvrage Soleam) s'inscrivant dans une requalification complète du périmètre.

Les projets réalisés :

- Curetage de l'îlot Korsec : travaux de démolition
- Démolition de l'immeuble 74 rue Longue des Capucins



- Aménagement d'un city stade en coeur d'îlot Korsec (livré en septembre 2015) et d'une zone d'agrès.



- Requalification de la place Fare / Petites Maries en 2018 (environ 2500m2) avec remplacement des bornes fusibles par des bornes anti-bélier en 2019.



- Aménagement d'un boulo-drome et d'un terrain multisport à caractère provisoire fin 2018/début 2019



- Travaux de réhabilitation lourde des immeubles 6 Pressensé pour du relogement (livraison en 2019)



- Travaux de réhabilitation lourde des immeubles 3 Pressensé pour du relogement (livraison en 2023)

Les projets en cours :

- Restructuration d'immeubles sur le pôle Korsec (24 Petites Maries/14 Pressensé/ 39 Dominicaines) :

24 rue des Petites Maries :



14 rue Francis de Pressensé :



39 rue des Dominicaines :



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2023 représentent un montant total de 16 551 K€HT.

Elles portent principalement sur les postes suivants :

- **Les études et les travaux préparatoires** pour 1 359 K€HT
- **Les travaux de Réhabilitation** pour 2 121 K€HT

a) Budget Études :

A fin 2023, 250 K€HT ont été consommés soit 80,6% du budget prévisionnel du CRAC 2022. (310 K€HT)

En 2024, il est prévu de prendre en compte les dépenses liées aux diagnostics obligatoires dans le cadre des cessions pour un montant prévisionnel de 46 K€HT.

Mais également des dépenses non prévues initialement comme par exemple, des dépenses liées aux prestations de l'Homme de l'Art s'avèrent nécessaires dans le cadre de l'ORI 2.

En 2025, une provision de 10 K€HT pour les études préalables avant cession est maintenue.

En 2026, une provision de 6 K€HT pour les études préalables avant cession est maintenue.

En 2027, une provision de 14 K€HT pour les études préalables avant cession est maintenue.

En 2028, une provision de 2 K€HT pour les études préalables avant cession est maintenue.

➔ **Réactualisation du budget études : 328 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de +18 K€HT.**

b) Budget Foncier :

A fin 2023, 8 524 K€HT ont été consommés soit 93,15% du budget prévisionnel de 2022. (9 151K€HT)

L'acquisition de biens (immeubles, logements diffus) représente deux tiers du budget foncier. Le tiers restant représente des frais inhérents à la gestion locative et aux relogements des ménages.

▪ Acquisitions d'immeubles :

En 2025, il est prévu 335 K€HT de dépenses correspondant à l'acquisition d'un immeuble en DUP ORI , dont les propriétaires ne se sont pas engagés dans la réalisation des travaux prescrits ; le concédant métropolitain a donc demandé à la Soleam de solliciter, à la suite de l'enquête parcellaire, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation de ce bien. Le prix d'acquisition du 6 rue Bernard Dubois est supérieur de 100 K€HT à la provision qui avait été faite en 2023.

Aucune autre acquisition ne sera réalisée sur ce pôle.

▪ Indemnités d'évictions commerciales :

En 2024, il est prévu 24 K€HT de dépenses correspondant à l'éviction commerciale du 14 rue Pressensé.

En 2025, il est prévu 42 K€HT de dépenses correspondant à l'éviction commerciale du 6 rue Bernard Dubois.

Aucune autre indemnité d'éviction ne sera réalisée sur ce pôle.

▪ Frais d'acquisition :

En 2024, il est prévu 70 K€HT de dépenses correspondant à 8% du montant d'acquisition de l'immeuble du 6 rue Bernard Dubois.

Aucun autre frais ne sera réalisé sur ce pôle.

▪ Gestion du patrimoine :

En 2024, il est prévu 99 K€HT de dépenses correspondant aux frais supplémentaires inhérents gestion locative, taxe foncière, assurances, etc compte tenu du décalage dans le temps de la cession de nombreuses adresses.

En 2025, une provision de 64 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 39 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 16 K€HT est prévue.

En 2028, une provision de 5 K€HT est prévue.

▪ Relogements temporaires :

En 2024, il est prévu 126 K€HT de dépenses correspondant aux frais de relogements en hébergement temporaire des familles des adresses suivantes :

- 2 rue Bernard Dubois
- 04 rue d'Aix
- 39 rue des Dominicaines
- 45/47 Petites Maries
- 69 Longue des Capucins

En 2025, une provision de 66 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 9 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 9 K€HT est prévue.

En 2028, une provision de 4 K€HT est prévue.

▪ Relogements définitifs :

En 2024, il est prévu 2 K€HT de dépenses correspondant aux frais de relogements de 2 ménages.

En 2025, une provision de 18 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 18 K€HT est prévue.

En 2027, aucune provision n'est prévue.

En 2028, une provision de 3 K€HT est prévue.

➔ **Réactualisation du budget Foncier** : 9 472 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de +321 K€HT.

c) Budget Travaux préparatoires :

A fin 2023, 1 109 K€HT ont été consommés soit 90,2% du budget prévisionnel de 2022. (1 230K€HT)

En 2024, il est prévu 71 K€HT de dépenses correspondant notamment aux frais des raccordements SEMM, ORANGE, SERAM, ENEDIS sur diverses adresses mais également à l'augmentation budgétaire des travaux de confortement du 6 rue Bernard Dubois, acquis dans le cadre de la DUP ORI 1.

En 2025, une provision de 50 K€HT est prévue.

En 2026, aucune provision n'est prévue.

En 2027, une provision de 92 K€HT est prévue liée aux travaux du 6 rue Bernard Dubois.

➔ **Réactualisation du budget Travaux préparatoires** : 1 322 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative + 92 K€HT

d) Budget Travaux de réhabilitations :

A fin 2023, 2 121 K€HT ont été consommés soit 41,4% du budget prévisionnel de 2022. (5 128 K€HT)

En 2024, il est prévu 2 246K€HT de dépenses.

Les dépenses prévues sont liées aux travaux en cours sur les adresses suivantes : 24 rue des Petites Maries, 14 rue Francis de Pressensé et 39 rue des Dominicaines.

L'augmentation budgétaire est notamment due :

- Aux aléas de chantier importants du 39 rue des Dominicaines qui n'ont pas pu être anticipés en phase étude : restructuration complète de l'escalier. (+150 K€HT)
- A la modification du programme du 6 rue Bernard Dubois soit un confortement et les travaux de GO alors qu'il était prévu initialement uniquement une mise en sécurité, (+691 K€HT)
- Mise à jour du budget de la réhabilitation du 14 rue Pressensé de la phase Pro à la phase AO (+74 K€HT)

En 2025, une provision de 550 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 113 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 747 K€HT est prévue.

→ **Réactualisation du budget Travaux réhabilitation : 5 777 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative + 649K€HT**

e) Budget Honoraires Techniques :

Fin 2023, 595 K€HT ont été consommés soit 63,6% du budget prévisionnel de 2022. (936 K€HT)

En 2024, il est prévu 140 K€HT de dépenses.

Les dépenses prévues sont liées aux travaux en cours sur les adresses suivantes : 24 rue des Petites Maries, 14 rue Francis de Pressensé et 39 rue des Dominicaines.

La diminution budgétaire s'explique notamment par l'abandon de la réhabilitation complète du 2 rue Bernard Dubois, des décalages dans le temps des opérations de réhabilitations et les augmentations des honoraires techniques de l'opération du 39 rue des Dominicaines en raison des forts aléas de chantier qui impactent le planning.

En 2025, une provision de 53 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 63 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 63 K€HT est prévue.

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 914 K€HT, soit une diminution budgétaire estimative - 22K€HT**

f) Budget Divers et Imprévus :

A fin 2023, 157 K€HT ont été consommés soit 64,08 % du budget prévisionnel de 2022. (245K€HT)

En 2024, il est prévu 44 K€HT de dépenses.

En 2025, une provision de 34 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 10 K€HT est prévue.

→ **Le budget reste à l'équilibre.**

g) Dépenses annexes :

A fin 2023, 167 K€HT ont été consommés soit 64,1% du budget prévisionnel de 2022. (299 K€HT)

En 2024, il est prévu 17 K€HT de dépenses.

En 2025, une provision de 6 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 4 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 2 K€HT est prévue.

→ **Réactualisation du dépenses annexes** : 201 K€HT, soit une diminution budgétaire estimative de 98 K€HT.

h) Rémunérations

A fin 2023, 3 609K€HT ont été consommés soit 89,13% du budget prévisionnel de 2022. (4 049K€HT)

▪ Rémunération sur dépenses travaux :

En 2024, il est prévu 200 K€HT de dépenses soit 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

En 2025, une provision de 55 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 15 K€HT est prévue.

En 2027, une provision de 72K€HT est prévue.

▪ Rémunération sur atteintes objectifs :

30€/m2 pour des logements cédés à réhabiliter

30€/m2 de logements cédés restructurés

30€/m2 pour des locaux d'activités ou de commerces

20€/m2 pour la cession de charges foncières

En 2024, il est prévu 12 K€HT de dépenses.

En 2025, une provision de 42 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 68 K€HT est prévue.

→ **Réactualisation du budget rémunérations** : 4 135 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de 87 K€HT.

2. RECETTES :

a) Vente charges foncières :

▪ Cession de surfaces à réhabiliter :

En 2024, aucune cession de surfaces à réhabiliter n'est à prévoir.

En 2025, aucune cession de surfaces à réhabiliter n'est à prévoir.

En 2026, une provision de 54 K€HT est prévue correspondant à la cession du 4 rue d'Aix.

En 2027, aucune provision n'est prévue.

▪ Cession de surfaces à réhabiliter social :

En 2024, il est prévu 260 K€HT de dépenses correspondant à la cession du 70 longue des capucins.

En 2025, une provision de 828 K€HT est prévue correspondant aux cessions du 45/47 Petites Maries et du 69 rue Longue des Capucins.

En 2026, aucune provision n'est prévue.

En 2027, aucune provision n'est prévue.

▪ Cession charges foncières logements neufs libres :

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, une provision de 227 K€HT est prévue correspondant à la cession du 7/9 rue Maurice Korsec.

En 2026, une provision de 242 K€HT est prévue correspondant à la cession des emprises 74/76 rue Longue des Capucins

En 2027, aucune provision n'est prévue.

▪ Cession logements restructurés :

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, une provision de 148 K€HT est prévue correspondant à la cession du 44 rue d'Aix.

En 2026, une provision de 3 595 K€HT est prévue aux cessions :

- 2 rue Bernard Dubois
- 3 Pressensé
- 14 Pressensé
- 24 Petites Maries
- 39 Dominicaines

En 2027, aucune cession n'est prévue

▪ Cession de surfaces d'activité / commerce :

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, une provision de 355 K€HT est prévue correspondant aux cessions du 69 rue Longue des Capucins et du 45/47 Petites Maries.

En 2026, une provision de 206 K€HT est prévue aux cessions du 3 Pressensé, 14 Pressensé et 24 Petites Maries.

En 2027, aucune provision n'est prévue.

En 2028, une provision de 10 K€HT est prévu correspondant à la cession du 4 rue d'Aix.

➔ **Réactualisation du budget cessions : 7 085 K€HT, soit une augmentation budgétaire de 30K€**

b) Subventions

▪ Subventions ANAH - Thirori-Déficit Foncier :

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, une provision de 256 K€HT est prévue correspondant à la subvention THIRORI volet C (déficit d'opération) réservée par l'ANAH pour l'immeuble dégradé sis 39 rue des Dominicaines.

Cette subvention représente 262 404 €.

Nous avons déjà perçu un acompte de 6 691 €, sur la base de la facturation des travaux de déplombage. Solde à percevoir 255 713 € (nous devons atteindre 656 010 € TTC de dépenses travaux).

En 2026, une provision de 134 K€HT est prévue correspondant à la subvention THIRORI volet C (déficit d'opération) à solliciter auprès de l'ANAH pour l'immeuble dégradé sis 30 rue des Petites Maries.

En 2027, une provision de 223 K€HT est prévue correspondant à la subvention THIRORI volet C (déficit d'opération) à solliciter auprès l'ANAH pour l'immeuble dégradé sis 6 rue Bernard Dubois.

- Subventions ANAH - Thirori Étude Calibrage :

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

En 2026, une provision de 68 K€HT est prévue correspondant au versement de la subvention études de calibrage soit 67 494€ notifiée pour 2 immeubles 39 rue des Dominicaines et 30 Pts Maries.

➔ **Réactualisation du budget subventions : 1 983 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de 358 K€HT.**

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6021-POLE KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-310	-250	-46	-10	-6	-14	-2	0	-328	-18
1-Budget Foncier	-9 151	-8 524	-320	-524	-66	-25	-12	0	-9 472	-321
2-Travaux Préparatoires	-1 230	-1 109	-71	-50	0	-92	0	0	-1 322	-92
2-Travaux Réhabilitation	-5 128	-2 121	-2 246	-550	-113	-747	0	0	-5 777	-649
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-936	-595	-140	-53	-63	-63	0	0	-914	22
2b-Budget Divers et Imprévus	-245	-157	-44	-34	-10	0	0	0	-245	0
3-Budget Dépenses Annexes	-299	-167	-17	-6	-4	-6	0	0	-199	100
4-Budget Rémunération	-4 049	-3 609	-212	-97	-83	-72	-62	0	-4 135	-87
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-21 367	-16 551	-3 096	-1 324	-345	-1 019	-76	0	-22 411	-1 044
1-Ventes Charges Foncières	7 055	1 160	260	1 558	4 097	0	10	0	7 085	30
Ar30-Subvention ANAH	1 625	1 302	0	256	202	223	0	0	1 983	358
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 351	6 351	0	0	0	0	0	0	6 351	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	3 660	1 453	1 949	441	0	473	0	0	4 316	656
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030	2 030	0	0	0	0	0	0	2 030	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	647	508	43	95	0	0	0	0	647	0
Sous-total produits	21 367	12 804	2 252	2 350	4 299	696	10	0	22 411	1 044
Résultat		-3 747	-4 590	-3 565	389	66	0	0	0	1 044
D : 6021/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 6021/En cours RG et TVA	0	-1 121	1 121							
D : 6021/Solde clients	0	-5	5							
D : 6021/Solde fournisseurs	0	206	-206							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-920	920	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-4 667	-4 590	-3 565	389	66	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6022 PÔLE FONDERIE VIEILLE

I. Table des matières

I. Table des matières.....	2
I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE.....	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION.....	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	3
III. NOTE DE CONJONCTURE.....	5
3. DÉPENSES.....	5
a. FONCIER.....	5
b. ÉTUDES.....	5
c. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	5
d. DÉPENSES ANNEXES.....	5
e. RÉMUNÉRATION.....	5
f. FRAIS FINANCIERS.....	5
4. RECETTES.....	6
a. CESSIONS.....	6
b. SUBVENTIONS.....	6
c. PRODUITS DE GESTION.....	6
d. PARTICIPATION METROPOLE A L'EQUILIBRE.....	6
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE.....	7
5. BILAN FINANCIER.....	7
6. PLAN DE TRÉSORERIE.....	7

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	368 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	359 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le Pôle Fonderie Vieille fait partie des 17 pôles d'intervention activés de la concession d'aménagement Grand Centre-ville (OGCV) notifié le 20 janvier 2011. Situé à proximité de la place de Lenche et de la rue Caisserie, mitoyen de l'établissement Notre-Dame-De-La-Major dans le quartier du Panier, ce site s'organise autour de l'impasse Fonderie Vieille desservant des immeubles insalubres en situation de promiscuité.

Les études préalables ont montré la difficulté de créer du logement, qu'il soit familial ou étudiant, compte tenu de l'enclavement, du vis à vis et de la très faible luminosité. L'opportunité de ce site vient de l'établissement scolaire mitoyen qui était sous-dimensionné par rapport aux besoins du quartier. L'intervention consiste donc à libérer les emprises pour permettre une extension du groupe scolaire.

Les travaux de démolition des 3 immeubles ont été conduits durant l'année 2014. La réception des travaux est intervenue en juillet 2014 et la cession des terrains démolis au Comité Catholique des Écoles du Dioécies de Marseille a été réalisé en novembre 2014. Les travaux d'extension de l'école sur les parcelles libérées cédées ont été terminés en avril 2016.

Par soucis de sécurité, l'OGEC a réaménagé l'impasse Fonderie Vieille par la reprise du revêtement et la pose d'un portillon et assure son entretien depuis 2016. L'impasse Fonderie Vieille a donc vocation à être privatisée nécessitant les régularisations foncières idoines.



1 Hectare



1,29 M€



1 Logement
sur 110 m²



1 Commerce
sur 40 m²



1 Équipement
sur 500 m²

Dans le cadre de sa mission sur le pôle Fonderie Vieille, la SOLEAM a acquis à l'amiable ou par préemption entre 2013 et 2019 environ 350 m² de patrimoine immobilier dégradé en monopropriété, soit l'équivalent de 18 logements répartis sur 4 adresses partiellement sous arrêté de péril.

Par ailleurs, et dans l'objectif de compléter l'action de la collectivité, une action d'accompagnement auprès des propriétaires et copropriétés riveraines (soit une quinzaine d'immeubles) a été menée grâce à la mise en place d'un OPAH RU à partir de janvier 2016

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Afin d'inciter les copropriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation sur leur bien, la SOLEAM a monté et animé entre 2016 et 2021 un dispositif d'OPAH RU. Sur la quinzaine d'immeubles repérés sur le pôle Fonderie Vieille et malgré l'accompagnement, 8 adresses n'ont déposé aucun dossier de subvention que ce soit pour des travaux en parties communes ou en parties privatives.

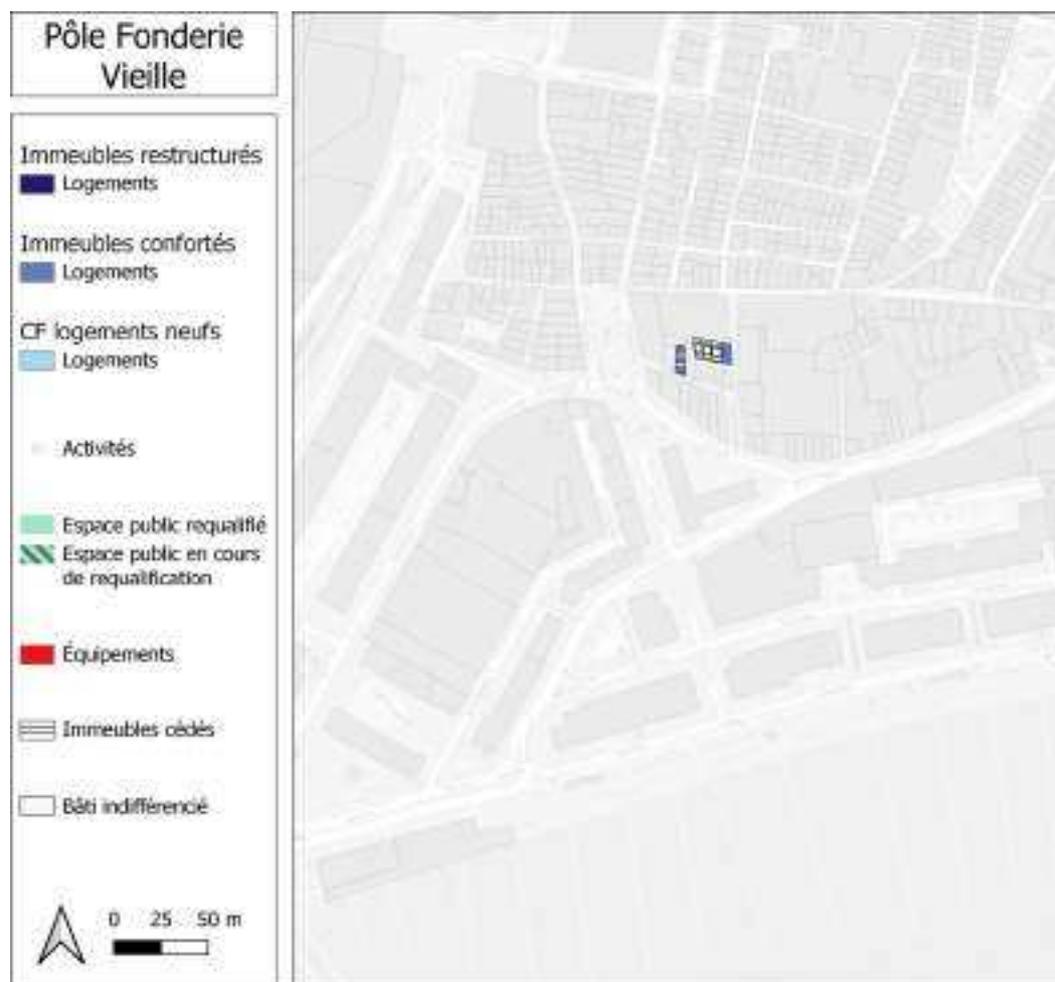
La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En 2019, la Métropole a donné son accord pour enclencher la phase coercitive par la mise en place de 3 DUP ORI sur les 5 secteurs constituant le périmètre de l'OPAH RU multisite.

Au regard de l'état de dégradation du patrimoine, 2 immeubles ont été ciblés sur le pôle Fonderie Vieille dans le cadre de la DUP ORI 2 (arrêté préfectoral du 6 janvier 2020) à savoir le 4 rue St Pons et le 11 Impasse Fonderie Vieille. Cette stratégie a permis d'acquérir le 16 décembre 2019 par voie de préemption l'immeuble situé au 11 Impasse Fonderie Vieille.

Encadré par le PPA signé le 15 juillet 2019 par l'État, l'ANRU et la Métropole, et en prévision du recyclage de l'ensemble du patrimoine acquis et mis en sécurité par ses concessionnaires, la Métropole a signé avec l'AFL DIGNEO le 21 février 2020 un protocole de coopération. Celui-ci encadre l'intervention de l'association sur un échantillon d'adresses en vue de leur acquisition pour la réalisation de logements locatifs libres.

Parmi celles-ci, 5 adresses faisaient partie des acquisitions SOLEAM dont une au sein du pôle Fonderie Vieille aboutissant à la signature d'une Promesse Unilatérale de Vente en date du 31 mars 2022. Ainsi, au regard du projet développé par l'acquéreur, la cession du 11 Impasse Fonderie Vieille, prévue au T1 2025, représente une production de 1 logement et 1 local commercial sur un total d'environ 150 m².

Concernant l'adresse restante du 4 rue Saint Pons, l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 8 au 23 novembre 2022 laisse au propriétaire un délai de 18 mois sur lequel il ne s'est pas engagé, du fait de la réalisation des travaux par ses propres moyens en parties communes. Une pré-visite est à effectuer par la SOLEAM au T2 2024 pour vérifier la rénovation du R+2 et l'évolution de l'état de l'immeuble.



III. NOTE DE CONJONCTURE

3. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 348K € HT (Facturation à 87 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 398K € HT)

Facturé en 2023 : 6K € HT Portage du 11 Fonderie Vieille sur l'année entière

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 357K € HT (- 5K € HT soit une diminution de 1,30 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 7K € HT Portage du 11 Fonderie Vieille sur l'année entière

A facturer 2025 : 2K € HT Portage du 11 Fonderie Vieille pendant le T1 2025

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 45K € HT (Facturation à 94 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 48K € HT)

Facturé en 2023 : 00K € HT Aucune facturation d'études n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 55K € HT (+ 7K € HT soit une augmentation de 12,73 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 10K € HT Visite HA sur 1 adresse ORI 02 + diagnostic règlement et fissuromètre sur 1 adresse

c. TRAVAUX ET HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 516K € HT (Facturation à 98 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 528K € HT)

Facturé en 2023 : 4K € HT Contrôle des états et fissuromètre sur le 11 Fonderie Vieille tous les mois

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 519 € HT (- 9K € HT soit une diminution de 1,73 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 2K € HT Contrôle des états et fissuromètre sur le 11 Fonderie Vieille 1 mois sur 2

A facturer 2025 : 1€ HT Contrôle des états et fissuromètre sur le 11 Fonderie Vieille pendant le T1 2025

d. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 36K € HT (Facturation à 96 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 86 K€ HT)

Facturé en 2023 : 00K € HT Aucune facturation de dépenses annexes n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 39K € HT (+ 3K € HT soit une augmentation de 8,33 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 3K € HT TVA non récupérable + taxe sur salaires

e. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 242K € HT (Facturation à 95 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 254K € HT)

Facturé en 2023 : 00K € HT 288 € de rémunération sur Travaux du 11 Fonderie Vieille

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 247K € HT (- 7K € HT soit une diminution de 2,83 % sur le budget précédent)

A facturer 2025 : 2K € HT Rémunération sur objectif cession 11 Fonderie Vieille

A facturer 2028 : 3K € HT Rémunération sur liquidation à fin opération

f. FRAIS FINANCIERS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 20K € HT (Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 20K € HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT Aucune frais financier n'a été constaté en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 20K € HT (pas de variation avec le budget précédent)

A facturer 2024 : 0K € HT trésorerie brute 2023 de -14K € HT ; frais intégrés à la 602

A facturer 2025 : 0K € HT trésorerie brute 2023 de 2 K € HT

4. RECETTES

a. CESSIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 75K € HT

(Facturation à 69 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 108K € HT)

Facturé en 2023 : 00K € HT

Aucune cession n'a été réalisée en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 114K € HT

(+ 6K € HT soit une augmentation de 5,56 % sur le budget précédent)

A facturer 2025 : 39K € HT

Cession 291 €/m² SHAB pour 112 m² et 133 €/m² pour 45 m² à AFL DIGNEO

b. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 9K € HT

(Facturation à 8 985 € sur le budget CRAC 2022 de 0K € HT)

Réglé en 2023 : 9K € HT

Subvention Volet A Études de Calibrage THIRORI ANAH

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 0K € HT

(Maintien du budget)

A facturer 2025 : -9K € HT

Remboursement de la subvention perçue, les travaux étant en définitive réalisés par

AFL DIGNEO

c. PRODUITS DE GESTION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 0K € HT

Immeuble vacant

Facturé en 2023 : 0K € HT

Aucune facturation de produit de gestion n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 00K € HT

(Maintien du budget) Aucune facturation de produit de gestion n'est à prévoir

d. PARTICIPATION METROPOLE A L'EQUILIBRE

AVANCEMENT

Réglée fin 2023 : 17K € HT

(Facturation à 5 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 368K € HT)

Facturé en 2023 :

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 359 € HT

(-9K € HT soit une diminution de 2,4% sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 351K € HT

Participation à l'équilibre MAMP de l'opération Fonderie Vieille

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6022-FONDERIE VIEILLE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-52	-45	-10	0	0	0	0	0	-55	-3
1-Budget Foncier	-362	-348	-7	-2	0	0	0	0	-357	5
2-Travaux Préparatoires	-452	-452	0	0	0	0	0	0	-452	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-62	-51	-2	0	0	0	0	0	-53	9
2b-Budget Divers et Imprévus	-14	-13	0	-1	0	0	0	0	-14	0
3-Budget Depenses Annexes	-36	-36	-3	0	0	0	0	0	-39	-3
4-Budget Rémunération	-247	-242	0	-2	0	0	-3	0	-247	0
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-1 245	-1 208	-21	-5	0	0	-3	0	-1 236	9
1-Ventes Charges Foncières	114	75	0	39	0	0	0	0	114	0
Ar30-Subventions	0	9	0	-9	0	0	0	0	0	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	763	763	0	0	0	0	0	0	763	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	368	17	351	-9	0	0	0	0	359	-9
Ar42-Participations en Nature Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total produits	1 245	864	351	21	0	0	0	0	1 236	-9
Résultat		-343	-14	3	3	3	0	0	0	0
D : 6022/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 6022/En cours RG et TVA	0	-120	120							
D : 6022/Solde clients	0	0								
D : 6022/Solde fournisseurs	0	9	-9							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-111	111	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-455	-14	3	3	3	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60223 PÔLE CANEBIÈRE-FEUILLAGES

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	4
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	8
1. BILAN FINANCIER	8
2. PLAN DE TRÉSORERIE	8

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	332 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	429 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le pôle Canebière-Feuillants est composé :

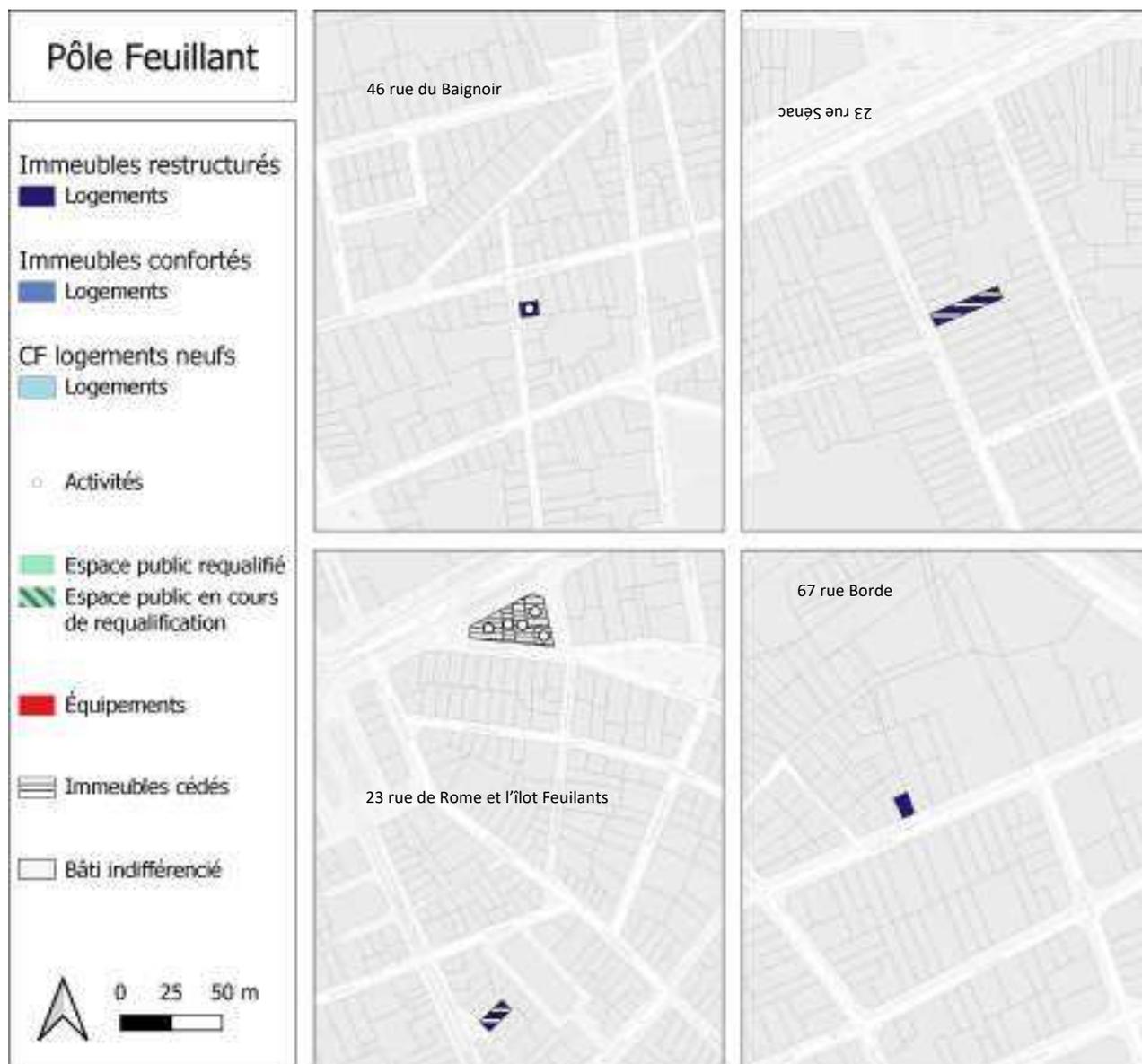
- Des 5 immeubles dont la restructuration en hôtel a été engagée en 2016 : 46 et 48 la Canebière, 3 rue des Feuillants, 23 et 25 rue Longue des Capucins.
- Des immeubles et logements qui ont permis le relogement définitif des ménages qui occupaient les immeubles visés ci-dessus

Les travaux du projet (hôtel 4* de 80 chambres, brasserie et espace de fitness) mené par le groupement AGIR PROMOTION / TANGRAM, ont été achevés au 2ème semestre 2019.

La cession des étages du 23 rue de Rome et de l'immeuble entier 23 rue Sénac au bailleur social 13 Habitat courant ont été finalisées fin 2020.

La cession des biens destinés à des relogements est à organiser avant la fin de la concession en 2028 :

- **Maison de ville au 67 rue Borde** (160m2): purge du droit de priorité du locataire et, suivant le choix du ménage, publicité sur supports ad hoc et sur site Soleam en vue d'une cession en 2025.
- **Logement en copropriété 46 rue du Baignoir** (84m2) : prévu pour les besoins de relogement provisoire de l'opération Grand Centre-Ville ; programmation d'une cession en fin d'opération libre d'occupation.



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 39 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 1 grand poste :

- La gestion du patrimoine pour un montant de 6 K€HT.
- Les travaux préparatoires du 46 rue Baignoir pour la sortie de péril pour 32 K€HT.

a. Budget Etudes

RAS

b. Budget Foncier

A ce jour, SOLEAM est propriétaire de :

- La maison de ville au 67 rue Borde qui est en location
- Logement en copropriété au 46 rue du Baignoir qui est sous arrêté de péril et qui est sous administrateur judiciaire.

- Les acquisitions

Aucune acquisition n'est prévue.

- Les frais d'acquisitions

RAS

- Gestion du patrimoine :

En 2023, il a été dépensé 6 K€ en gestion du patrimoine.

La provision de 60 000 € HT pour la réfection des parties communes du 46 rue du Baignoir (quote-part des études de maîtrise d'œuvre et travaux de reprise de structure de la cage d'escalier, sur laquelle des désordres préoccupants ont été observés : arrêté de péril pris par la Ville à l'encontre du syndicat de copropriété en date du 27/05/2021) a été imputée en travaux préparatoires.

En 2024, 2025 et 2026, il est prévu 8K/an de dépenses pour la gestion du 47 rue Borde et du 46 Baignoir.

- Relogement temporaire :

RAS

- Relogement définitif :

RAS

- **Diminution du budget Foncier de 45 K€HT** liée aux travaux de sortie de péril du 46 rue Baignoir qui ont été imputés sur le budget Travaux préparatoires et frais de gestion moindres.

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2023, il a été dépensé 32 K€HT pour les travaux pour la réfection des parties communes du 46 rue du Baignoir en vue de la levée du péril.

En 2024, il est prévu une provision pour des travaux de confortement définitifs liés à la levée de péril de 50 K€HT.

En 2025, il est provisionné des travaux de rafraîchissement du logement du 46 Baignoir de 15 K€HT.

- **Augmentation du budget Travaux préparatoires de 65 K€HT** liés aux travaux précités sur les biens restants en vue de leur cession.

d. Budget Travaux

En 2025, il est prévu la réalisation des travaux d'entretien/rénovation de la maison du 67 rue Borde pour un montant estimé à 70 K€ HT comprenant :

- La reprise de la cage d'escalier,
- La réfection totale de la couverture
- Le ravalement de la façade (côté impasse des économies) et de la façade arrière (côté cour)

➤ **Budget équivalent**

e. Budget Honoraires Techniques

En 2024, il est prévu le diagnostic structurel pour les travaux d'entretien/rénovation de la maison du 67 rue Borde pour un montant total de 5 K€HT.

En 2025, il est prévu les études de MOE pour la réalisation des travaux d'entretien/rénovation de la maison du 67 rue Borde pour un montant estimé à 7 K€ HT.

➤ **Augmentation du Budget de 2K€HT**

f. Budget Divers et Imprévus

En 2024, 2025, 2026 il est provisionné 2 K€HT/an.

➤ **Augmentation du budget Divers et Imprévus de 6 K€HT liés à une gestion du patrimoine jusqu'en 2026**

g. Budget Dépenses Annexes

RAS

h. Budget Rémunérations

▪ Rémunération sur Dépenses Travaux

Rémunération sur les travaux de réfection du 46 rue Baignoir et du 67 rue Borde de 5 K.

▪ Rémunération sur Atteinte Objectifs

Il est prévu de vendre en 2026 le logement sis 46 rue du Baignoir et la maison 67 rue Borde, soit 244 m2 pour une rémunération attendue de 7 K (La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus).

➤ **Augmentation du budget Rémunération de 3 K€HT liée à variation du poste travaux et honoraires**

i. Budget Frais financiers :

➤ **Pas de variation car ceux-ci ont été intégrés sur l'opération 602**

2. RECETTES

a. Ventes charges foncières

- Cessions de logements restructurés :

En 2026, il est prévu de céder 610 K€HT :

- La maison de ville du 67 rue Borde libre de toute occupation (A noter que la prochaine échéance triennale du bail est le 01/07/2025. Le congé des locataires serait à délivrer en novembre 2024) pour un montant en valeur libre estimé à 400 K €HT.
- Le logement sis au 46 rue du Baignoir pour un montant de 210K€HT.

Diminution du Budget :

- Rectification d'une erreur: intégration du logement sis au 46 rue du Baignoir pour un montant de 210 K€HT soit 2500€/ M2 de SHAB qui n'avait pas été pris en compte.
- Ajustement des valeurs de cession pour tenir compte de l'évolution des prix du marché

b. Produits de gestion :

- Produits de gestion locative :

En 2024, il est prévu la location du 67 Borde pour 685€/mois, soit 10 K€/an.

En 2025, 7 mois de loyer car bail dénoncé en nov 2023 et donc recette locative de 5 K€

- Produits Divers :

Il est prévu en 2024, l'indemnisation par l'assurance pour l'incendie au 23 rue Sénac de 1 K€.

j. Augmentation du Budget de 7 K€

c. Participation à l'équilibre AMP :

k. Variation à la hausse de 97 K€ soit une participation de 430K€

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6023-POLE FEUILLANTS-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-21	-21	0	0	0	0	0	0	-21	0
1-Budget Foncier	-4 233	-4 164	-8	-8	-8	0	0	0	-4 188	45
2-Travaux Préparatoires	-41	-41	-50	-15	0	0	0	0	-106	-65
2-Travaux Réhabilitation	-1 547	-1 477	-70	-7	0	0	0	0	-1 547	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-129	-119	-5	-7	0	0	0	0	-131	-2
2b-Budget Divers et Imprévus	-43	-43	-2	-2	-2	0	0	0	-49	-6
3-Budget Dépenses Annexes	-441	-440	-11	-4	0	0	0	0	-455	-15
4-Budget Rémunération	-2 339	-2 300	-5	-30	-7	0	0	0	-2 342	-3
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-8 812	-8 624	-81	-135	-17	0	0	0	-8 858	-45
1-Ventes Charges Foncières	4 699	4 030	0	0	610	0	0	0	4 640	-59
Ar30-Subventions	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 622	2 622	0	0	0	0	0	0	2 622	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	332	0	0	429	0	0	0	0	429	97
Ar42-Participations en Nature Vdm	844	844	0	0	0	0	0	0	844	0
Ar50-Produits de Gestion	293	284	11	5	0	0	0	0	300	7
Sous-total produits	8 812	7 802	11	434	610	0	0	0	8 858	45
Résultat		-822	-892	-593	0	0	0	0	0	0
D : 6023/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 6023/En cours RG et TVA	0	82	-82							
D : 6023/Solde clients	0	-1	1							
D : 6023/Solde fournisseurs	0	3	-3							
Sous-total trésorerie transitoire	0	84	-84	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-739	-892	-593	0	0	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6024 PÔLE MAZAGRAN

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	6
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE	9

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	1 605 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	1 315K€
Participation aux équipements Métropole à fin 2023	2 172 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le pôle Mazagran concerne un périmètre bordé par la Canebière, le cours Garibaldi, le lycée Thiers et la rue Sénac. Il est constitué principalement de deux îlots très denses aux parcelles irrégulières et isolés du reste du quartier.

La présence forte d'équipements culturels et éducatifs a orienté les thématiques de ce pôle en direction de la culture, de l'enseignement et de l'activité. Les objectifs sont de densifier la présence étudiante sur ce pôle, de lutter contre la vacance en pied d'immeuble, et d'animer un espace public qui doit être apaisé.

La rue Mazagran, très étroite, n'est pas appropriée aux usagers du site et aux déplacements piétons. Sa transformation en voie piétonne avec la suppression des stationnements latéraux a permis de requalifier ce secteur et de revaloriser son image.

Les objectifs des travaux de requalification du quartier ont été :

- La piétonnisation de la rue Mazagran (mise en place de bornes)
- La mise en valeur des équipements du site (lycée Thiers, théâtre du gymnase, théâtre des Bernadines)
- La plantation d'arbres rue Guy Moquet
- L'installation de mobilier (bancs, accroches vélos, ...)
- La mise en lumière du quartier
- L'installation d'une œuvre d'art

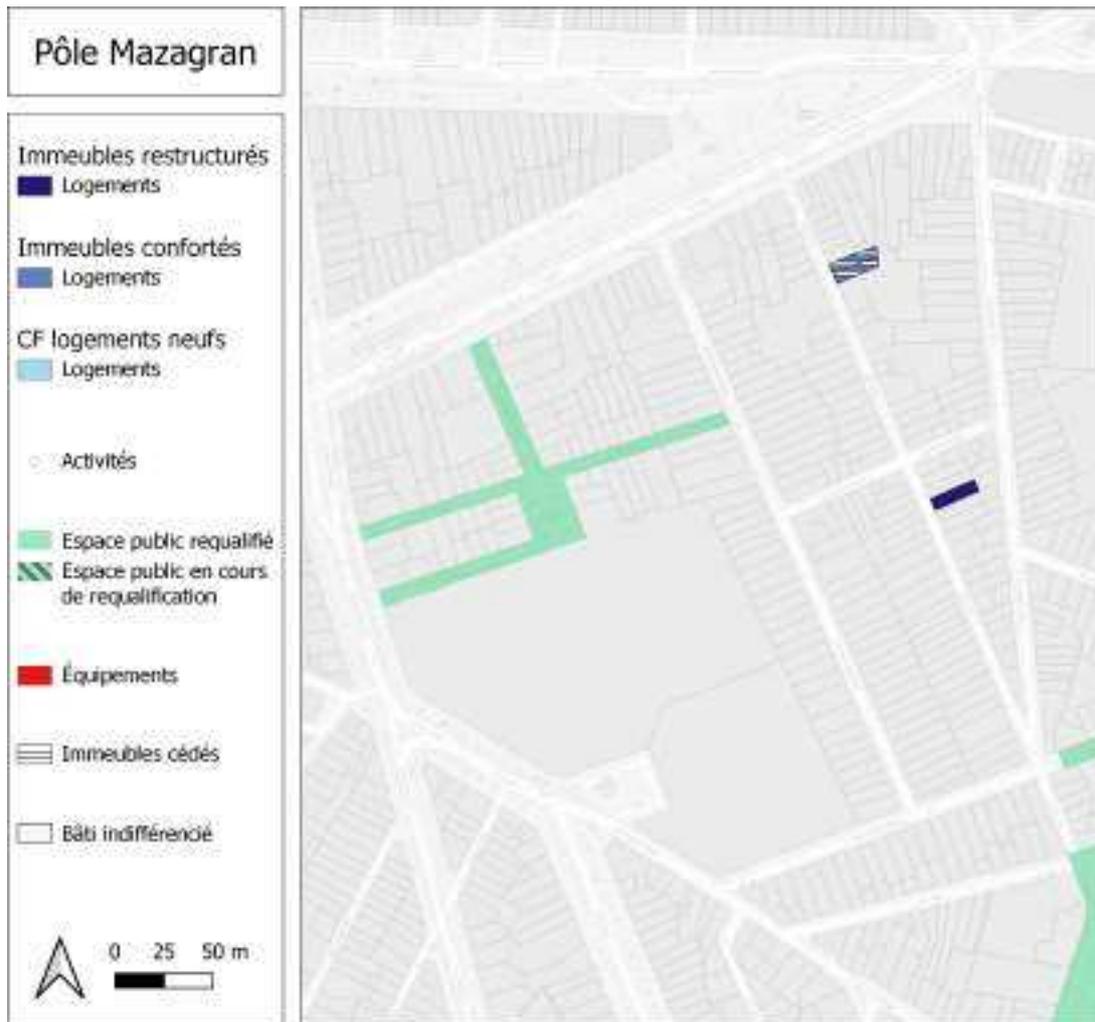
Par ailleurs, depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Mazagran est inclus dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU) Grand Centre-Ville. Cela concerne 59 immeubles privés compris entre la Canebière, le Boulevard Garibaldi, la Rue Guy Mocquet et la Rue Sénac dont les propriétaires et les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réhabiliter leurs biens de la part de l'ANAH, de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix Marseille Provence, du Département et de la Région. La SOLEAM a été désignée comme opérateur pour accompagner ces propriétaires et leurs syndicats dans le montage du dossier de subventions.

Or, malgré la possibilité qui leur est offerte de mobiliser des aides financières importantes, certains propriétaires n'engagent pas la réhabilitation de leur patrimoine. Aussi, dans l'objectif que ces immeubles dégradés soient traités, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place des Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière pour imposer la réalisation de travaux pérennes dans un premier temps puis d'exproprier si les propriétaires n'engagent rien. Elle a ainsi délibéré pour lancer 3 procédures successives :

- **Délibération du 28 juin 2018 : 15 immeubles visés dont 1 situé sur le Pôle Mazagran**
- **Délibération du 18 octobre 2018 : 13 immeubles visés dont 4 situés sur Mazagran**
- **Délibération du 28 février 2019 : 47 immeubles visés dont 14 sur Mazagran.**

A ce jour, seul l'immeuble du 18 rue Mazagran est ciblé pour être acquis dans le cadre de l'ORI 2. Cependant, les procédures de maîtrise publique de la propriété privée étant longues et complexes, l'intervention de la SOLEAM a porté dans un premier temps sur la requalification des espaces publics, avec pour objectif que celle-ci impulse la dynamique d'opérations de réhabilitation privées.

En parallèle, SOLEAM a acquis par DIA, l'immeuble du 49 rue Curiol, ancien hôtel meublé composé de 17 chambres indécentes et insalubres. SOLEAM a relogé les habitants, pour certains en grande détresse morale et physique, et mène actuellement la réhabilitation complète de cet immeuble afin de créer 7 logements et la création d'un jardin collectif.



LE NOUVEAU QUARTIER MAZAGRAN



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 550 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **La gestion du patrimoine** pour 83 K€HT.
- **Les travaux de réhabilitation de l'immeuble du 49 rue Curiol qui sont en cours** pour 330 K€HT.

a. Budget Etudes

En 2023, il a été facturé une mission de visite de l'homme de l'art pour le 8 rue Mazagran dans le cadre de l'ORI.

L'immeuble du 13 et 15 rue Curiol ayant été vendu à la SPLAIN et que l'immeuble du 49 rue Curiol étant en travaux ;

Aucune étude n'est prévue jusqu'en 2028

- **Baisse du budget Etudes de 9K€HT** liée à des visites de l'homme de l'art pour les immeubles ORI qui n'ont pas eu lieu, la maîtrise de ces immeubles n'étant plus retenue par le concédant (travaux engagés, copropriétés).

b. Budget Foncier

A ce jour SOLEAM n'est propriétaire que de l'immeuble du 49 rue Curiol.

- Acquisitions et frais d'acquisition :

Les acquisitions ciblées se feront sous procédure coercitive, en actionnant le processus des différentes DUP ORI obtenues, les immeubles concernés étant soit sous DUP ORI 2 (arrêté du 8 janvier 2020). Ainsi, les immeubles pour lesquels les copropriétés n'ont pas réalisé les travaux demandés seront acquis par expropriation en 2024 et 2025.

En 2023, aucune acquisition n'a été réalisée, et il a été procédé à la régularisation des frais de notaires.

En 2024,

Les orientations en termes d'acquisition sont les suivantes :

- L'acquisition du **18 rue Mazagran** (inclus dans la DUP ORI 3) a été envisagée mais est abandonnée au regard de la temporalité de maîtrise de cette copropriété et de l'échéance de la concession, ne permettant pas une cession à un bailleur social avant la fin de l'OGCV
- Aucune autre acquisition ne sera donc réalisée sur ce pôle.
- Gestion du patrimoine :

En 2023, il a été dépensé pour la gestion du 49 rue Curiol un montant total de 83 K€HT :

- La présence de gardiens 24h/24 depuis la date l'expulsion des squatteurs jusqu'au démarrage des travaux en février 2024 et la mise en place d'une alarme avec sirène pour 65 K€.
- Le murage, démurage des fenêtres et déblaiement pour 5 K€
- Les frais de procédure pour le squat de 3 K€ qui ont été imputé par erreur sur ce poste.
- La taxe foncière pour 10 K€

En 2024, il est prévu pour la gestion du 49 rue Curiol un montant total de 35 K€HT :

- La mise en place d'une alarme avec sirène pendant toute la durée des travaux et l'installation des locataires pour 20 K€,
- La taxe foncière pour 10 K€.
- Aléas divers pour 5 K€

En 2025 et 2026, il est prévu une provision pour la gestion du 49 rue Curiol un montant de 20 K€HT/an.

- Relogements temporaires :

En 2023, il a été dépensé un montant total de 3,3 K€ correspondant aux frais de relogement d'un habitant du 49 rue Curiol.

En 2024, il est prévu un montant total de 3 K€ correspondant aux frais de relogement d'un habitant du 49 rue Curiol.

En 2026, il est prévu le solde du budget d'environ 6 K€ pour le relogement du 18 rue Mazagran.

- Relogements définitifs :

En 2024, il est prévu pour le relogement définitif d'un ménage au 49 rue Curiol pour 5 K€.

En 2026, il est prévu une provision pour le relogement définitif d'un ménage du 49 rue Curiol et du 18 rue Mazagran pour 10 K€HT.

- **Baisse du budget Foncier de 300 K€HT**

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2023, il a été dépensé 31 K€ pour la réhabilitation du 49 rue Curiol et pour la cession à la SPLAIN du 13/15 rue Curiol :

- Raccordement aux réseaux : ENEDIS, SEM, SERAMM, ORANGE pour 14,5 K€,
- La levée des réserves des diagnostics réglementaires sur les toitures et le contrôle visuel de fin de chantier de retrait amiante pour 7,5 K€,
- L'enlèvement de gravats et encombrants au 13/15 rue Curiol pour 7 K€,
- L'étude G2 pour 2 K€.

En 2024, il est prévu la rénovation du réseau EP entre l'immeuble et le réseau public pour 5K€.

En 2028, il est prévu les diagnostics avant cession du 49 rue Curiol pour 2K€.

- **Diminution du budget Tvx préparatoires de 27K€HT.**

d. Budget Travaux Réhabilitation

Les marchés travaux pour la réhabilitation du 49 rue Curiol ont été notifiés le 19/12/2022 pour un montant total de 866 K€ HT pour une réception prévue le 01/04/2024.

En raison de divers découvertes et aléas durant le chantier, des travaux supplémentaires ont dû être réalisés et les marchés travaux ont été revu à la hausse pour un montant total de **975 K€ HT** liés à :

- Des travaux d'amiante
- Des renforcements structurels
- Renforcement des fondations avec injection de résine
- Adaptation des gaines selon les préconisations d'ENEDIS

La réception des travaux a été décalée au 10/2024.

En 2023, il a été facturé 346 K€ HT sur le montant de ces travaux.

En 2024, il est prévu que soit facturé le solde du montant des travaux, **soit 556 K€ HT**.

En 2025, il est prévu le solde des marchés travaux et la restitution de la GPA, soit 5% du montant des marchés, **soit 98 K€ HT**.

En 2027, il est prévu 406 K€ HT pour des travaux de gros œuvre au 18 rue Mazagran.

- **Budget Tvx de réhabilitation inchangé à 1 000K€ HT.**

e. Budget Honoraires Techniques

En 2023, il a été facturé 32K€ pour les missions de MOE, CT, CSPS et OPC.

En 2024, il est prévu le solde des missions de MOE, CT, CSPS et OPC pour un montant total de 20 K€.

- **Baisse du budget Honoraires Techniques de 80 K€HT liée à l'abandon des travaux sur le 18 Mazagran.**

f. Budget Divers et Imprévus

Il est provisionné 46 K€HT (25K en 2024 et 21K en 2025).

- **Budget équivalent**

g. Budget Dépenses Annexes

- Les actions de communication :

En 2023, il a été facturé la mission de photographe pour un montant de 1 K€HT.

Aucune autre action de communication n'est prévue.

- **Budget équivalent**

h. Budget Rémunérations

Les rémunérations se basent sur :

- Les dépenses de travaux : 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

Soit 49 K€ en 2024 et 10 K€ en 2025.

- La rémunération sur atteinte d'objectifs de cession est calculée sur une base de :

- 30€/m2 pour des logements cédés à réhabiliter
- 30€/m2 de logements cédés restructurés
- 30€/m2 pour des locaux d'activités ou de commerces

En 2023 :

- **Cessions à réhabiliter** : 13/15 Curiol, 682m2 = **21 K€**.

En 2028 :

- **Cession logements restructurés** : 49 rue Curiol, 252m2 = **10 K€**

➤ **Budget ajusté à la baisse (-14 k€)**

2. RECETTES

a. Ventes charges foncières

- Cession de surfaces à réhabiliter :

En 2023, cession du 13/15 rue Curiol (682m²), soit 597 484,18 €HT, soit 601 361,02 €TTC (vendu au prix d'acquisition) à la SPLAIN.

- Cession de logements restructurés et activités commerces :

En 2027, cession du 49 rue Curiol (252m²), soit 630 000€ HT (2 500€/m²).

b. Participations Concédants

- Participation à l'équilibre Métropole : -285 K€

Baisse de la participation à l'équilibre de 285 K€ en raison des dépenses qui ont diminué de 430K€. Compte tenu des montants déjà versés soit 1 356 K€, il est prévu en en 2025 un remboursement au concédant de 37 K€.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Échéancier prévisionnel réalisé HT : 6024-POLE MAZAGRAN-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE										
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-59	-50	0	0	0	0	0	0	-50	9
1-Budget Foncier	-1 643	-1 244	-43	-20	-36	0	0	0	-1 342	300
2-Travaux Préparatoires	-221	-186	-5	0	0	0	-2	0	-193	27
2-Travaux Réhabilitation	-1 000	-346	-556	-98	0	0	0	0	-1 000	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 751	-1 751	0	0	0	0	0	0	-1 751	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-316	-213	-22	0	0	0	0	0	-235	80
2b-Budget Divers et Imprévus	-95	-49	-25	-21	0	0	0	0	-95	0
3-Budget Dépenses Annexes	-45	-41	-7	0	0	0	0	0	-47	-2
4-Budget Rémunération	-734	-636	-48	-9	0	-10	-16	0	-719	14
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-5 882	-4 534	-706	-148	-36	-9	-18	0	-5 452	430
1-Ventes Charges Foncières	1 367	597	0	0	0	630	0	0	1 227	-140
Ar30-Subventions	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	734	734	0	0	0	0	0	0	734	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	1 605	553	803	0	0	-42	0	0	1 315	-290
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	2 172	2 177	-5	0	0	0	0	0	2 172	0
Ar50-Produits de Gestion	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Sous-total produits	5 882	4 065	798	0	0	588	0	0	5 452	-430
Résultat		-469	-377	-525	-561	18	0	0	0	0
D : 6024/A520-TVA Reversee	0	0								
D : 6024/En cours RG et TVA	0	-174	174							
D : 6024/Solde clients	0	0	0							
D : 6024/Solde fournisseurs	0	70	-70							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-104	104	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-574	-377	-525	-561	18	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6025 PÔLE PROVIDENCE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
I. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	6
II. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE	9

I. INTRODUCTION

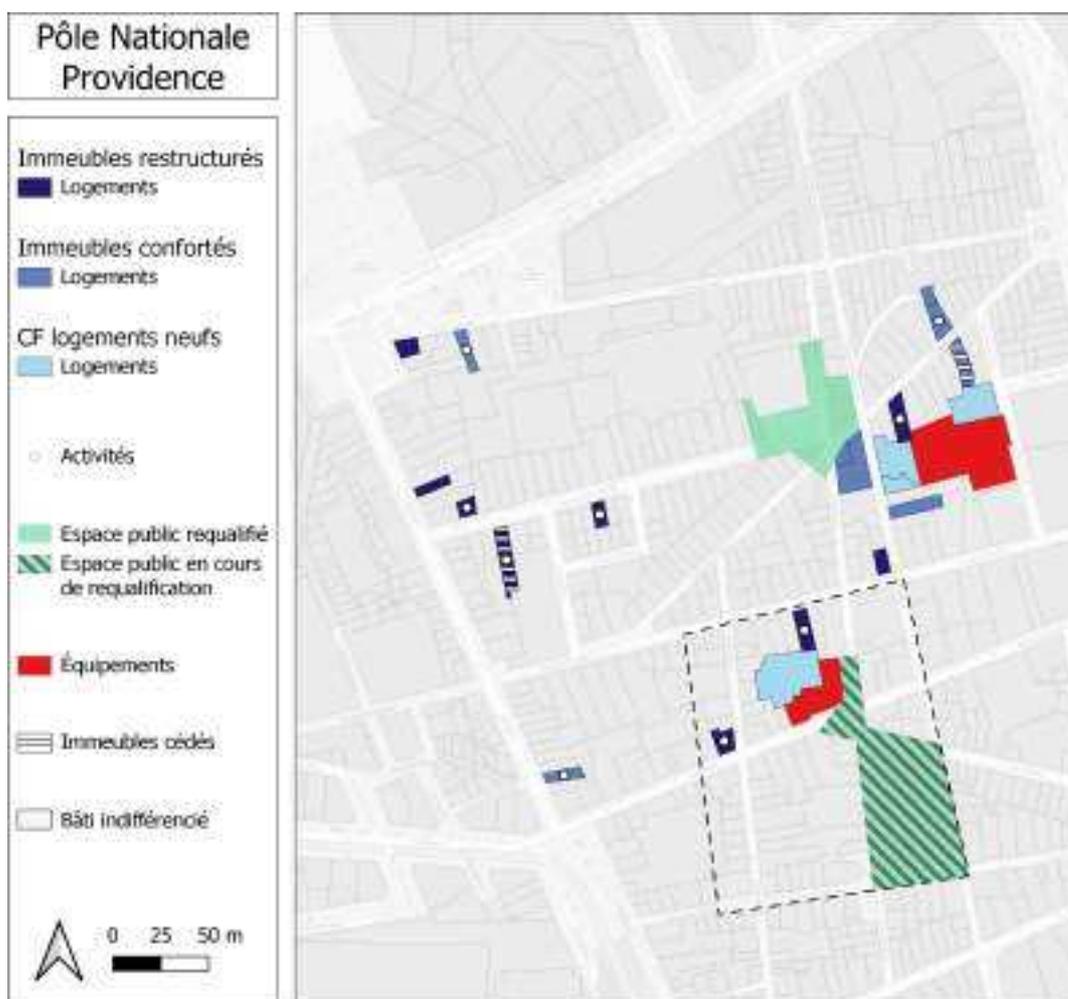
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	3 147 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 697 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

I. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la place de la Providence, actuellement aménagée en parking et géré par la société Vinci sur lequel un projet d'aménagement d'espace public est à l'étude dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, d'un périmètre comprenant une grande partie de (l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains ») et de logements à réhabiliter.



Le pôle Providence comprend la réhabilitation de deux immeubles.

36 rue Dominicaines :

Les travaux de réhabilitation lourde de l'immeuble se sont terminés en juillet 2023. L'immeuble devrait être cédé en 2025 dans le cadre d'une cession groupée d'immeubles.

- Attribution des marchés de travaux : Juin 2022
- Démarrage prévisionnel des travaux : Septembre 2022 suite à l'accord trouvé avec le commerçant du RDC.
- Retour commerçant dans son local : printemps 2023
- Achèvement des travaux : 12 mois après le démarrage soit juillet-août 2023
- Mise en occupation temporaire des logements : septembre 2023
- Cession du bien à un bailleur social dans le cadre de la cession de paniers d'immeubles : en 2025



19 rue Nationale :

Les travaux de réhabilitation lourde de l'immeuble se termineront au 3T 2024.
L'immeuble devrait être cédé en 2025 dans le cadre d'une cession groupée d'immeubles.

- Achèvement des travaux : 3T 2024
- Emménagement des familles : 4T 2024



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2023 représentent un montant total de 3 764 K€HT.

Elles portent principalement sur le poste suivant :

- **Travaux de réhabilitation** pour 1 756 K€HT

a) Budget Études :

A Fin 2023, 70 K€HT ont été consommés soit 95,9% du budget prévisionnel de 2022. (73 K€HT)

En 2024, il est prévu de prendre en compte les dépenses liées aux diagnostics obligatoires dans le cadre des cessions pour un montant prévisionnel de 2 K€HT.

En 2025, une provision de 1 K€HT est maintenue.

➔ **Réactualisation du budget études** : le budget est à l'équilibre.

b) Budget Foncier :

A Fin 2023, 953 K€HT ont été consommés soit 90,50% du budget prévisionnel de 2022. (1053K€HT)

▪ Gestion du patrimoine :

En 2024, il est prévu 30K€HT de dépenses correspondant aux frais supplémentaires inhérents gestion locative, taxe foncière, assurances, sécurisation, etc du au décalage dans le temps de la cession du 36 Dominicaines et du décalage de chantier du 19 Nationale en raison de nombreux aléas.

En 2025, une provision de 22 K€HT est prévue.

▪ Relogements temporaires :

En 2024, il est prévu 21 K€HT de dépenses correspondant aux frais de relogements des familles des adresses suivantes :

- 36 Dominicaines (1 ménage)
- 19 Nationale (2 ménages)

En 2025, aucune provision n'est prévue.

▪ Relogements définitifs :

En 2024, il est prévu 37 K€HT de dépenses correspondant aux frais de relogements de 2 ménages.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

→ Réactualisation du budget Foncier : 1063 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative +10K€HT

c) Budget Travaux préparatoires :

A Fin 2023, 26 K€HT ont été consommés soit 60,5% du budget prévisionnel de 2022. (43K€HT)

En 2024, aucuns travaux préparatoires ne sont prévus.

→ Réactualisation du budget Travaux préparatoires : 26 K€HT soit une diminution budgétaire estimative -17 K€HT

d) Budget Travaux de réhabilitations :

A Fin 2023, 1 756 K€HT ont été consommés soit 73,5% du budget prévisionnel de 2022. (2 390 K€HT)

En 2024, il est prévu 461K€HT de dépenses.

Les dépenses prévues sont liées aux travaux en cours sur les adresses suivantes : 19 rue des Nationale et la fin de GPA du 36 rue des Dominicaines.

En 2026, une provision de 60 K€HT est prévue.

→ Réactualisation du budget Travaux réhabilitations : 2 277 K€HT soit une diminution budgétaire estimative – 113 K€HT

e) Budget Honoraires Techniques :

A Fin 2023, 254 K€HT ont été consommés soit 91,7% du budget prévisionnel de 2022. (277K€HT)

En 2024, il est prévu 23 K€HT de dépenses.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

→ Réactualisation du budget Honoraires Techniques : le budget reste à l'équilibre.

f) Budget Divers et Imprévus :

A Fin 2023, 90 K€HT ont été consommés soit 57,3% du budget prévisionnel de 2022. (157 K€HT)

En 2024, il est prévu 36 K€HT de dépenses correspondant aux provisions d'indemnités pour les commerçants et les locataires du fait de décalage dans la livraison de locaux

En 2025, une provision de 31K€HT est prévue.

→ Réactualisation du budget Divers et Imprévus : le budget reste à l'équilibre.

g) Rémunérations :

A Fin 2023, 543K€HT ont été consommés soit 85,5% du budget prévisionnel de 2022. (635K€HT)

- Rémunération sur dépenses travaux :

En 2024, il est prévu 42 K€HT de dépenses soit 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

En 2025, une provision de 7 K€HT est prévue.

- Rémunération sur atteintes objectifs :
30€/m2 de logements cédés restructurés
30€/m2 pour des locaux d'activités ou de commerces

En 2025, une provision de 24 K€HT est prévue, correspondant à la cession des immeubles restructurés 19 Nationale et 36 Dominicaines.

→ **Réactualisation du budget rémunérations : 630 K€HT, soit une diminution budgétaire estimative -6 K€HT.**

RECETTES :

a) Vente charges foncières :

- Cession charges foncières logements restructurés :

En 2024, aucune cession n'est prévue.

En 2025, une provision de 1 462 K€HT est prévue aux cessions :

- 19 Nationale (717 K€HT)
- 36 Dominicaines (745 K€HT)

- Cession de surface d'activité / commerce :

En 2024, pas de cession prévue.

En 2025, une provision de 134 K€HT est prévue correspondant aux cessions des locaux en pied d'immeubles 19 Nationale et 36 Dominicaines.

b) Participations :

Evolution à la baisse de la participation à l'équilibre du concédant : - 450 K€ (hausse des recettes foncières et légère baisse des dépenses)

II. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6025-POLE NATIONALE- PROVIDENCE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-73	-70	-2	-1	0	0	0	0	-73	0
1-Budget Foncier	-1 053	-953	-89	-22	0	0	0	0	-1 063	-10
2-Travaux Préparatoires	-43	-26	0	0	0	0	0	0	-26	17
2-Travaux Réhabilitation	-2 390	-1 756	-461	-60	0	0	0	0	-2 277	113
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-277	-254	-23	0	0	0	0	0	-277	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-157	-90	-36	-31	0	0	0	0	-157	0
3-Budget Depenses Annexes	-58	-52	-9	-14	0	0	0	0	-75	-17
4-Budget Rémunération	-635	-543	-42	-31	0	0	-14	0	-630	6
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-4 706	-3 764	-662	-159	0	0	-14	0	-4 598	108
1-Ventes Charges Foncières	1 254	0	0	1 596	0	0	0	0	1 596	342
Ar30-Subventions	9	9	0	0	0	0	0	0	9	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	12	12	0	0	0	0	0	0	12	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	3 147	0	1 059	1 638	0	0	0	0	2 697	-450
Ar42-Participations en Nature Vdm	100	100	0	0	0	0	0	0	100	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	184	117	31	36	0	0	0	0	184	0
Sous-total produits	4 706	238	1 090	3 270	0	0	0	0	4 598	-108
Résultat		-3 526	-3 098	14	14	14	0	0	0	0
D : 6025/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 6025/En cours RG et TVA	0	-567	567							
D : 6025/Solde clients	0	-4	4							
D : 6025/Solde fournisseurs	0	140	-140							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-431	431	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-3 957	-3 098	14	14	14	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6026 PÔLE FLAMMARION

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	5 175 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 731 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

L'aménagement de l'îlot Flammarion, situé dans le 4ème arrondissement de Marseille, s'inscrit dans l'Opération Grand Centre-Ville.

Cet ancien secteur industriel de près de 6 hectares, occupe en effet une position stratégique en limite de l'hyper centre.

Il présente un fort potentiel de mutation urbaine en raison de son occupation actuelle (bâti hétéroclites composés essentiellement d'entrepôts, hangars à caractère industriel et artisanal en cœur d'îlot, logements en frange) et de sa situation proche des infrastructures de transport (Gare St Charles, à l'interface des quartiers Longchamp, Chutes-Lavie et de la Belle de Mai).

En revanche le cœur d'îlot n'est pas irrigué, son enclavement nécessite l'aménagement d'un réseau viaire intégrant une voie de desserte circulée et des liaisons douces.

L'outil d'aménagement retenu pour cet îlot est la procédure de ZAC. Une DUP permettra de finaliser la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Le programme d'aménagement prévoit la réalisation principalement de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.



6 Hectares



**Budget :
8,91 M€HT**



285 Logements
Dont
**85 logements
sociaux (30%)**

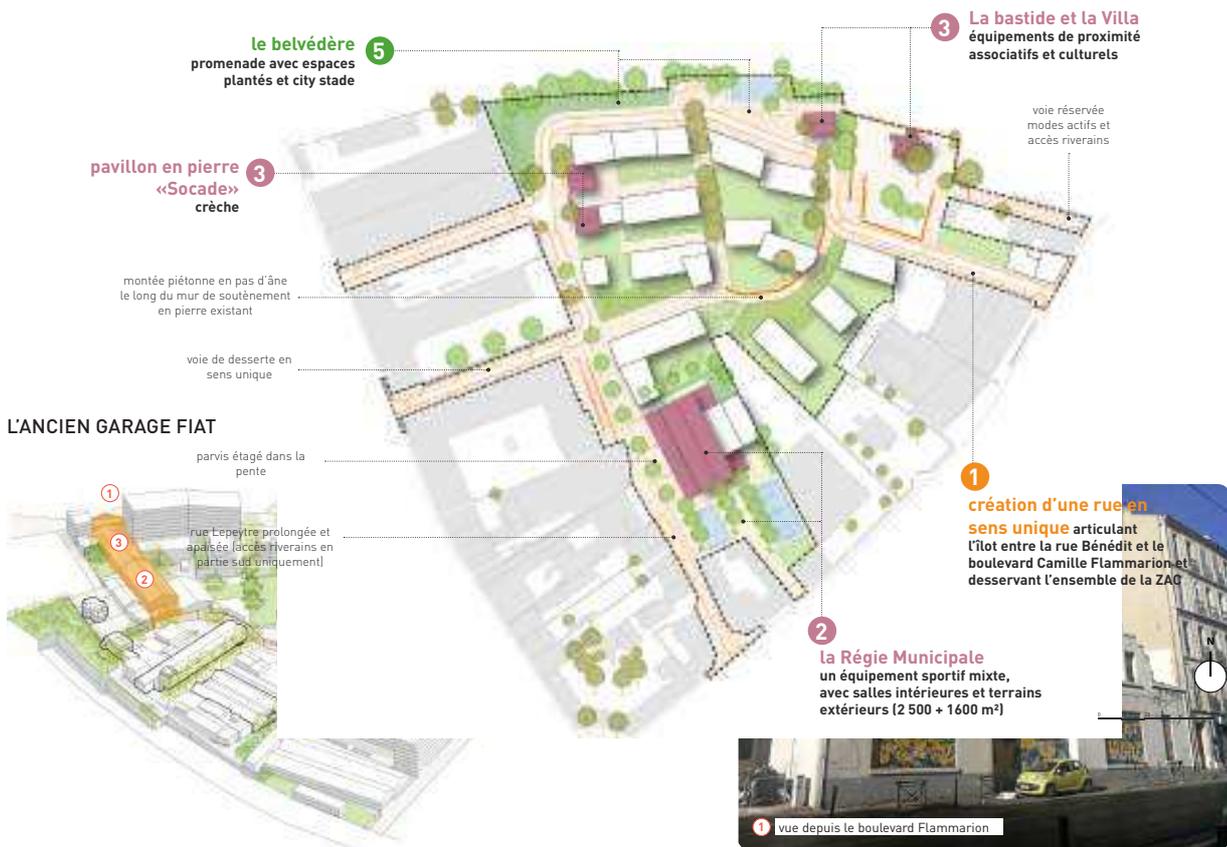


**1 crèche
privée**



**1 Équipement
public à vocation
sportive**
**1 équipement de
proximité**

Plan masse de l'opération



EVOLUTION DU CONTEXTE

En 2022, la confirmation de la Ville de Marseille de l'abandon de la création d'un groupe scolaire au sein de la future ZAC induit l'annulation de toute la procédure de création de ZAC précédemment engagée (Délibération du dossier de création en décembre 2018).

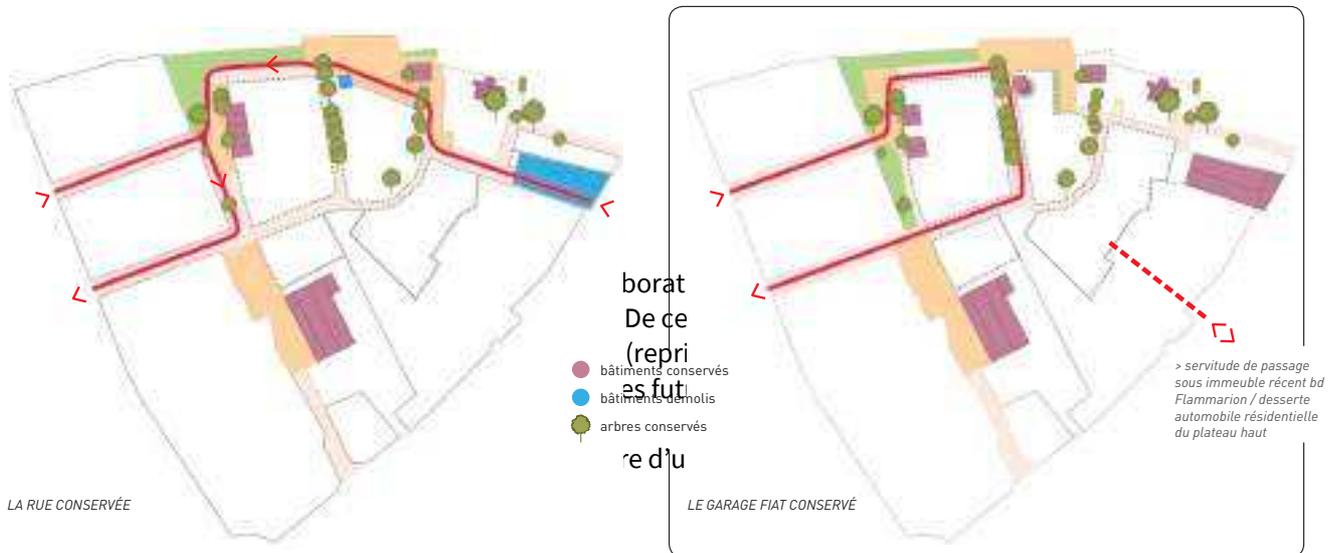
En parallèle, l'ABF s'est positionné pour la conservation d'une partie de l'ancienne halle du garage Fiat, et plus particulièrement de son fronton boulevard Camille Flammarion.

Ce corps de bâtiment devait être entièrement démoli pour permettre la création de la voie de desserte du futur quartier permettant ainsi de relier les deux plateaux constructibles séparés actuellement par une rupture topographique moyenne de 5m.

L'ANCIEN GARAGE FIAT



La densité foncière, en frange de l'îlot, ne laisse que peu de marge pour trouver un autre tracé de voie répondant aux objectifs initiaux à savoir reconnecter cet îlot aux réseaux viaires existant afin de le désenclaver.



- le garage Fiat est démolé, permettant ainsi de réaliser la voie nouvelle
- **la voie nouvelle, traversante d'est en ouest, irrigue le quartier**
- un trafic est contenu avec des voies à sens unique et une circulation résidentielle
- les liaisons piétonnes innervent le quartier et relie les deux plateaux

- le bâtiment années 20 et la première halle du garage Fiat sont conservés et réinvestis
- il n'y a plus de liaison viaire traversante
- **le quartier est divisé en deux plateaux indépendants** : le plateau bas desservi depuis la rue Bénédit par une voirie en boucle, le plateau haut desservi par une impasse piétonne et une allée résidentielle (servitude de passage sous immeuble) depuis le boulevard Flammarion

Dans ce contexte, la poursuite du processus d'élaboration de création de la ZAC ne peut plus s'inscrire dans le délai de la concession Grand Centre-Ville.

De ce fait, ne sont prévues au budget que les études nécessaires à la finalisation de la programmation (reprise des faisabilité VRD) ainsi que les études programmatiques complémentaires portant sur les futurs équipements Ville de Marseille.

Par la suite, l'opération se poursuivra dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement propre à la future ZAC Flammarion.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

3.1.1 Zoom sur l'activité de l'année 2023 :

DEPENSES de l'année : 297 K€HT

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 297K €HT. Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **La gestion du foncier** précédemment acquis pour un montant de 98K€ HT composé pour moitié des impôts fonciers et pour le reste portant sur des frais de gestion locative (frais d'agences et appels de fonds),
- **Les travaux de confortement provisoire et de désamiantage des halles de l'ancien garage Fiat** (135 Bd Camille Flammarion) dans l'attente du devenir de ces bâtiments au sein de la future ZAC, pour un montant de 169,7K€HT auquel se rajoute les honoraires de maîtrise d'œuvre.

- **Le suivi de ces travaux a généré une rémunération sur dépenses travaux de la Soleam** pour l'année 2023 de 14,9 K€HT conformément au traité de concession.

3.1.2 Avancement opérationnel

A fin 2023, les dépenses cumulées atteignent 7 492 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de **67,1% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC à fin 2022**.

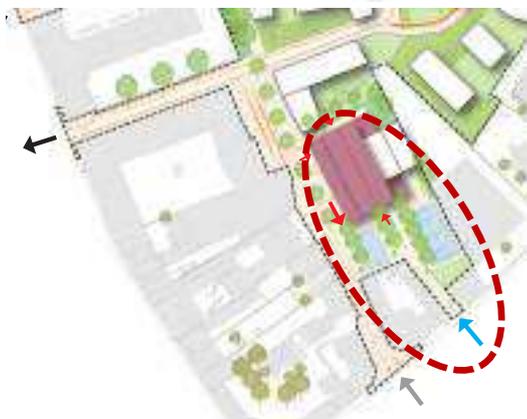
Il est à noter que lors du précédent Crac, les dépenses avaient déjà été revues à la baisse dans la mesure où les délais de mise en œuvre de l'opération ne permettaient pas sa poursuite dans le cadre de la concession OGCV. Le budget restant doit permettre néanmoins de mener les études de cadrage et la réalisation de quelques travaux préparatoires en amont de la clôture de cette sous opération dans l'OGCV pour préparer son transfert dans le cadre d'une future concession d'aménagement.

3.2.2 ETUDES:

- **A fin 2023**, 287 K €HT a été consommés soit 74,35% du budget prévisionnel de 2022 (386K€HT).
- **Réactualisation du budget études : 392K€ (+ 6 K€HT)**

En 2024, il est prévu de réaliser des études complémentaires afin de préciser la programmation des équipements publics de proximité à vocation sportives souhaité par la Ville de Marseille, pour un montant estimatif de 40 K€.

Le bâtiment principal de la régie de Marseille pourrait accueillir ce futur équipement tout en permettant la valorisation de ce patrimoine industriel remarquable.



En parallèle, il est prévu la reprise d'études permettant d'identifier de nouveaux scénarios circulatoires de desserte de l'ilot (provision de 40 K€).

2025 :

Une provision de 25K€ pour des études complémentaires est maintenue.

[Le budget étude passe ainsi de 386 K€HT à 392K€ générant une augmentation budgétaire estimative minime de 6 K€.](#)

3.2.3 FONCIER :

- **A fin 2023**, 6 826 K€HT a été consommés soit environ 98% du budget prévisionnel de 2022.

Ce budget avait déjà fait l'objet d'une réactualisation des dépenses à la baisse dès le Crac précédent. Dans la mesure où toutes les négociations amiables ont été menées et que la poursuite des acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre globale du projet ne pourra se poursuivre que dans le cadre d'une procédure de DUP, hors délais de l'opération, aucune autre acquisition n'est programmée.

Les seules dépenses imputables à ce poste concernent les coûts afférant à la gestion du patrimoine acquis.

- **Réactualisation du budget FONCIER : 6 976 K€ (+3 K€HT)**
- **2024 :** Des dépenses prévisionnelles à hauteur de 110K€ sont maintenues afin de couvrir le coût des impôts fonciers et les coûts de gestion des bâtiments déjà acquis. Ce montant inclut une provision à hauteur de 30K€ afin de permettre la mise en œuvre éventuelle de petits travaux de gestion.
- **2025 :** Une provision avant transfert du patrimoine en 2026 est maintenue en 2025 à hauteur de 40 K€

[Le budget foncier passe ainsi de 6 974 K€HT à 6 976 K€ sans évolution notable.](#)

3.2.4 TRAVAUX PREPARATOIRES -DEMOLITION :

- **A fin 2023**, 278 K€ HT a été consommés soit 49,6% du budget voté à fin 2022.

Une partie de ces dépenses concerne les travaux de démolition et de désamiantage de l'ancienne station de lavage Fiat réalisés pour majorité en 2023 pour un montant d'environ 90K €HT.



Ancienne station de lavage démolie

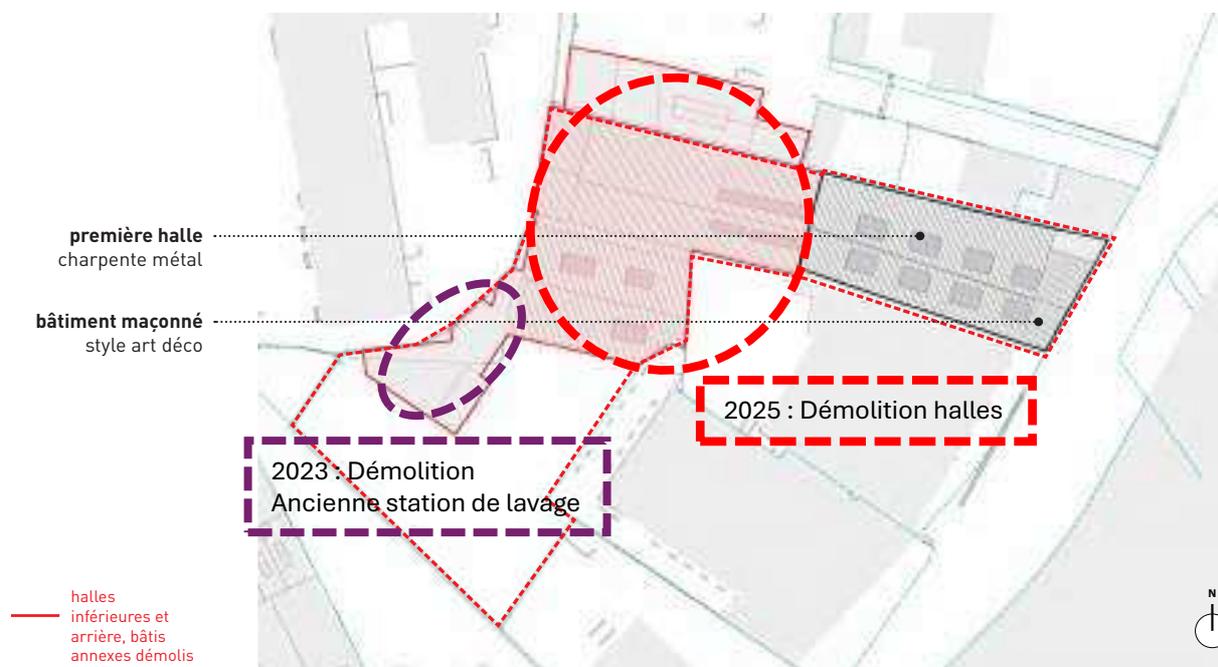
- **Réactualisation du budget TRAVAUX PREPARATOIRES- DEMOLITIONS : 965 K€ HT (+405K€HT)**

- **2024 :** Il est prévu le solde d'engagements antérieurs correspondant à la fin des travaux de confortement des anciennes halles du garage Fiat, démarrés fin 2023, pour un montant de l'ordre de 65 K€

La seconde phase d'intervention visant à démolir les halles arrière du dit bâtiment nécessitera des investigations géotechniques complémentaires ainsi que des diagnostics techniques pour un montant total de l'ordre de 22K€.

- **2025 :** Il est prévu le lancement des travaux de démolition des 2 halles arrière du garage Fiat pour un montant estimatif de 600 K€HT. En effet, suite aux derniers échanges avec l'ABF, et malgré les fortes contraintes induites pour l'opération, ce dernier a maintenu sa demande de conservation du fronton et de la partie maçonnée arrière à minima.

Au regard de cette demande, il paraît pertinent de conserver la halle arrière qui pourrait accueillir divers usages. Les deux halles en contre-bas, quant à elles, sont déconnectées du niveau haut côté Bd Camille Flammarion. Leur état de dégradation, leur faible accessibilité conjuguée à une absence de programmation sont à l'origine du choix de leur démolition.



[Le budget travaux préparatoires passe ainsi de 560 K€HT à 965 K€ générant une augmentation budgétaire de 405K€ correspondant aux travaux de démolition des 2 halles non planifiés lors du précédent CRAC.](#)

3.2.5 HONORAIRES TECHNIQUES :

- **A fin 2023**, 47K €HT a été consommés soit 78% du budget global prévisionnel à fin 2022.
- **Réactualisation du budget Honoraires techniques : 123 K€ (+63 K€)**
 - **2024 :** Il est prévu le solde d'engagements antérieurs correspondant à environ 7k€ soit le solde de la mission de maîtrise d'œuvre pour le confortement des halles.
En complément, nous prévoyons le lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition des 2 halles arrière du garage Fiat, représentant environ 55% de la mission soit 33K€. Des études géotechniques de contrôle en phase AVP et PRO viendront compléter ces dépenses à hauteur de 10k€
 - **2025 :** Il est prévu le solde des études de Moe (45% restant de la mission de base) soit 27K€
[Le honoraires techniques passent ainsi de 60 K€HT à 123 K€ générant une augmentation budgétaire de 63K€ correspondant aux travaux de démolition des deux halles non planifiés.](#)

3.2.6 DIVERS ET IMPREVUS : 105 K€ (+88 K€)

- **A fin 2023**, 13 K€HT ont été consommés soit 72% du budget total à fin 2022.
- **Réactualisation du budget Divers et imprévus : 105 K€ (+ 88 K€)**
 - **2024 :** Le coût prévisionnel des dépenses de ce poste est calculé sur la base de 5% du montant de travaux et honoraires techniques + 5% de révision sur le montant de travaux (10 K€).

Un constat préventif contradictoire des immeubles avoisinants aux futures halles démolies sera diligentié pour un montant estimatif de 20K€.
 - **2025 :** Une dépense prévisionnelle de 61K€ est budgétisée, calculée sur la base de 5% du montant de travaux et honoraires techniques + 5% de révisions prévisionnelles sur le montant des travaux de l'année (Budget révision non intégré précédemment).

[Le budget global des divers et imprévus passe ainsi de 18 K€HT à 105K€ générant une augmentation budgétaire de 88K€ induite principalement par les travaux de démolition à venir.](#)

3.2.7 DEPENSES ANNEXES : 37K€ (+ 24 K€)

Actions de communication et frais de consultation/ Réactualisation du budget global :

- **2024 :** En lien avec les travaux de démolition, il est prévu diverses actions de communication auprès des riverains afin de les informer de l'organisation du chantier.
Ce budget prévisionne intègre de plus les frais de publication des appels d'offres travaux pour un montant total de 8 K€ en 2024.

- **2025 :** 7 K€
Augmentation prévisionnelle du budget en lien avec les travaux de démolition partielle de la halle et la communication afférente auprès des habitants et copropriétés mitoyennes.
- **2026 :** 9 K€
Règlement de la taxe sur salaires, suivant clé de répartition de 170 K€ sur toutes les opérations société

Le budget global des dépenses annexes passe ainsi de 12 K€HT à 37K€ générant une augmentation budgétaire de 24K€

- **Rémunération/ Réactualisation du budget global : 119 K€ (- 3 033 k€)**

A fin 2023, 29 K€HT de rémunération a été perçu soit moins d'1% du budget total à fin 2022.

Il est à noter que la part de rémunération forfaitaire précédemment répartie sur chacune des sous opérations est réimportée sur l'opération consolidée 602.

De ce fait, les 3 081K€ de rémunération forfaitaire présente à fin 2022, sont ramenés à 0€.

Seule la rémunération sur travaux et la rémunération de liquidation perdurent dans le budget à fin 2023 selon l'échéancier suivant :

En 2024 : Rémunération estimative sur travaux de 13K €

En 2024, Rémunération sur travaux de 55 K€ correspondant calculés sur la base de 8% des travaux, honoraires et divers et imprévus.

En 2028, il est prévu le versement de la rémunération de liquidation représentant 21 K€HT

Le Budget prévisionnel consolidé passe de **11 161 K€HT à € HT à 8 717 K€HT** à l'échelle de l'opération.

Évolution du budget : La diminution du budget (- 2 444 K€ HT) résulte de la chute de la rémunération de l'aménageur au regard de l'arrêt de cette opération.

Évolution des participations : La participation à l'équilibre de la Métropole passe donc de 5 175 K€ à 2 731K€

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6026-POLE FLAMMARION-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-386	-287	-80	-25	0	0	0	0	-392	-6
1-Budget Foncier	-6 974	-6 826	-110	-40	0	0	0	0	-6 976	-3
2-Travaux Préparatoires	-560	-278	-87	-600	0	0	0	0	-965	-405
2a-Budget Honoraires Techniques	-60	-47	-50	-27	0	0	0	0	-123	-63
2b-Budget Divers et Imprévus	-18	-13	-31	-61	0	0	0	0	-105	-88
3-Budget Dépenses Annexes	-12	-12	-8	-7	-9	0	0	0	-37	-24
4-Budget Rémunération	-3 152	-29	-13	-55	0	0	-21	0	-119	3 033
Sous-total charges	-11 161	-7 492	-379	-815	-9	0	-21	0	-8 717	2 444
1-Ventes Charges Foncières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Cessions Collectivités	5 985	0	0	0	5 985	0	0	0	5 985	0
Ar30-Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	5 175	3 816	0	0	-1 085	0	0	0	2 731	-2 444
Ar50-Produits de Gestion	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0
Sous-total produits	11 161	3 818	0	0	4 899	0	0	0	8 717	-2 444
Résultat		-3 674	-4 053	-4 869	21	21	0	0	0	0
D : 6026/A520-TVA Reversée	0									
D : 6026/En cours RG et TVA	0	-269	269							
D : 6026/Solde clients	0									
D : 6026/Solde fournisseurs	0	7	-7							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-262	262	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute		-3 936	-4 053	-4 869	21	21	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6027 PÔLE FOLIES BERGÈRES

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	12
1. BILAN FINANCIER	12
2. PLAN DE TRÉSORERIE	12

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	703 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	829 K€
Participation aux équipements Ville de Marseille	201 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le pôle Folies Bergères concerne un passage situé au cœur d'un groupe d'immeubles haussmanniens localisé entre la rue de la République, la rue Montbrion, la rue des Phocéens et la rue Jean-Marc Cathala dans le 2ème arrondissement de Marseille. Les Immeubles ont tous été réhabilités pour la partie logements, cependant les locaux commerciaux situés en rdc au cœur du passage, sur la rue de la République ou sur la rue des Phocéens nécessitent d'être réinvestis pour contribuer à la revitalisation du quartier.

Cet îlot remarquable par sa composition, son histoire, sa qualité architecturale et son positionnement stratégique entre le quartier historique du Panier, le centre-Ville et Euroméditerranée constitue un lieu d'exception qu'il convient de requalifier pour lui permettre de jouer pleinement son rôle d'articulation urbaine.

Objectifs :

- Redynamisation économique et culturelle : rechercher une singularisation commerciale forte, une identité spécifique au Passage, et transformer l'îlot en un site propice à la flânerie, à la découverte et à la déambulation touristique.
- Réhabilitation complète : réhabiliter la voie interne et les cellules commerciales historiques pour impulser une dynamique d'ensemble et mettre fin à l'insalubrité liée aux dysfonctionnements des réseaux collectifs.
- Mise en valeur patrimoniale : assurer la mise en sécurité, l'assainissement et l'embellissement du passage selon les prescriptions patrimoniales en liaison étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Promouvoir l'animation du passage et l'affirmer comme lieu de destination

La SOLEAM s'est rendue propriétaire du passage des Folies Bergères et a engagé des travaux de réhabilitation de ce passage qui se sont achevés en juillet 2019 dont le programme était le suivant :

- Renforcement structurel de la voie
- Séparation des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- Sécurisation du passage
- Mise en valeur patrimoniale du passage

En parallèle, la SOLEAM s'est rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage de l'ancien restaurant du Fiacre (situé au 2, 4 et 6 rue des Phocéens) dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique.

Les travaux pour la réhabilitation de ces locaux ont été achevés en décembre 2023 et ont permis d'aménager 4 coques commerciales indépendantes.

Par la suite, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en octobre 2022 afin de désigner des porteurs de projet et installer des activités autour de l'équipement de la maison/le design/le bien-être/les loisirs culturels.

Quatre candidats ont été retenus et quatre baux commerciaux signés. Les locataires bénéficient de loyers adaptés à la singularité de leur projet et au démarrage d'une nouvelle activité et progressifs. Les porteurs de projets ouvrent progressivement leurs boutiques au public.

LOCALISATION DU POLE FOLIES BERGERES :



PASSAGE DES FOLIES BERGERES :



ANCIEN RESTAURANT DU FIACRE :



AVANT / APRÈS



AVANT / APRÈS



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 1 043 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **Les travaux de réhabilitation de l'ancien restaurant du Fiacre** qui se sont achevés le 20 décembre 2023 pour 898 K€HT.
- **La rémunération sur dépenses travaux** pour 78 K€HT.

a. Budget Etudes

- Études Rénovation Passage Folies Bergères :

En 2023, il a été payé le solde de l'étude de revitalisation commerciale du passage des Folies Bergères pour 4K€.

A noter que, l'assistance d'un avocat afin de rédiger les baux commerciaux des 4 coques commerciales et la convention d'occupation des terrasses pour un montant estimé à 10 K€ a été imputé sur le budget Gestion du patrimoine. Ceci expliquant la baisse du budget Etude de 22 K€HT.

Aucune étude supplémentaire n'est prévue sur ce pôle.

- **Baisse du budget Etudes de 22 K€HT** liée à l'imputation sur le poste Gestion du patrimoine des frais d'assistance d'un avocat pour la rédaction des baux commerciaux des 4 coques commerciales et la convention d'occupation du passage initialement imputés sur ce poste

b. Budget Foncier

A ce jour SOLEAM est propriétaire de :

- l'assiette foncière du passage des Folies Bergères
- 2 locaux commerciaux sis au 2 rue des Phocéens (syndic SIGA)
- 1 local commercial sis au 4 rue des Phocéens (syndic LIEUTAUD)
- 1 local commercial sis au 6 rue des Phocéens (syndic PUJOL)

Les seules dépenses imputables à ce poste concernent des coûts afférant à la gestion du patrimoine acquis.

- Acquisitions et frais d'acquisition :

En 2023, aucune acquisition n'a été réalisée, et il a été procédé à la régularisation des frais de notaires.

Pour rappel, il était initialement prévu l'acquisition du lot 7 du 2 rue des Phocéens à la Ville mais celle-ci a été abandonnée en raison d'un blocage sur la régularisation de charges dues par la Ville.

Le remboursement des fonds vers en 2019 chez le notaire est à obtenir

Aucune autre acquisition ne sera réalisée sur ce pôle.

- Gestion du patrimoine :

En 2023, il a été réalisé la rédaction des baux commerciaux des 4 coques par un avocat pour 4K€ et 23K€ pour les charges des copropriétés et frais de gestion du passage (eau, éclairage, nettoyage,...)

En 2024, il est prévu 39K€ de dépenses :

- Paiement du solde pour la rédaction des baux commerciaux pour 2K€
- Rédaction de la convention d'utilisation du passage pour 8K€
- Frais de gestion de pour 25K€
- Taxe foncière pour 4K€

En 2025, 2026 et 2027, il est prévu une provision de 25K€/an

- Relogement temporaire :

Aucun relogement n'est prévu.

- Relogement définitif :

Aucun relogement n'est prévu.

- **Baisse du budget Foncier de 21 K€HT** liée à l'abandon de l'acquisition du local du 2 rue des Phocéens

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2023, il a été dépensé le solde des raccordements GRDF, SEM, ENEDIS.

En 2024, il est prévu l'installation d'une arrivée d'eau pour le passage pour 4K€ permettant son nettoyage hebdomadaire.

- **Augmentation du budget Travaux préparatoires de 1 K€HT**

d. Budget Travaux Réhabilitation

Les marchés de travaux pour la réhabilitation du Fiacre ont été notifiés le 24/05/2022 pour un montant total de 1 148 K€ avec une réception prévue le 15/11/2023.

En raison de divers découvertes et aléas durant le chantier, des travaux supplémentaires ont dû être réalisés et les marchés travaux ont été revus à la hausse pour un montant total de 1 236 K€ soit 8% d'augmentation, auquel s'ajoutent 66 K€ de révisions.

En revanche, les travaux de réhabilitation du local du 2 rue des Phocéens ont été abandonnés.

En 2022, pour rappel, il a été facturé 166 K €HT, soit 15% du montant des travaux.

En 2023, la réception des travaux a été prononcé le 23 décembre 2023 et il a été facturé 791 K€, soit 63% du montant des travaux.

En 2024, il est prévu 400 K€ de dépenses :

- le solde des travaux pour un montant de 360K€ dont la GPA et les révisions.
- des travaux supplémentaires pour régler les problèmes d'humidité dans les sous-sols pour 40 K€HT
- **Augmentation du budget Travaux de réhabilitation de 72 K€HT** liés aux révisions et travaux supplémentaires sur le Fiacre.

e. Budget Honoraires Techniques

En 2023, il a été facturé 23 K€ pour les honoraires techniques de la MOE/BC/OPC/CSPS.

En 2024, il est prévu 21 K€ de dépenses :

- Solde des marchés de la MOE/BC/OPC/CSPS pour 19 K€ de dépenses avec les révisions.
- Mission complémentaire confiée au Bureau d'études Fluides pour solutionner les problèmes d'humidité en sous-sols des coques A noter que cette dépense de 2,4 K€ sera compensée par une recette sur le poste produits divers, car une action a en définitive été initiée par Soleam contre la maîtrise d'œuvre, compte tenu de l'importance des désordres rendant les cellules commerciales temporairement impropres à leur destination
- **Variation de Budget de -3 K€ HT**

f. Budget Divers et Imprévus

En 2023, il a été facturé 5 K€ pour des frais de procédures : travaux de requalification des travaux pour récupérer les fonds et celle contre nous pour l'AMI des locaux.

En 2024, il est provisionné 40K€ pour des frais d'expertise et de procédures liés aux problèmes d'humidités dans les sous-sols.

En 2027 : provision de 7 K€

- **Ce Budget évolue de 33 K€ et passe à 114 K€**

g. Budget Dépenses Annexes

En 2024, 5 K€ provisionné pour des actions de communication suite à la livraison des locaux commerciaux.

- **Budget équivalent**

h. Budget Rémunérations

La Rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

En 2024, rémunération sur dépenses de 37K€.

En 2028,

- Rémunération sur objectifs (30€/m2) : 0 K€
Les commerces restructurés et le passage des Folies Bergère étant cédés en biens de retour à la Métropole, la rémunération sur objectifs n'a pas été appliquée soit une baisse de 15,2 K€ pour les locaux 2, 4 et 6 Phocéens (508 m2)
- Rémunération de liquidation : 9 K€
- **Hausse du budget Rémunérations de 17 K€HT** lié à l'augmentation des travaux sur les cellules commerciales du passage

2. RECETTES

a. Ventes charges foncières

- Cession Collectivités :

En 2027, en préparation de la fin de la concession en 2028, il est prévu la cession des locaux commerciaux réhabilités au concédant :

- Cession du 2/4/6 Phocéens (4 coques commerciales-436m2 au total), soit 784 000 €HT (1 800€/m2).
- **Baisse du budget Ventes charges foncières de 130 K€HT** lié à l'abandon du projet sur le lot 7 au 2 rue des Phocéens.

b. Produits de gestion

- Produit de gestion locative :

4 porteurs de projets ont été désignés dans le cadre d'un AMI courant 2022 :

- **Coque 1 : Les minettes en Goguettes**, création de vêtements post-maladie (Boutique/Atelier/Espace de coaching)
- **Coque 2 : Galerie Ici & Là**, galerie évolutive (galerie, ateliers, évènementiel)
- **Coque 3 : La maison des Fabricoleuses** (Lieu dédié à la rénovation/décoration/bricolage (Show Room, boutique, ateliers, coworking)
- **Coque 4 : Carrousel Arte devenu Substance**, concept Store axé sur l'économie circulaire, l'art, la mode et le design (boutique, ateliers, expositions, formation)

Le bail commercial de la coque 1 a été signé le 21/12/2023, les baux commerciaux des coques 2 et 3 ont été signés le 08/01/2024 et la coque commerciale de la coque 4 a été signée le 29/04/2024.

Les recettes locatives des locaux réhabilités sont les suivantes :

En 2024, les locaux du Fiacre seront loués pour un montant total de 35 K€ tel que décomposé comme suit :

- Coque 1 : 620 €HT/mois, soit 7 440 €HT
- Coque 2 : 690 €HT/mois, soit 8 280 €HT
- Coque 3 : 900 €HT/mois, soit 10 800 €HT
- Coque 4 : 680 €HT/mois, soit 8 160 €HT

Or, les sous-sols sont très humides et sont impropres à leur utilisation, il a donc été proposé un abattement d'1/3 du loyer pour chacune des coques le temps de la réalisation de travaux complémentaires, **soit 23 K€ sur 2024 :**

- Coque 1 : 413 €HT/mois, soit 4 956 €HT
- Coque 2 : 460 €HT/mois, soit 5 520 €HT
- Coque 3 : 600 €HT/mois, soit 7 200 €HT
- Coque 4 : 453 €HT/mois, soit 5 436 €HT

En 2025, les locaux du Fiacre seront loués pour un montant total de **43 K€** tel que décomposé comme suit :

- Coque 1 : 750 €HT/mois, soit 9 000 €HT
- Coque 2 : 840 €HT/mois, soit 10 080 €HT
- Coque 3 : 1095 €HT/mois, soit 13 140 €HT
- Coque 4 : 825 €HT/mois, soit 9 900 €HT

En 2026 et 2027 et 2028, les locaux du Fiacre seront loués pour un montant total de **50 K€/an** tel que décomposé comme suit :

- Coque 1 : 890 €HT/mois, soit 10 680 €HT
- Coque 2 : 990 €HT/mois, soit 11 880 €HT
- Coque 3 : 1290 €HT/mois, soit 15 480 €HT
- Coque 4 : 970 €HT/mois, soit 11 640 €HT

- Produits divers :

Ce poste intègre la participation aux travaux de VRD du passage des Folies Bergères, des 22 immeubles concernés.

A ce jour, 5 copropriétés sur 7 ont réglé 100% de leur participation soit 211 K€ HT.

Deux propriétaires SCI CARNOT (46 K€ HT) et l'ASL Impériale (253 K€ HT) n'ont rien réglé.

SCI CARNOT ainsi que l'ASL Impériale ont été assignées au fond, néanmoins le 1^{er} jugement n'a pas été favorable, il y a donc peu de chance de récupérer leur participation aux travaux soit une créance non recouvrée de 298 K€ sur un total de 511 K€.

En 2025, remboursement par la Dommage Ouvrage des travaux complémentaires liés aux désordres en sous-sols.

- **Hausse du budget Produits de gestion de 86 K€HT:**
 - **Gestion locative :** allongement de la période de location des cellules commerciales avant cession en biens de retour en 2028
 - **Produits divers :**
 - abandon de créance de 298 K€
 - remboursement escompté par l'assurance Dommages Ouvrage des frais avancés pour résoudre les problématiques d'humidité (évalués à 40K€)

c. Participations Concédants

- Participation à l'équilibre de la Ville de Marseille : inchangée

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, la Ville de Marseille a participé à l'équilibre de l'opération jusqu'à fin 2015.

La Ville a versé en tant que concédant 1 298 K€.

- Participation à l'équilibre AMP :

Participation Métropole est portée de 703 K€ à 829 K€ soit une **hausse de 126 K€**

- Participations aux équipements publics VdM : inchangée à 201 K€

Le Budget prévisionnel consolidé passe de -3 901 K€HT à € HT à -3 983 K€HT à l'échelle de l'opération, soit une augmentation de 82 K€HT.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6027-POLE FOLIES BERGERES-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-163	-141	0	0	0	0	0	0	-141	22
1-Budget Foncier	-785	-718	-39	44	-25	-25	0	0	-764	21
2-Travaux Préparatoires	-575	-572	-4	0	0	0	0	0	-576	-1
2-Travaux Réhabilitation	-1285	-957	-400	0	0	0	0	0	-1357	-72
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-131	-131	0	0	0	0	0	0	-131	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-172	-154	-21	0	0	0	0	0	-175	-3
2b-Budget Divers et Imprévus	-81	-67	-40	-7	0	0	0	0	-114	-33
3-Budget Dépenses Annexes	-64	-59	-5	0	0	0	0	0	-64	0
4-Budget Rémunération	-625	-597	-37	0	0	0	-9	0	-642	-17
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-3 901	-3 414	-547	37	-25	-25	-9	0	-3 983,38	-82
1-Ventes Charges Foncières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Cessions Collectivités	914	0	0	0	0	784	0	0	784	-130
Ar30-Subventions	17	17	0	0	0	0	0	0	17	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 298	1 298	0	0	0	0	0	0	1 298	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	703	0	0	829	0	0	0	0	829	126
Ar42-Participations en Nature Vdm	385	385	0	0	0	0	0	0	385	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	201	181	20	0	0	0	0	0	201	0
Ar50-Produits de Gestion	383	511	-275	83	50	50	50	0	470	86
Ar60-Produits Financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total produits	3 901	2 392	-254	912	50	834	50	0	3 983	82
Résultat		-1 023	-1 824	-875	-850	-41	0	0	0	0
D : 6027/A520-TVA Reversée	0									
D : 6027/En cours RG et TVA	0	-620	620							
D : 6027/Solde clients	0	-360	360							
D : 6027/Solde fournisseurs	0	201	-201							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-780	780	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-1 802	-1 824	-875	-850	-41	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

6028 PÔLE NADAR POUILLON

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	6
I. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	11
1. BILAN FINANCIER	11
2. PLAN DE TRÉSORERIE	11

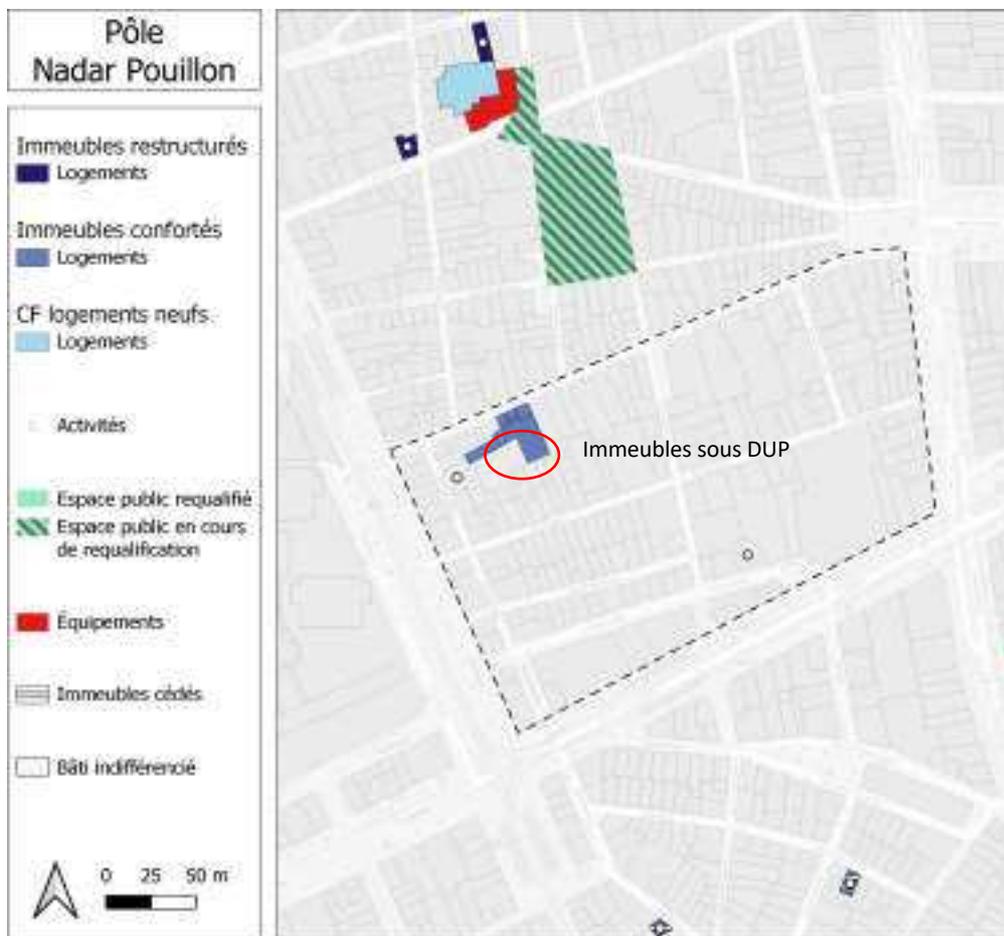
I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	245 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	142 K€
Participation aux équipements publics Ville de Marseille	23 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION



Le pôle Nadar-Pouillon représente le cœur du quartier Belsunce et est bordé par 2 voies emblématiques que sont la Canebière et le cours Belsunce.

Belsunce est un quartier au tracé baroque remarquable et l'îlot des Récollettes, entre les rues Thubaneau et Tapis Vert, est issu d'un ancien domaine ecclésiastique et est caractéristique de l'histoire du quartier.

L'îlot des Récollettes a fait l'objet dans les années 1990 d'un curetage des anciens hangars et constructions parasites qui l'encombraient, suivi d'un aménagement paysager : stabilisé et calade en pierre, plantations, fontaine.

Par la suite, les anciens Bains Douches, aux 25 et 27 rue Thubaneau, qui ont abrité la salle du Jeu de Paume (dans laquelle a été chantée en 1792 pour la 1ère fois le Chant de l'Armée du Rhin, devenue La Marseillaise), ont été transformés en Mémorial de la Marseillaise. Ce musée est aujourd'hui géré par le musée d'Histoire du Centre Bourse, récemment rénové, et est ouvert au public quelques jours par semaine, sur rendez-vous uniquement.

Le pôle comprend aussi l'immeuble en copropriété du 73/75 La Canebière, conçu par l'architecte Fernand Pouillon et son associé René Egger, au sein duquel la galerie commerciale en RDC et les locaux et bureaux de l'entresol et du 1er niveau appellent une requalification.

Les prochaines interventions à mener sont ciblées sur l'îlot des Récollettes. Les objectifs sont ainsi de rendre le cœur d'îlot accessible au public, d'organiser sa gestion et en parallèle de traiter le volet habitat sur l'immeuble en copropriété 22 Tapis Vert, ancien couvent donnant sur le cœur d'îlot des Récollettes, auquel seront associés les immeubles 18 et 20 rue Tapis Vert, qui ont des problématiques similaires.

- **Le jardin des Récollettes**

Aujourd'hui, le musée d'Histoire de Marseille se trouve dans une nouvelle dynamique de refonte de ses supports muséographiques et de rénovation des équipements techniques du Mémorial de la Marseille. Le Mémorial souhaiterait réouvrir en septembre 2024 et se propose d'assurer la gestion (ouverture, fermeture, sécurité) du site suivant ses nouveaux horaires d'ouvertures.

Le service des espaces verts mettra à disposition 1 ou 2 agents municipaux pour s'occuper de l'entretien des plantations.

Néanmoins, préalablement à l'ouverture au public plusieurs problématiques doivent être réglées comme la mise en sécurité de la maison de fond de cour, l'occupation illicite des restaurants à kebabs, la mise en sécurité de l'immeuble du 24 rue Tapis Vert et le ravalement des façades du 22 rue Tapis Vert.

- **Le 18, 20 et 22 rue Tapis Vert**

Cette opération permettra une réhabilitation globale de 3 immeubles sis 18, 20 et 22 rue Tapis Vert, très dégradés à ce jour et de requalifier un patrimoine historique.

Une procédure de DUP Logements sociaux est en cours sur ces 3 immeubles afin de réaliser un programme de 14 logements sociaux avec conservation de la Nef de l'ancienne église et restauration de la façade sur rue. Une vente en bloc est ensuite envisagée à un opérateur social qui réaliserait les travaux selon le programme et en assurerait la gestion.

LE CŒUR DE L'ÎLOT DES RECOLETTES



LE PERIMETRE DE LA DUP



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 80 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 1 grand poste :

- **La gestion du patrimoine pour un montant de 72 K€HT.**

a. Budget Etudes

- Études Préalables Architectes/Urbanistes :

En 2023, il a été payé le solde de l'étude de faisabilité du 18, 20 et 22 rue Tapis Vert pour 3K€.

Aucune étude supplémentaire n'est prévue sur ce pôle.

- **Budget revu à la baisse : -12 K€ HT**

b. Budget Foncier

A ce jour SOLEAM est propriétaire de :

- 13 lots sur 22 de l'immeuble du 22 rue Tapis Vert, immeuble en copropriété géré par le syndic Fergan.
- 38/40 rue des Récollettes – lot de volume 1, soit 40 m2,
- 35, rue Vincent Scotto – Lot 1/3/11, soit 83 m2
-

Dans le cadre de la conduite d'une DUP Logement social, il est prévu d'acquérir :

- L'immeuble du 20, rue du Tapis vert,
- L'immeuble du 18, rue du Tapis Vert.
- Les lots restants de l'immeuble du 22, rue du Tapis vert

Cette DUP logement social porte sur les immeubles entiers 18 et 20, rue du Tapis Vert et sur la copropriété 22 rue du Tapis Vert.,

L'acquisition de ces immeubles par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est motivée par la nécessité de produire des logements sociaux ; l'impulsion en est donnée par la Métropole Aix Marseille Provence. Cette procédure permettra également de traiter l'état de dégradation de ces trois immeubles de façon pérenne.

Il est à noter que la copropriété 22 rue du Tapis Vert a déjà fait l'objet d'une DUP de Restauration Immobilière (Arrêté préfectoral de 1994) qui n'a pas abouti faute d'implication financière suffisante des propriétaires et des syndics successifs. Le recours à la demande de déclaration d'Utilité Publique est donc nécessaire pour finaliser les acquisitions des derniers lots dans cette copropriété ainsi que pour porter un projet d'ensemble de restructuration qualitative sur les immeubles 18, 20 et 22 rue du Tapis Vert, ce dernier à fort enjeu patrimonial.

Le dossier de DUP sur ces trois immeubles a été déposé en Préfecture en septembre 2021.

Suite aux observations des Personnes Publiques Associées et notamment celles de l'ABF, la faisabilité a été complétée avec un 3ème scénario laissant entier le volume de la Nef de l'ancien église rue Tapis Vert.

Il s'agit aussi de consolider le montage financier de l'opération, par l'approche des subventions publiques mobilisables.

L'enquête publique a eu lieu en octobre/novembre 2023.

Un arrêté avec avis favorable a été délivré par la Préfecture le 15 avril 2024

Une fois les biens maîtrisés courant 2025, ces derniers seront cédés en 2026 à un bailleur social. Selon le scénario d'aménagement retenu, il sera possible d'y réaliser entre 12 et 17 logements locatifs sociaux, d'une superficie réglementaire répondant aux normes de confort, d'accessibilité et de sécurité en vigueur et adaptés au public visé : jeunes travailleurs, étudiants, familles.

- Les acquisitions d'immeubles

En 2025, dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, et afin d'avoir la maîtrise foncière complète, il est prévu d'acquérir les immeubles du 18 et 20 rue Tapis Vert pour un montant global de 449 K€.

- Les acquisitions de logements diffus

En 2023, aucune acquisition n'a été réalisée, et il a été procédé à la régularisation des frais de notaires.

En 2025, dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, et afin d'avoir la maîtrise foncière complète, il est prévu d'acquérir les logements diffus de l'immeuble suivant :

- 22, rue du Tapis vert (lots 6, 7, 10, 12, 13, 20, 21, 24 et 27) pour 458 K€.

- Les acquisitions de locaux diffus

En 2025, dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, et afin d'avoir la maîtrise foncière complète, il est prévu d'acquérir les locaux diffus de l'immeuble suivant :

- 22, rue du Tapis vert (lots 2, 3 et 4) pour 169 K€.

- Les évictions commerciales

En 2024, il est prévu d'acquérir à l'amiable le fonds de commerce du commerce Fine Noémie pour une indemnité globale de 112 K€.

En 2025, dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, il est prévu les évictions commerciales suivantes pour un montant global de 151 K€ :

- 18 rue Tapis Vert : local en RdC appartenant à M. Madison
- 20 rue Tapis Vert : local en RdC appartenant à M. Schulmann
- 22 rue Tapis Vert : local en RdC appartenant à la SCI Nedjma

- Les frais d'acquisitions

En 2023 : expertise commerciale pour le calcul de l'indemnité du local commercial de Fine Noémie pour 2 K€ HT

En 2024 : 6 K€ HT (calculé sur la base de 5 % des acquisitions prévisionnelles)

En 2025 : 61 K€ HT (calculé sur la base de 5 % des acquisitions prévisionnelles)

- Gestion du patrimoine :

En 2023, il a été dépensé 72 K€ en gestion du patrimoine et concernant principalement la copropriété du 22 rue Tapis Vert.

En 2024, il est prévu 22K€ pour les dépenses suivantes :

- Les assurances propriétaire non occupant des biens acquis et une estimation sur ceux à acquérir
- Les appels de fonds des syndicats
- Des aléas Assurance

- Le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- Les taxes foncières.

En 2025, il est prévu 50 K€ pour des frais de gestion divers et variés suite à une maîtrise en totalité des immeubles ciblés

En 2026, les locaux seront cédés à un bailleur social, il est prévu une provision de **20 K€**

- Relogements temporaires :

Ce poste est calculé sur la base de 7 K€ HT par ménage à reloger temporairement, soit :

En 2025, le relogement temporaire des ménages issus des immeubles acquis via la DUP logement social pour une provision de 35 K € HT :

- 18, rue du Tapis Vert : 3 ménages
- 22, rue du Tapis Vert : 2 ménages

- Relogements définitifs :

Ce poste est calculé sur la base de 3 K € HT par ménage à reloger définitivement, soit :

En 2026, le relogement définitif des ménages issus des immeubles acquis via la DUP logement social, pour une provision de 20 K€ HT :

- 18, rue du Tapis Vert : 2 ménages,
- 22, rue du Tapis Vert : 2 ménages

➤ **Budget équivalent**

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2024, il est prévu de lancer pour un montant de 100 K €HT :

- La levée du péril des immeubles du 18, 20 et 22 rue Tapis Vert et la mise en sécurité des façades.

En 2025, il est prévu de lancer pour un montant de 50 K €HT :

- Les diagnostics réglementaires sur les nouveaux biens acquis via la DUP Logement Social pour 20 K€ HT.
- La mise en sécurité des nouveaux lots acquis aux 18, 20 et 22 rue Tapis Vert pour 20 K€ HT.
- Les relevés géomètres pour 10 K€HT

➤ **Augmentation du budget Travaux préparatoires de 110 K€HT** liés à la préparation de la cession des immeubles acquis par DUP.

d. Budget Travaux

RAS

e. Budget Honoraires Techniques

RAS

f. Budget Divers et Imprévus

En 2024, 2025, 2026 il est provisionné 5 K€HT/an.

- **Augmentation du budget Divers et Imprévus de 11 K€HT** (provision revue à la hausse)

g. **Budget Dépenses Annexes**

- Communication :

En 2023, il a été dépensé les frais de publication de l'enquête publique de la DUP soit 4,5 K €HT.

- Frais de consultations et appel offres :

Il est prévu pour l'année 2026, une provision pour les frais d'appels d'offres pour la cession du 18, 20 et 22 Tapis Vert à un bailleur social pour 4 K€HT.

- **Budget ajusté (+2 K€)**

h. **Budget Rémunérations**

La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus soit :

En 2024 : 83 m2 de commerces à 30€ = 2 490€ (35, rue Vincent Scotto – lots 1,3,11)

En 2026 : 1 054 m2 en à réhabiliter social et commerces à 30€ = 36 609€ (18/20 /22 Tapis Vert)

- **Budget ajusté (-2 K€)**

2. RECETTES

a. **Ventes charges foncières**

- Cessions de surfaces à réhabiliter social :

Pour précision, les lots 9, 14, 15, 16, 17 et le lot 5 de l'immeuble sis 22, Tapis Vert ont été acquis en locaux diffus. Ces derniers étant situés au 1er et 2ème étage seront dans le cadre du projet de DUP logement social transformés en logements.

En 2026, les immeubles du 18, 20 et 22 Tapis Vert seront cédés à un opérateur en cession à réhabiliter social en vue de la réalisation de 12 à 17 logements locatifs sociaux pour environ 900m2 pour un montant prévisionnel de 685 K€.

- Cessions de surfaces pour activités/commerces :

En 2024, cession du 35 rue Scotto à Marseille Habitat (en attente obtention de la DUP) pour un montant de 129 K€ HT dont 69 K€ de frais de portage.

En 2026, les surfaces commerciales en RDC du 18, 20 et 22 Tapis Vert seront cédées à un opérateur en vue de la réalisation de locaux commerciaux d'activités pour environ 430m2 pour un montant prévisionnel de 279 K€.

- Cessions biens de retour :

En 2028, cession du 38 rue des Récollettes en bien de retour Concédant, pour un montant de 65 K€.

- **Augmentation du budget Ventes charges foncières de 147 K€HT** liée à :
 - Intégration de charges augmentatives du prix (frais de portage) pour le local du 35 rue Scotta
 - Ajout de la surface de la Nef pour le calcul du prix de vente sur la ligne Cessions d'activités et commerces

b. Subventions ANRU :

6K€ versés au titre des études sur les îlots dégradés.

c. Produits de gestion :

L'immeuble du 22 rue Tapis Vert est grevé d'un arrêté de péril ordinaire. Au regard de cette situation, la location des logements a été suspendue. De plus, le bail du local en rdc loué par la Société Fine Noémie va être résilié.

Dans le cadre de la maîtrise foncière par DUP de l'ensemble immobilier 18 à 22 Tapis Vert, et au regard de l'état des biens, il n'est pas prévu de quittancer des loyers.

Aucun produit locatif ne sera donc perçu à partir de 2024 à la fin de l'opération.

- **Variation à la baisse de - 40 K€**

d. Participation aux équipements publics Ville de Marseille:

Dans le cadre du Programme des Equipements Publics de l'OGCV, les travaux préparatoires et de confortement du 15 rue Thubaneau et l'aménagement de la cour des Récollettes ont été pour le moment suspendus en attente de programme par la Ville.

L'avenant 3 au PEP (CRAC à fin 2022) a intégré cet arrêt de l'opération ; la participation aux équipements de la Ville est donc inchangée à 23 K€

e. Participation à l'équilibre AMP :

Celle-ci passe de 245 K€ à 182 K€

- **Variation à la baisse de la participation à l'équilibre soit - 63 K€**

Le Budget prévisionnel consolidé passe de 3 100 K€HT à 3 209 K€HT, soit une augmentation de 109 K€HT.

I. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6028-POLE NADAR-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-60	-48	0	0	0	0	0	0	-48	12
1-Budget Foncier	-2 624	-1 072	-140	-1 373	-40	0	0	0	-2 625	0
2-Travaux Préparatoires	-41	-1	-100	-50	0	0	0	0	-151	-110
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Tvx de Construction d'Equipements Publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-2	-2	0	0	0	0	0	0	-2	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-11	-7	-5	-5	-5	0	0	0	-22	-11
3-Budget Dépenses Annexes	-50	-47	0	-1	-4	0	0	0	-52	-1
4-Budget Rémunération	-292	-238	-4	-1	-37	-1	-10	0	-290	2
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-3 100	-1 435	-248	-1 430	-85	-1	-10	0	-3 209	-109
1-Ventes Charges Foncières	946	0	129	0	964	0	0	0	1 093	147
2-Cessions Collectivités	0	0	0	0	0	0	65	0	65	65
Ar30-Subventions	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 763	1 763	0	0	0	0	0	0	1 763	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	245	0	0	142	0	0	0	0	142	-103
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
Ar50-Produits de Gestion	117	77	40	0	0	0	0	0	117	0
Sous-total produits	3 100	1 869	169	142	964	0	65	0	3 209	109
Résultat		434	355	-933	-55	-55	0	0	0	0
D : 6028/A520-TVA Reversée	0									
D : 6028/En cours RG et TVA	0	-34	34							
D : 6028/Solde clients	0									
D : 6028/Solde fournisseurs	0	4	-4							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-30	30	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		404	355	-933	-55	-55	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60210 PÔLE OPÉRA

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	10
1. BILAN FINANCIER	10
2. PLAN DE TRÉSORERIE	10

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le pôle Opéra concerne un ensemble de 2 bâtiments situés au 3 et au 5 rue Molière 13001 MARSEILLE.

Participations aux Équipements Publics Vdm à fin 2022	3 778 K€
Participations aux Équipements Publics Vdm à fin 2023	3 968 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

En 2007, La Ville de Marseille s'est portée acquéreur de deux immeubles contigus situés aux 3 et 5 rue Molière (13001), face à l'Opéra municipal de Marseille, dans le but d'y installer les artistes de chœur de l'Opéra qui ne disposent pas de salles de répétition adaptées aux normes d'aujourd'hui. L'objectif est également d'apporter une aide à la décision pour la direction de l'Opéra dans le choix des bureaux et autres espaces à relocaliser ainsi que dans le repositionnement de l'espace billetterie afin de garantir le parfait accueil des personnes à mobilité réduite.

Il s'agit de 2 immeubles d'habitation typiques du centre ancien pouvant être datés fin 19ème début 20ème siècle, s'inscrivant dans la continuité et en harmonie avec le linéaire de façades de la rue Molière et s'organisant sur 6 niveaux, le dernier étant situé dans les combles sans ouvertures sur rue (rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages). Les rez-de-chaussée et R+1 du n°5 se prolongent en occupant toute la cour intérieure de l'immeuble, jusqu'en fond de parcelle. A noter que les façades sur rue Molière sont en vis-à-vis direct avec l'Opéra Municipal de Marseille, bâtiment classé Monument Historique par Arrêté MH 97.IIMM.03 du 13/02.1997, tandis que les façades arrières donnent sur le cœur d'îlot. Le rez-de-chaussée du n°3 était anciennement occupé par un atelier de teinturerie tandis que les rez-de-chaussée et R+1 du n°5 recevaient une discothèque. Les étages à suivre étaient tous organisés en logements.

Les principaux **objectifs** de la Ville et donc de la SOLEAM sont ainsi :

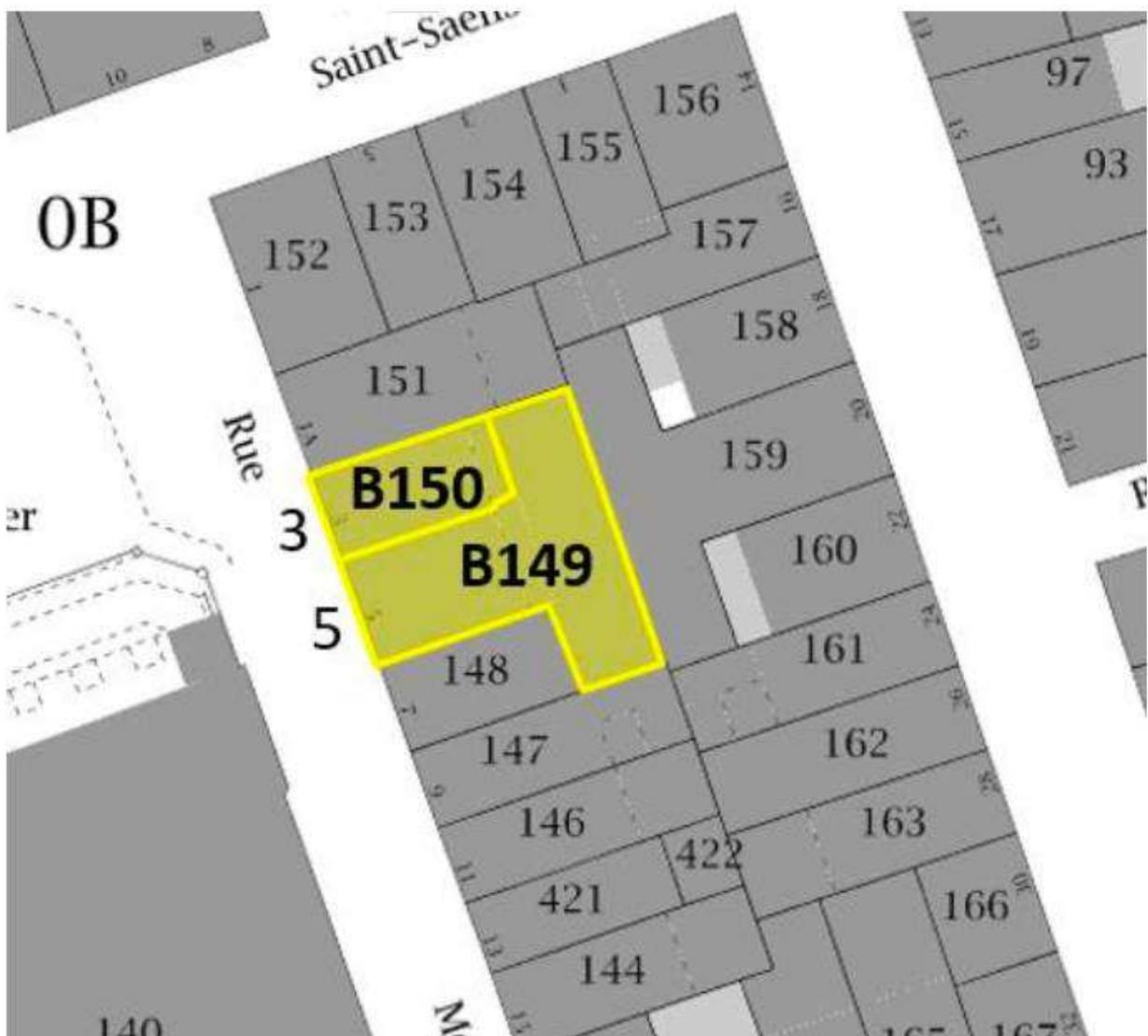
- Le regroupement des 2 immeubles pour en faire qu'un seul.
- La création de 2 salles de répétition pour les artistes de chœur de l'opéra.
- L'intégration d'un réfectoire pour le personnel.
- Le relogement des bureaux de l'administration.
- La délocalisation de la billetterie.
- La proposition d'un projet parfaitement adapté aux normes en vigueur et garantissant un traitement acoustique optimal des espaces de répétition.

Suite à un incendie préalable au 3 rue Molière, l'escalier était partiellement effondré et les étages très fragilisés. Au 5 rue Molière, les diagnostics ont mis en évidence un affaissement important du plancher dans les étages supérieurs.

En premier lieu et avant tous travaux de réhabilitation, nous avons procédé à des étaitements, des travaux de sécurisation structurelle et un pompage de toute l'eau accumulée en vide sanitaire.

La SOLEAM s'est rendue propriétaire de ces immeubles en 2019 via l'Opération Grand Centre Ville, permettant le début des travaux de réhabilitation et de réaménagement du bâti en équipement public pour l'Opéra de Marseille. Ces travaux se sont tenus du 17 janvier 2022 au 24 novembre 2023, date de la réception.

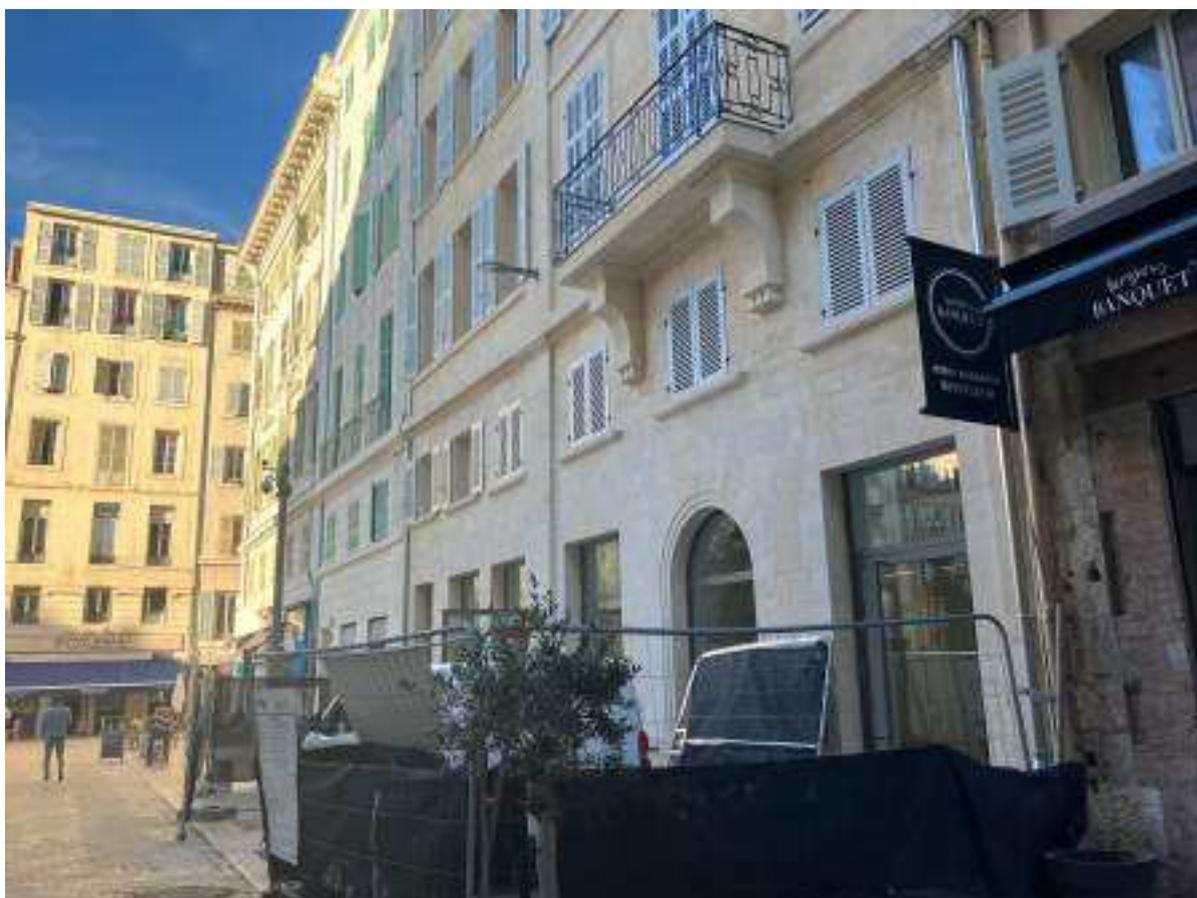
LOCALISATION DU POLE OPERA :



PHOTOS AVANT TRAVAUX :



PHOTOS APRES TRAVAUX :



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. CHARGES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 1 300 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 3 grands postes :

- **Les travaux de Construction d'équipement public** pour 1 128 K€HT.
- **Les honoraires de Maitrise d'œuvre** pour 45 K€HT.
- **La rémunération SOLEAM** pour 105 K€HT.

Le chantier a été réceptionné le 24 novembre 2023.

a. Budget Etudes

En 2023, aucun montant n'a été facturé sur ce budget études. Celui-ci concerne des études pré-opérationnelles : Diagnostics, études géotechniques, géomètres, ...

Le chantier ayant été réceptionné le 24/11/2023, aucune étude supplémentaire n'est à prévoir. Cependant il reste un montant de 5,276 K€HT à régler en 2024 qui ne nous a toujours pas été facturé sur les études géotechniques datant de 2019 et 2021.

- **Budget Tvx de réhabilitation inchangé à 55 K€ HT.**

b. Budget Foncier

En 2023, aucune acquisition n'a été réalisée.

Un montant de 12,321 K€HT a été réglé, composé de 9,788 K€HT d'imposition de taxe foncière et 2,533 K€HT de régularisation d'assurance.

En 2024, une dernière régularisation d'assurances TRC et dommages ouvrage sera à régler, estimée à 2,578K€HT.

- **Diminution du budget Tvx préparatoires de 11 K€HT.**

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2023, il a été dépensé 7 K€HT pour le règlement des factures d'eau et d'électricité nécessaires au bon déroulement du chantier, ainsi que de travaux ENEDIS indispensables au raccordement définitif.

En 2024, dans le cadre de la levée des réserves et les usagers n'ayant pas pris possession des lieux, il est prévu une dépense de 2 K€HT pour ces factures de consommation.

- **Augmentation du budget Tvx préparatoires de 6 K€HT.**

d. Budget Travaux Réhabilitation

En 2023, aucun montant n'a été dépens sur ce budget Tvx de réhabilitation logements, puisque le projet ne prévoit pas de logement.

➤ **Budget Tvx de réhabilitation inchangé à 0 K€ HT.**

e. Budget Tvx de Construction d'Équipements Publics

En 2023, il a été facturé 1,128 K€HT pour terminer tous les travaux du chantier, dont la réception a eu lieu le 24 Novembre 2023.

Cette année, ont été signés des avenants sur certains lots de travaux, concernant des raisons techniques et opérationnelles ayant entraîné des travaux supplémentaires :

- LOT 01 – GROS OEUVRE / SECOND ŒUVRE : + 84,833 K€HT
 - Évacuation de machines de l'ancien pressing
 - Prolongation de 2,5 mois de la période de préparation de chantier
 - Rebouchage d'un mur
 - Déplacement d'un mur mitoyen
 - Suppression d'un coffre-fort
 - Réfection du muret mitoyen
 - Isolation des allèges
 - Étanchéité du balcon sur rue
 - Peinture de la sous face des avancées de toiture sur rue et sur cour
 - Incidence financière des délais de 1,6 mois supplémentaires
 - Coût lié au décalage de la livraison de l'opération
- LOT 02 - FAÇADES- PIERRE - ENDUITS EXTÉRIEURS : 5,186 K€HT
 - Remaillage du mur de la cour
 - Remplacement de la pierre tombée du balcon
 - Arrêts de volets manquants
- LOT 03 - MENUISERIES BOIS – MOBILIER : + 9,4 K€HT
 - Volets modifiés selon demande ABF
 - Fourniture de 3 fenêtres et 3 volets de l'entresol façade arrière après purge façades et découverte des dispositions d'origine
- LOT 05 – ÉLECTRICITÉ : + 9,221 K€HT
 - Modifications éclairage
 - Installation de 2 prises étanches sur terrasse de l'extension (MOA).
 - Postes de travail supplémentaires et modification de la baie
 - Demande utilisateurs + déplacement tableaux divisionnaires (aléas)
- LOT 07 – ASCENSEUR : + 3,750 K€HT
 - Habillage fond de gaine pour raison de sécurité

En 2024, il est prévu le solde de ces travaux et le paiement des Décomptes Généraux Définitifs des entreprises avec révisions des prix prévues aux marchés de travaux. Ce montant est estimé à 240 K€HT.

➤ **Augmentation du budget Tvx de Construction d'Équipements Publics de 151 K€HT.**

f. Budget Honoraires Techniques

En 2023, il a été facturé 45 K€HT pour les missions de MOE, CT, CSPS et OPC. Des avenants ont été signés avec la MOE, le CSPS et le CT pour augmenter leurs honoraires conformément à la durée du chantier qui a été prolongée.

En 2024, il est prévu le solde des missions de MOE, CT, CSPS et OPC pour un montant total de 42 K€HT.

- **Augmentation du budget Honoraires Techniques de 22 K€HT.**

g. Budget Divers et Imprévus

En 2023, il a été facturé 2 K€HT, composé d'assurances spécifiques et de constats d'huissiers relatifs au déroulement des travaux.

En 2024, sont prévus 17 K€HT de Divers et Imprévus pour :

- Réfection de la chaussée pavée avec incorporation de caniveaux imposés par les réglementations inondations
- Pose de toile acoustique dans les salles de répétition annulant l'effet d'écho constaté
- Mise sous vidéosurveillance et alarme en attendant la prise des lieux par les usagers

- **Augmentation du budget Divers et Imprévus de 17 K€HT.**

h. Budget Dépenses Annexes

En 2023, Aucune action de communication n'a été effectuée. Le budget peut être considéré soldé avec un reste de 8 K€HT initialement prévus, non dépensés.

Aucun frais de consultation et d'appels d'Offres n'a été dépensé en 2023.

- **Diminution du budget Dépenses Annexes de 8 K€HT.**

i. Budget Rémunérations

Les rémunérations se basent sur :

- Les dépenses de travaux: montant calculé sur les dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- **Augmentation de la rémunération sur travaux liée à l'évolution du budget travaux, honoraires techniques et divers : + 13K€**

Soit 105 K€HT en **2023** et 11 K€HT à prévoir en **2024**.

- **Le Budget Rémunérations passe de 329 K€ HT à 342 K€**

2. RECETTES

a. Participations :

- Participation aux Équipements Publics Ville de Marseille : + 190K€

Augmentation de la participation aux Équipements Publics de la Ville de Marseille de 190 K€ en raison des dépenses qui ont augmenté.

Compte tenu des montants déjà versés à fin 2023 soit 3 790 K€HT, il est prévu en en 2025 un solde de participation de 178K€HT.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60210-POLE OPERA-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	Réalisé à fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-55	-50	-5	0	0	0	0	0	-55	0
1-Budget Foncier	-71	-58	-3	0	0	0	0	0	-60	11
2-Travaux Préparatoires	-226	-230	-2	0	0	0	0	0	-232	-6
2-Travaux Réhabilitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Tvx de Construction d'Equipements Publics	-2 714	-2 625	-240	0	0	0	0	0	-2 865	-151
2a-Budget Honoraires Techniques	-343	-323	-42	0	0	0	0	0	-364	-22
2b-Budget Divers et Imprévus	-11	-11	-17	0	0	0	0	0	-28	-17
3-Budget Depenses Annexes	-30	-22	0	0	0	0	0	0	-22	8
4-Budget Rémunération	-329	-309	-24	-9	0	0	0	0	-342	-13
Sous-total charges	-3 778	-3 627	-333	-9	0	0	0	0	-3 968	-190
Ar30-Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 778	3 790	0	178	0	0	0	0	3 968	190
Sous-total produits	3 778	3 790	0	178	0	0	0	0	3 968	190
Résultat		163	-170	0	0	0	0	0	0	0
D : 60210/A520-TVA Reversée	0									
D : 60210/En cours RG et TVA	0	-47	47							
D : 60210/Solde clients	0	-583	583							
D : 60210/Solde fournisseurs	0	20	-20							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-610	610	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-447	-170	0	0	0	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60211 PÔLE COUTELLERIE

I. Table des matières

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	5
1. DÉPENSES	5
a. FONCIER	5
b. ÉTUDES.....	5
c. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	5
d. DÉPENSES ANNEXES.....	5
e. RÉMUNÉRATION	5
f. FRAIS FINANCIERS	6
2. RECETTES.....	6
a. CESSIONS.....	6
b. SUBVENTIONS	6
c. PRODUITS DE GESTION	6
d. PARTICIPATION	6
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	7
1. BILAN FINANCIER.....	7
2. PLAN DE TRÉSORERIE.....	7

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	292 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	523 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le Pôle Coutellerie fait partie des 17 pôles d'intervention activés de la concession d'aménagement Grand Centre-ville (OGCV) notifié le 20 janvier 2011. Situé dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille, à proximité immédiate du Vieux Port et de la rue de la République il est délimité par la rue Coutellerie, la rue Bonneterie, le Quai du Port et la rue Jude du Palais et comprend 15 immeubles.

L'orientation principale du pôle Coutellerie est d'accompagner les propriétaires privés dans la réhabilitation de leur parties communes et privatives à travers des mesures incitatives liées à l'octroi de subventions de l'ANAH. S'il s'avérait que cette phase d'accompagnement ne porte pas ses fruits elle pourrait déboucher sur une phase coercitive amenant les propriétaires faisant preuve d'inertie à être exproprié.

La SOLEAM en tant qu'opérateur animateur de cette procédure pourrait donc être amené à se porter acquéreur des biens en monopropriété ou copropriété sur lesquels les travaux n'ont pas été engagés afin de solliciter les subventions THIRORI et de porter les travaux de réhabilitation.



0,20 Hectare



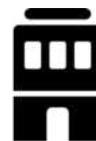
0,96 M€



3 Logements
sur 100 m²



0 Commerce



0 Équipement

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Afin d'inciter les copropriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation sur leur bien, la SOLEAM a monté et animé entre 2016 et 2021 un dispositif d'OPAH RU. Sur la quinzaine d'immeubles repérés sur le pôle Coutellerie et malgré l'accompagnement, deux adresses seulement ont déposé un dossier de subvention pour des travaux en parties communes ou en parties privatives : le 29 et le 31 rue Coutellerie.

La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En 2019, la Métropole a donné son accord pour enclencher la phase coercitive par la mise en place de 3 DUP ORI sur les 5 secteurs constituant le périmètre de l'OPAH RU multisite.

Au regard de l'état de dégradation du patrimoine et afin de suivre les travaux des propriétaires ayant déposé un dossier de subvention, 5 immeubles ont été ciblés sur le pôle Coutellerie dans le cadre de la DUP ORI 1 et ORI 2 (arrêtés préfectoraux du 4 juillet 2019 et du 8 janvier 2020) à savoir le 25, 31, 43 et 47 rue Coutellerie en ORI 1 et le 29 rue Coutellerie en ORI 2.

A l'issue de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 7 au 24 février 2022 dans le cadre de la DUP ORI 1 les propriétés uniques du 43 et 47 rue Coutellerie et un lot de la copropriété du 25 rue Coutellerie ne se sont pas engagés à réaliser les travaux avant le 30 septembre 2023, amenant la SOLEAM à pouvoir déposer une demande d'arrêté de cessibilité afin de recevoir de la Préfecture l'ordonnance d'expropriation.

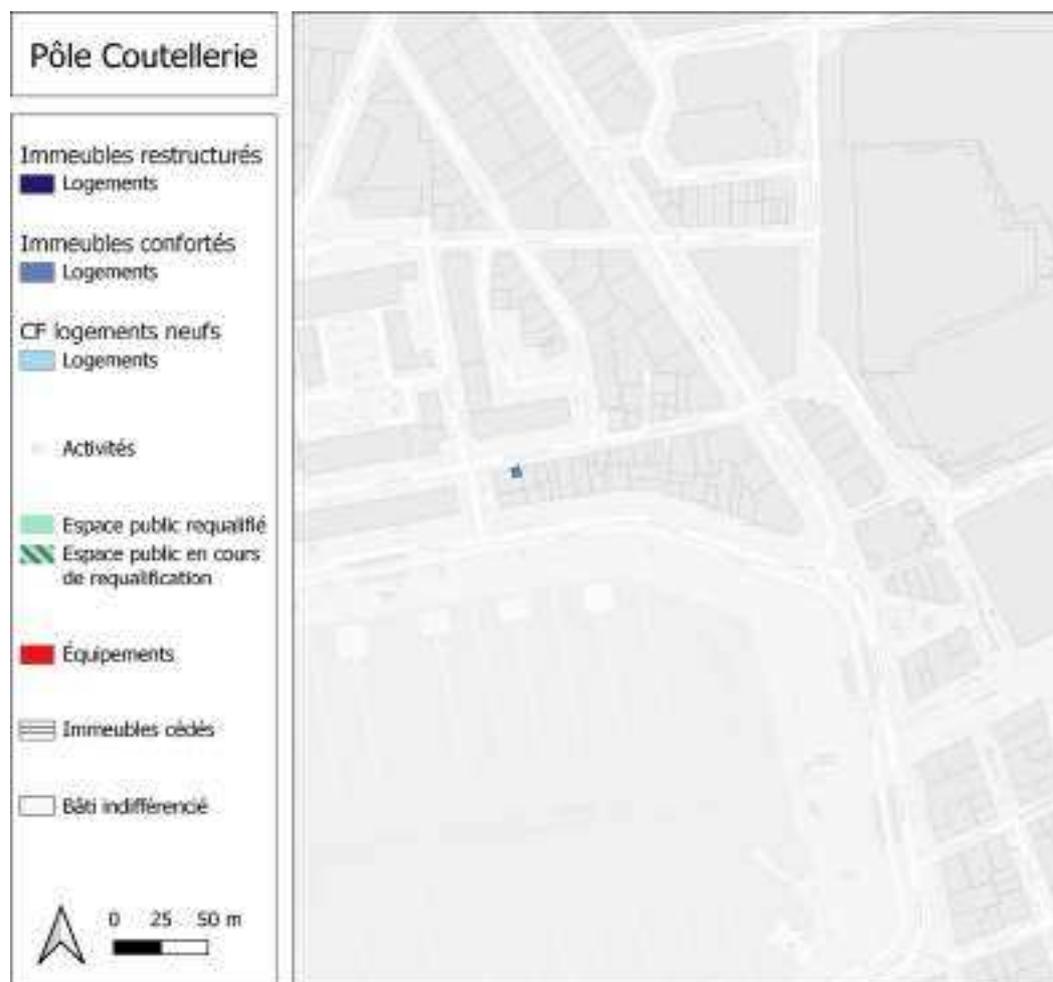
Les visites de l'Homme de l'Art organisées du 13 au 20 septembre 2023 sur les 4 immeubles en ORI 1 ont permis de constater la réalisation des travaux pour les 25 et 31 rue Coutellerie et l'absence d'engagement de travaux pour les 43 et 47 rue Coutellerie. Au regard de la procédure en cours par le parquet contre le propriétaire du 43 rue Coutellerie seul le 47 rue Coutellerie fera l'objet d'une demande d'arrêt de cessibilité.

A l'issue de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 8 au 23 novembre 2022 dans le cadre de la DUP ORI 2, 3 copropriétaires sur 6 du 29 rue Coutellerie ne se sont pas engagés à réaliser les travaux avant le 30 juin 2024 amenant la SOLEAM à pouvoir déposer une demande d'arrêt de cessibilité afin de recevoir de la Préfecture l'ordonnance d'expropriation.

Des visites de l'Homme de l'Art seront à organiser à la fin du 2^{ème} trimestre 2024 afin de constater l'engagement ou la réalisation des travaux en parties communes et privatives sur le 29 rue Coutellerie. Au regard de la déclaration préalable obtenue le 1^{er} février 2018 et des agréments de subvention ANAH et VDM notifiés en 2019 il est fort probable que les copropriétaires aient réalisé les travaux.

Ainsi, dans le cadre de sa mission sur le pôle Coutellerie, la SOLEAM sera amené à acquérir en 2024 par voie d'expropriation environ 100 m² de patrimoine immobilier dégradé en monopropriété, soit l'équivalent de 3 logements répartis sur 1 adresse de 5 étages sur RDC sous arrêté de péril à savoir le 47 rue Coutellerie.

La configuration de l'immeuble et les conditions d'octroi des subventions THIRORI conduisent à appréhender une programmation atypique participant à la mixité sociale du quartier, portée à travers un appel à projet encadrant une coopération SOLEAM/opérateur économique dans lequel le 1^{er} réalise le Gros Œuvre et le Clos Couvert subventionné ANAH et le 2nd l'aménagement intérieur. Cet appel à projet sera à lancer à la prise de possession de l'immeuble en 2025 afin de prévoir une cession début 2028.



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 1K € HT (Facturation à 0 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 205K € HT)
Facturé en 2023 : 0K € HT Aucune facturation foncier n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 215K € HT (+ 10K € HT soit une augmentation de 4,87 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 173K € HT Acquisition du 47 Coutellerie et portage foncier sur 6 mois
A facturer 2025 : 30K € HT Portage foncier d'une adresse + procédure d'expropriation
A facturer 2026 : 8K € HT Portage foncier d'une adresse + diagnostics réglementaires
A facturer 2027 : 5K € HT Portage foncier d'une adresse

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 11K € HT (Facturation à 52 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 21K € HT)
Facturé en 2023 : 6K € HT Visite HA au 21, 43 et 47 Coutellerie dans le cadre de l'ORI 02

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 40K € HT (+ 19K € HT soit une augmentation de 90 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 1K € HT Visite HA sur 1 adresse ORI 02
A facturer 2025 : 20K € HT Études Géometre et Géotechniques + Diagnostics structure et réseaux
A facturer 2026 : 6K € HT Bornage + Faisabilité
A facturer 2027 : 3K € HT EDDV

c. TRAVAUX ET HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 0K € HT (Facturation à 0 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 193K € HT)

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 462 € HT (+ 269K € HT soit une augmentation de 139 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 4K € HT Faisabilité sur le 47 rue Coutellerie
A facturer 2026 : 44€ HT Honoraires de conception des travaux du 47 rue Coutellerie
A facturer 2027 : 415€ HT Travaux de Gros Œuvre et Clos couvert + Honoraires d'Exécution + Référé et DO/TRC

d. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 0K € HT (Facturation à 0 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 0K € HT)

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 2K € HT (+ 2K € HT sur le budget précédent)
A facturer 2026 : 2K € HT Consultation des entreprises de travaux + taxe sur salaires

e. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 160K € HT (Facturation à 89 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 180K € HT)
Facturé en 2023 : 00K € HT Aucune facturation de rémunération n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 201K € HT (- 21K € HT soit une diminution de 11,67 % sur le budget précédent)
A facturer 2026 : 5K € HT Rémunération sur travaux sur le 47 Coutellerie et Objectif signature PSV
A facturer 2027 : 33K € HT Rémunération sur travaux sur le 47 rue Coutellerie
A facturer 2028 : 2K € HT Rémunération sur objectif de cession et liquidation à fin opération

f. FRAIS FINANCIERS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 0 K € HT

A facturer 2024 : 0K € HT

A facturer 2025 : 0K € HT

A facturer 2026 : 0K € HT

A facturer 2027 : 0K € HT

A facturer 2028 : 0K € HT

(maintien du budget précédent : frais financiers imputés sur la 602)

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de – 171K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2024 de – 345K € HT

trésorerie brute 2025 de 2K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2026 de – 32K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2027 de – 117K € HT

2. RECETTES

a. CESSIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 120K € HT

A facturer 2028 : 120K € HT

(Facturation à 0% de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 168K € HT)

(- 49K € HT soit une diminution de 29,17 % sur le budget précédent)

Cession du 47 Coutellerie conforté à 1 000 €/m² SHAB pour 120 m²

b. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 280K € HT

A facturer 2026 : 30K € HT

A facturer 2027 : 250K € HT

(Facturation à 0% sur le budget CRAC 2022 de 136K € HT)

(+ 144K € HT soit une augmentation de 106 % sur le budget précédent)

Subvention THIRORI Volet A Études

Subvention THIRORI Volet C Déficit Foncier

c. PRODUITS DE GESTION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 00K € HT

Aucun produit de gestion n'a été facturé jusqu'à fin 2023

(Maintien du budget) Aucune facturation de produit de gestion n'est à prévoir

d. PARTICIPATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 3K € HT

Facturé en 2023 :

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 523K € HT

A facturer 2025 : 400K € HT

A facturer 2027 : 123K € HT

(Facturation à 1 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 295K € HT)

7 629K € sur l'OGCV à répartir par opérations

(+231K € HT soit une augmentation de 79 % sur le budget précédent)

Participation équilibre MAMP de l'opération Coutellerie (acquisition 47 Coutellerie)

Participation équilibre MAMP de l'opération Coutellerie (Études et travaux)

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60211-POLE COUPELLERIE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-21	-11	-1	-20	-6	-3	0	0	-40	-19
1-Budget Foncier	-205	-1	-172	-30	-8	-5	0	0	-215	-10
2-Travaux Préparatoires	-49	0	0	0	0	-42	0	0	-42	7
2-Travaux Réhabilitation	-119	0	0	0	0	-320	0	0	-320	-201
2a-Budget Honoraires Techniques	-20	0	-4	0	-39	-43	0	0	-85	-65
2b-Budget Divers et Imprévus	-5	0	0	-3	-5	-13	0	0	-22	-17
4-Budget Rémunération	-180	-160	0	0	-6	-33	-2	0	-201	-21
Sous-total charges	-600	-172	-177	-53	-63	-459	-2	0	-926	-326
1-Ventes Charges Foncières	168	0	0	0	0	0	120	0	120	-49
Ar30-Subventions	136	0	0	0	30	250	0	0	280	144
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	292	0	0	400	0	123	0	0	523	231
Ar50-Produits de Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total produits	600	3	0	400	30	373	120	0	926	326
Résultat		-168	-345	2	-32	-118	0	0	0	0
D : 60211/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 60211/En cours RG et TVA	0	-8	8							
D : 60211/Solde clients	0	0								
D : 60211/Solde fournisseurs	0	6	-6							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-2	2	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-171	-345	2	-32	-118	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60217 PÔLE AUPHAN

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DÉPENSES.....	6
2. RECETTES	8
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	8
1. BILAN FINANCIER.....	8
2. PLAN DE TRÉSORERIE.....	8

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	365 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	503 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le Pôle Auphan fait partie des 17 pôles d'intervention activés de la concession d'aménagement Grand Centre-ville (OGCV) notifiée le 20 janvier 2011. Son objet principal était de faire le lien entre les opérations majeures du quartier : les Docks Libres et le Village à travers un projet de « couture urbaine » dans le tissu urbain de faubourg ouvrier. Trois îlots ont été identifiés autour de parcelles déjà propriété de la Ville, soit (en allant du nord vers le sud) des îlots Charvet, Féraud-Gouzian et Auphan-Industrieux.

Ce dernier îlot a fait l'objet d'une première étude de diagnostic et de capacité en 2013 par l'agence MAP, mise à jour en 2014. L'îlot Féraud-Gouzian a quant à lui fait l'objet d'une étude de capacité en 2014 par la même équipe.

En 2016, dans le cadre de l'évolution du PLU vers un nouveau PLUI présentant un nouveau zonage UAe sur ce secteur, une nouvelle étude de capacité réalisée par AREP Ville est venue proposer un projet sur l'îlot Charvet et l'îlot Auphan-Industrieux. Les scénarii permettaient une production d'environ 85 logements, aucun équipement public n'y étant prévu.

En 2016 également l'îlot Féraud-Gouzian a fait l'objet d'une étude de faisabilité présentant plusieurs scénarii d'aménagement toujours dans le cadre du futur PLUI avec notamment une proposition intéressante de forme urbaine de type « maisons en bande » et une programmation de 26 logements.

En 2017, ADOMA a proposé à la Métropole, dans le cadre de l'évolution de son parc de résidences sociales, un projet de relocalisation de sa résidence rue Félix Pyat (317 chambres) sur plusieurs îlots du pôle Auphan, permettant des gabarits plus réduits et une meilleure insertion dans le tissu urbain. Toutefois, les études de capacité n'ont pas été jugées concluantes ni adaptées aux programmes à réaliser.



2,8 Hectares



1,6 M€



2 Logements
1 immeuble entier
320 m²



2 locaux
d'activité
496 m²

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

En 2021 il a été demandé par la Métropole de retirer du CRAC OGCV les interventions envisagées sur le pôle Auphan.

En mai 2022, Soleam a exposé à la Métropole la situation actuelle du pôle Auphan dans un contexte où des travaux importants s'avéraient nécessaires sur un patrimoine dégradé, acquis dans un objectif de renouvellement urbain comprenant notamment des libérations de cœurs d'îlots et des restructurations lourdes. Cet état de dégradation corrélé à l'absence de visibilité faute de projet d'ensemble sur le devenir des immeubles propriétés de la SOLEAM a amené le Président de la Soleam à adresser en avril 2023 un courrier d'alerte à la Métropole.

L'objectif validé au COPIL OGCV de juin 2023 est aujourd'hui le déstockage de ces biens d'ici à la fin de l'opération GCV, laquelle a été prorogée jusqu'à fin 2028, ceci en vue d'une nouvelle concession qui sera conduite par la SPLA IN.

D'ici là, il est donc prévu des interventions d'entretien et de sécurisation du bâti sur les adresses propriétés uniques et lots de copropriété de ce pôle, avant une cession :

- 114 et 116 rue Félix Pyat (lots 5,9 et 10) : cession au prix d'acquisition fin 2028 à la Métropole (biens de retour) pour 11K€ HT (74 m2)
- 11 rue Auphan (lots 1,3,4,11 et 12) : cession de 374 m2 de surfaces en activités commerces en 2027 pour 243K€
- 10 bd Gouzian : cession à la SPLA IN en 2027
 - lot 1 : carrosserie 122m2 à 82 K€ HT
 - lot 2 : logement 102 m2 à 54 K€
- Immeuble 4 rue des Industriels : cession « à réhabiliter social » en 2027 : 144 m2 à 650€ soit 93,6 K€ HT

Pôle Auphan

Immeubles restructurés

■ Logements

Immeubles confortés

■ Logements

CF logements neufs

■ Logements

○ Activités

■ Espace public requalifié

■ Espace public en cours de requalification

■ Équipements

≡ Immeubles cédés

□ Bâti indifférencié



0 25 50 m



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 55 K€HT.

Elles portent essentiellement sur des frais de gestion locative et de surveillance des biens acquis, le règlement des taxes foncières et des polices d'assurance

a. **Budget Etudes**

Pas d'évolution : les diagnostics d'architecte sur les biens à mettre en sécurité ou à conforter sont intégrés dans le budget Travaux préparatoires

b. **Budget Foncier**

- Les évictions commerciales

10 bd Gouzian lot 1 : local loué (Carrossier)

En 2025, il est prévu une expertise commerciale 2,5K dans l'hypothèse d'un accord sur une résiliation amiable du bail

- La gestion du patrimoine :

A ce jour SOLEAM est propriétaire de :

- 114 et 116 rue Félix Pyat (lots 5,9 et 10) : logements et remises 74 m2
- 11 rue Auphan (lots 1,3,4,11 et 12) : locaux d'activité vacants 650 m2
- 10 bd Gouzian (lots 1 et 2) : 1 logement 102 m2 et 1 local loué 122 m2
- 4 rue des Industriels: immeuble entier 144 m2

- o Charges de gestion et appels de fonds courants :

En 2023, 38K€ HT ont été réglés sur ce poste correspondant à :

- Mise en place et location de dispositifs de neutralisation ; interventions de gardiennage suite expulsion judiciaire au 10 Gouzian (lot 2 logement 1^{er} étage)
- Frais de concessionnaires (ENEDIS, etc)
- Assurance multi risques propriétaire non occupant
- Taxes foncières

Il est prévu jusqu'à la cession des biens en 2025 des interventions de nettoyage, de débroussaillage et de neutralisation par des dispositifs adaptés (portes, caméras etc) , des frais de taxe foncière et d'assurances

Les provisions en terme de charges de gestion sont ajustées aux cessions reportées en 2027 et 2028 :

En 2024, il est provisionné 40K€

En 2025, il est provisionné 40 K€.

En 2026, il est provisionné 40 K€.

En 2027, il est provisionné 20 K€ (du fait de la cession de la totalité des adresses hormis les lots de la copropriété Pyat qui le seront en fin de concession en 2028)

En 2028, il est provisionné 5 K€.

- Les Relogements temporaires :

RAS logements vacants

- Les Relogements définitifs :

RAS logements vacants

c. Budget Travaux:

- Les travaux préparatoires :

Il s'agit des :

- Diagnostics techniques et réglementaires qui seront effectués sur le patrimoine à céder
- Travaux de mise en sécurité et de confortement, avant cession au concédant et aux bailleurs qui seront retenus, ceci suivant le prévisionnel suivant:

En 2024, il est prévu -27 K€

- 10 bd Gouzian lots 1 et 2 : travaux de conformité électrique sur local commercial -6 K€ + contrôle technique après travaux -1K€
- 114 et 116 rue Félix Pyat lots 5,9 et 10 : diagnostics (-5K€) + mise en sécurité provision de -10 K€ (2024)
- 11 rue Auphan lots 1,3,4,11 et 12 : diagnostic approfondi (-5 K€)

En 2025, il est prévu -85 K€

- 11 rue Auphan : révision **charpente** et toiture -30K€
- Immeuble 4 rue des industriels : provisions diagnostics (5K€) + tx désamiantage curage et mise en sécurité + dépollution sols 350€/m² x 144 m² = 50K€

En 2027, il est prévu -10K€ HT

Les diagnostics avant cession à hauteur de 1,5 K€ / bien cédé

d. Budget Honoraires Techniques:

En 2024, -3 K€ pour études et suivi des interventions de mise en sécurité et de contrôle après travaux

En 2025,- 10 K€ de études tech AMO pour suivi désamiantage et curage 4 Industriels

e. Budget Divers et imprévus:

En 2024, provision de 10 K€ correspondant au règlement des assurances (3K€), des actes d'huissier et interventions d'avocats (7K€ : contentieux locataire commercial 10 Gouzian)

En 2025, provision de 10K€

En 2026 et 2027 : provision de 5K€ / an

a. Budget Rémunération:

- *Rémunération proportionnelle sur travaux, honoraires techniques et divers et imprévus*

En 2023, rémunération sur dépenses travaux et honoraires techniques de 1 K€.

En 2024 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 3 K€

En 2025 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 8K€

En 2027 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 1K€

- *Rémunération sur objectifs de cession*

En 2027 : inchangée à -22K€ (742 m² à 30€/m²)

- *Rémunération de liquidation*

En 2027: -4 K€

2. RECETTES

a. Cessions foncières :

En 2027 :

- 11 rue Auphan (lots 1,3,4,11 et 12) : cession de 374 m2 de surfaces en activités commerces pour à 650€/m2 soit 243K€
- Immeuble 4 rue des Industriels : cession à réhabiliter Social; 144 m2 à 650€/m2 soit 93,6 K€ HT
- 10 bd Gouzian : cession à la SPLA IN
 - lot 1 carrosserie 122m2 à 82 K€ HT
 - lot 2 logement 102 m2 à 54 K€

En 2028 :

- 114 et 116 rue Félix Pyat (lots 5,9 et 10) : cession au prix d'acquisition à la Métropole (biens de retour) pour 11K€ HT (74 m2)

des en Ce prévisionnel de cession est établi suivant une hypothèse de prix qui reste à parfaire en fonction des évolutions du prix du marché et de l'intérêt porté par les bailleurs à une intervention sur ce secteur, en préfiguration d'opérations d'ensemble

b. Participations :

- Participations Métropole à l'Équilibre :

Variation à la hausse de **206 K€** liée à :

- Gestion du patrimoine (+111K€) : travaux de mise en sécurité et allongement de la durée de portage compte tenu du décalage des cessions
- Travaux préparatoires (+77K€)
- Divers et imprévus(+10K€)
- Frais financiers (+67 K€)
- Rémunération sur dépenses travaux (+7K€)

- Participation publique : pas de participation publique aux équipements

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60217-POLE AUPHAN-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-60	-60	0	0	0	0	0	0	-60	0
1-Budget Foncier	-793	-759	-40	-43	-40	-20	-5	0	-906	-113
2-Travaux Préparatoires	-55	-10	-27	-85	0	-10	0	0	-132	-77
2-Travaux Réhabilitation	-24	-24	0	0	0	0	0	0	-24	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-16	-3	-3	-10	0	-1	0	0	-16	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-22	-3	-10	-10	-5	-5	0	0	-33	-10
3-Budget Dépenses Annexes	-1	-1	0	0	0	0	0	0	-2	-1
4-Budget Rémunération	-372	-340	-3	-8	0	-27	0	0	-379	-7
Sous-total charges	-1 343	-1 200	-83	-156	-45	-63	-5	0	-1 551	-208
1-Ventes Charges Foncières	472	0	0	0	0	473	0	0	473	0
2-Cessions Collectivités	11	0	0	0	0	0	11	0	11	0
Ar30-Subventions	7	7	0	0	0	0	0	0	7	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	421	421	0	0	0	0	0	0	421	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	365	459	0	44	0	0	0	0	503	138
Ar50-Produits de Gestion	67	69	20	20	20	10	0	0	137	71
Sous-total produits	1 343	956	20	63	20	482	11	0	1 551	208
Résultat	0	-244	-307	-400	-425	-6	0	0	0	0
D : 60217/A520-TVA Reversée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D : 60217/En cours RG et TVA	0	-37	37	0	0	0	0	0	0	0
D : 60217/Solde clients	0	-2	2	0	0	0	0	0	0	0
D : 60217/Solde fournisseurs	0	10	-10	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	-29	29	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute		-273	-307	-400	-425	-6	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60219 PÔLE NOAILLES CAPUCINS

I. Table des matières

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE.....	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	5
3. DÉPENSES	5
a. FONCIER	5
b. ÉTUDES.....	5
c. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	5
d. DÉPENSES ANNEXES.....	5
e. RÉMUNÉRATION	5
f. FRAIS FINANCIERS	6
4. RECETTES	6
a. CESSIONS.....	6
b. SUBVENTIONS	6
c. PRODUITS DE GESTION	6
d. PARTICIPATION	6
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	7
1. BILAN FINANCIER.....	7
2. PLAN DE TRÉSORERIE.....	7

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	5 692 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	5 469 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le Pôle Noailles Capucins fait partie des 17 pôles d'intervention activés de la concession d'aménagement Grand Centre-ville (OGCV) notifié le 20 janvier 2011. Situé dans le 1er arrondissement de Marseille, entre la gare St-Charles et le Vieux Port, le quartier Noailles bénéficie d'une position stratégique de carrefour au sein de l'hyper centre marseillais identifié comme le plus dense du territoire municipal.

Les premières orientations émanant de l'étude urbaine multi thématique qui s'est déroulée entre 2012 et 2016 portaient sur le domaine de l'habitat, du traitement des espaces publics, de la gestion urbaine de proximité et de la dynamique commerciale. Depuis les effondrements du 61 et 63 rue d'Aubagne le 5 novembre 2018, l'intervention s'est focalisée sur le traitement de l'habitat insalubre et la réalisation d'équipements publics.

Pour pallier l'absence d'équipement public, notamment en direction des jeunes, la création d'un équipement socioculturel est devenue une priorité. Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites en proximité : le 1^{er} au sein du Domaine Ventre sur le 14, 16, 18 rue Moustier ainsi que le 19, 24 Domaine Ventre et le 2nd sur le 44 rue d'Aubagne et au Rez-de-Chaussée du 13, 15 rue de l'Arc.

Chacun de ces sites fait l'objet d'un « pôle » spécifique à savoir le Pôle 60223 Ventre – Lieutaud pour le Domaine Ventre et le Pôle 60224 Arc-Palud pour le 44 rue d'Aubagne. Les détails programmatique et financier de chacun de ces pôles sont accessibles dans les notes de conjonctures afférentes.



11 Hectares



9,26 M€



42 Logements
sur 2 100 m²



12 Commerces
sur 700 m²



2 Équipements
sur 1 050 m²

Dans le cadre de sa mission sur le pôle Noailles Capucins, la SOLEAM a acquis à l'amiable ou par préemption entre 2016 et 2021 environ 2 800 m² de patrimoine immobilier dégradé en copropriété ou en monopropriété, soit l'équivalent de 58 logements et 12 locaux commerciaux répartis sur 11 adresses en partie sous arrêté de péril.

Afin de créer des logements permettant de mettre en œuvre le relogement temporaire ou définitif des ménages issus de l'opération, le concédant a identifié en date du 14 septembre 2021, 2 adresses pour faire l'objet d'une réhabilitation globale et pérenne sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM : le 12 rue de l'Académie et le 17 rue Moustier.

2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Au regard de l'échéance de l'Opération Grand Centre-Ville prorogée une 1^{ère} fois par l'avenant n°8 jusqu'au 31 décembre 2025 et une 2nd fois par l'avenant n°14 jusqu'au 20 janvier 2029, et afin de concentrer l'intervention de la SOLEAM sur les immeubles à réhabiliter ou à mettre en sécurité, la stratégie d'acquisition de patrimoine dégradé a été, à partir de 2021, cantonnée aux seuls immeubles en procédure de restauration Immobilière.

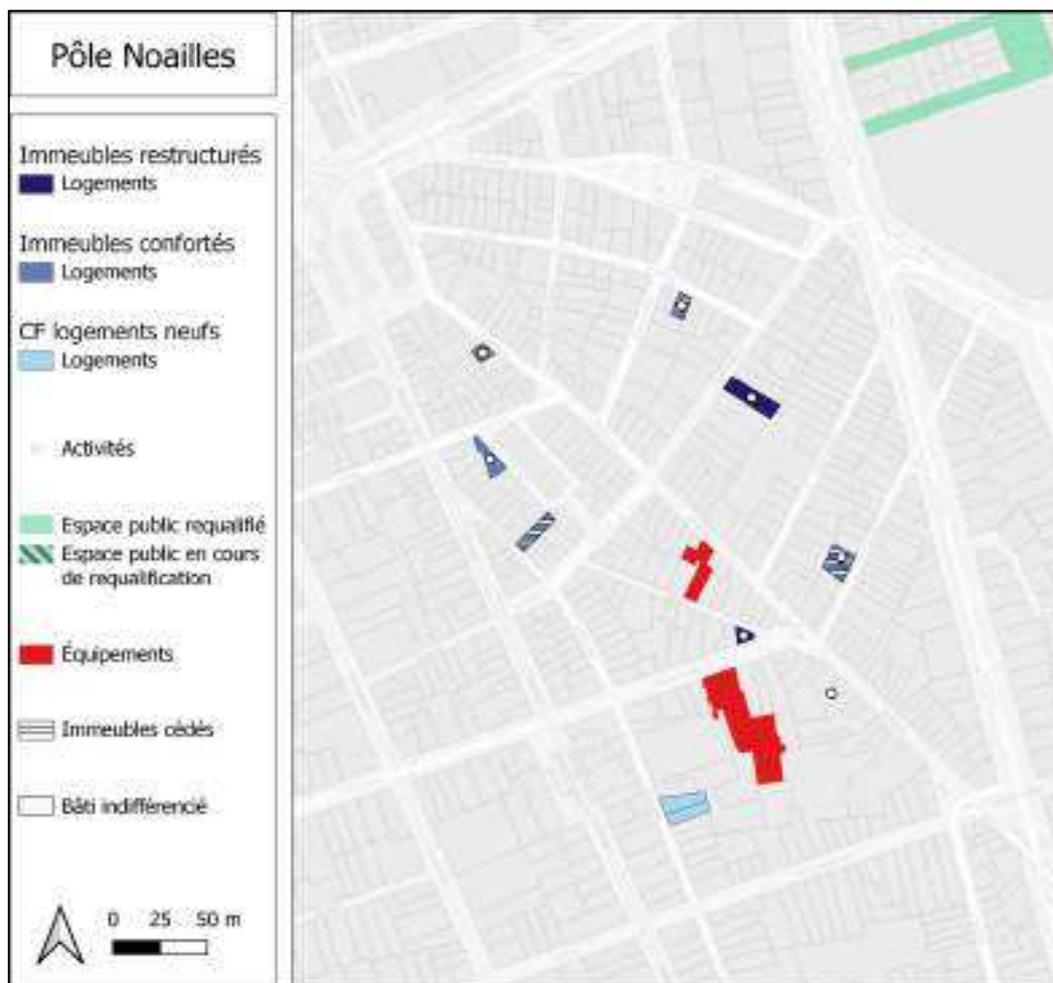
Encadré par le PPA signé le 15 juillet 2019 par l'État, l'ANRU et la Métropole, et en prévision du recyclage de l'ensemble du patrimoine acquis et mis en sécurité par ses concessionnaires, la Métropole a signé avec UNICIL le 11 février 2020 un protocole de partenariat. Celui-ci encadre l'intervention du bailleur social sur un échantillon d'adresses en vue de leur acquisition pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Parmi celles-ci, 4 adresses faisaient partie des acquisitions SOLEAM au sein du pôle Noailles Capucins aboutissant à leur cession le 28 décembre 2023. Ainsi, au regard des projets développés par l'acquéreur, la cession du 7 rue Méolan, du 9 et 11 rue Jean Roque et du 32 rue du Musée représente une production de 19 logements et 4 locaux commerciaux sur un total d'environ 1 300 m².

Par ailleurs, afin d'intensifier la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et de cibler les interventions, le PPA identifie 4 ilots prioritaires dont celui de Noailles Delacroix et Noailles Ventre localisés dans le périmètre du présent Pôle. Tout le patrimoine acquis par les concessionnaires de la Métropole sur ces ilots sont amenés à être cédé à l'opérateur créé pour le pilotage à savoir la SPLA IN.

Cela représente pour la SOLEAM un total de 4 adresses dont sur le 8a rue Halle Delacroix cédé en date du 14 avril 2023 et le 2 rue Halle Delacroix dont la cession est prévue au T4 2024 l'ilot Noailles Delacroix, et le 41 et 43 rue de la Palud dont la cession est prévue au T4 2027 sur l'ilot Noailles Ventre. Ces cessions représentent une production de 15 logements et 5 locaux commerciaux sur un total d'environ 850 m².

Le recyclage des 3 adresses restantes est convenu entre la Métropole, la Ville de Marseille et la SOLEAM en date du 26 juin 2024. Au T4 2026, les 2 adresses réhabilités par la SOLEAM seront cédées à un bailleur social via un AMI, et le local commercial du 70 rue d'Aubagne sera cédé à l'opérateur foncier municipal. Ces cessions représenteront une production de 8 logements et 3 locaux commerciaux sur un total d'environ 750 m².



III. NOTE DE CONJONCTURE

3. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 4 213K € HT (Facturation à 98 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 4 302K € HT)
Facturé en 2023 : 243K € HT Portage de 8 adresses et 2 ménages + Éviction de 3 commerces au 2 Halle Delacroix

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 4 362 K € HT (+ 60K € HT soit une augmentation de 1,39 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 98 K € HT Portage de 4 adresses et 2 ménages + Éviction GRILLADE et perte d'activité WAIFO
A facturer 2025 : 32 K € HT Portage de 4 adresses et 1 ménage avec un relogement définitif début 2025
A facturer 2026 : 20K € HT Portage de 4 adresses dont 3 adresses pendant 1 semestre

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 151K € HT (Facturation à 95 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 160K € HT)
Facturé en 2023 : 9K € HT Études géotechniques sur 2 adresses + diagnostic réglementaire sur 4 adresses

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 170K € HT (+ 10K € HT soit une augmentation de 6,25 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 17K € HT Diagnostic règlementaire sur 5 adresses avant publication de l'AMI
A facturer 2025 : 1K € HT Mise à jour des diagnostics réglementaires sur 4 adresses avant cession début 2026

c. TRAVAUX ET HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 827K € HT (Facturation à 26 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 3 130K € HT)
Facturé en 2023 : 529K € HT Début du confortement du 2 H. Delacroix et conception de 2 adresses à réhabiliter

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 455K € HT (+ 325K € HT soit une augmentation de 10,38 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 438K € HT Fin travaux 2 H. Delacroix et de la devanture 70 Aubagne + début réhabilitations
A facturer 2025 : 2 089K € HT Fin des travaux de réhabilitation du 17 Moustier et début de ceux du 12 Académie
A facturer 2026 : 100K € HT Libération des retenues de garantie pour les 2 adresses réhabilitées en 2025

d. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 83K € HT (Facturation à 96 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 86 K€ HT)
Facturé en 2023 : 3K € HT Consultation des entreprises pour le confortement du 2 H. Delacroix

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 86K € HT (Maintien du budget)
A facturer 2024 : 3K € HT Consultation des entreprises pour la réhabilitation du 12 Académie et 17 Moustier

e. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 1 301K € HT (Facturation à 83 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 1 566K € HT)
Facturé en 2023 : 64K HT Rémunération sur Travaux du 2 H. Delacroix et sur objectif des 4 adresses cédées

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 1 586K € HT (+ 20K € HT soit une augmentation de 1,28 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 53K € HT Rémunération sur objectif cession 2 H. Delacroix et sur travaux 3 adresses
A facturer 2025 : 180K € HT Rémunération travaux 12 Académie, 17 Moustier
A facturer 2026 : 20K € HT Rémunération sur objectif cession 12 Académie, 17 Moustier, 70 Aubagne
A facturer 2027 : 3K € HT Rémunération sur objectif cession 43 palud
A facturer 2028 : 28K € HT Rémunération sur liquidation à fin opération

f. FRAIS FINANCIERS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 20K € HT

(Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 20K € HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de frais financier n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 170K € HT

(+ 150K € HT soit une augmentation de 767 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 61K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de – 1 217K € HT

A facturer 2025 : 36K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de – 717K € HT

A facturer 2026 : 54K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de – 1 077K € HT

A facturer 2027 : 1K € HT

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de – 23 K€ HT

A facturer 2028 : (1K € HT)

Intérêt court terme sur trésorerie brute 2023 de + 26 K€ HT

4. RECETTES

a. CESSIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 782K € HT

(Facturation à 26 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 2 973K € HT)

Facturé en 2023 : 782K € HT

Cession prix coutant à SPLA IN du 8a H. Delacroix + 4 adresses à réhabiliter à UNICIL

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 653K € HT

(+ 681K € HT soit une augmentation de 19 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 1 075K € HT

Cession à prix coutant à la SPLA IN du 2 H. Delacroix

A facturer 2026 : 1 742K € HT

Cession 2,5K €/m² à BS 12 Académie, 17 Moustier + 1K €/m² à VDM du 70 Aubagne

A facturer 2027 : 54K € HT

Cession à prix coutant à la SPLA IN du 41/43 rue de la Palud

b. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 6K € HT

(Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 6K € HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de subvention n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 6K € HT

(Maintien du budget) Aucune facturation de subvention n'est à prévoir

c. PRODUITS DE GESTION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 553K € HT

(Facturation à 93 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 593K € HT)

Facturé en 2023 : 46K € HT

Gestion locative 6 commerces sur 3 adresses dont 2 sur 6 mois

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 593K € HT

(Maintien du budget)

A facturer 2024 : 9K € HT

Gestion locative 3 commerces sur 2 adresses

A facturer 2025 : 2K € HT

Produit divers

A facturer 2026 : 29K € HT

Gestion locative 2 commerce + 9 PLAI sur 2 adresses sur 6 mois

d. PARTICIPATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 4 342K € HT

(Facturation à 76 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 5 692K € HT)

Facturé en 2023 :

7 629K € sur l'OGCV à répartir par opérations

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 5 622K € HT

(- 70K € HT soit une diminution de 1,2 % sur le budget précédent)

A facturer 2025 : 1 280K € HT

Participation à l'équilibre de l'opération Noailles

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-160	-151	-17	-1	0	0	0	0	-170	-10
1-Budget Foncier	-4 302	-4 212	-98	-32	-20	0	0	0	-4 361	-59
2-Travaux Préparatoires	-275	-210	-15	0	0	0	0	0	-225	50
2-Travaux Réhabilitation	-2 425	-440	-291	-1 969	-99	0	0	0	-2 800	-375
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-390	-186	-118	-104	-1	0	0	0	-408	-18
2b-Budget Divers et Imprévus	-40	-24	-15	-16	0	0	0	0	-55	-15
3-Budget Dépenses Annexes	-86	-84	-15	2	0	0	0	0	-97	-10
4-Budget Rémunération	-1 566	-1 301	-53	-180	-20	-3	-28	0	-1 586	-20
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0	0	0	0	0	0	-20	0
Sous-total charges	-9 264	-6 628	-621	-2 300	-141	-3	-28	0	-9 722	-458
1-Ventes Charges Foncières	2 973	782	1 075	0	1 742	54	0	0	3 653	681
2-Cessions Collectivités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar30-Subventions	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	5 692	4 342	1 350	-223	0	0	0	0	5 469	-223
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar50-Produits de Gestion	593	553	9	29	2	0	0	0	593	0
Sous-total produits	9 264	5 683	2 434	-194	1 744	54	0	0	9 722	458
Résultat		-945	868	-1 625	-22	28	0	0	0	0
D : 60219/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 60219/En cours RG et TVA	0	-327	327							
D : 60219/Solde clients	0	-9	9							
D : 60219/Solde fournisseurs	0	64	-64							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-272	272	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-1 217	868	-1 625	-22	28	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60223 PÔLE VENTRE LIEUTAUD

I. Table des matières

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE.....	3
3. PLANNING	5
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DÉPENSES	6
a. FONCIER	6
b. ÉTUDES.....	6
c. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	6
d. DÉPENSES ANNEXES.....	7
e. RÉMUNÉRATION	7
2. RECETTES.....	8
a. SUBVENTIONS	8
b. PARTICIPATION	8
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER.....	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE.....	9

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation aux équipements publics Ville de Marseille à fin 2022	4 778 K €
Participation aux équipements publics Ville de Marseille à fin 2023	3 935 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Pour pallier l'absence d'équipement public au sein du quartier de Noailles, notamment en direction des jeunes, la création d'un équipement socioculturel est devenue une priorité. Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites en proximité : le 1^{er} au sein du Domaine Ventre sur le 14, 16, 18 rue Moustier ainsi que le 19, 24 Domaine Ventre et le 2nd sur le 44 rue d'Aubagne et au Rez-de-Chaussée du 13, 15 rue de l'Arc.

Le Pôle Ventre Lieutaud concerne le 1^{er} site au sein du Domaine Ventre. Ce Domaine, d'une superficie d'environ 1,4 hectare, prend la forme d'un îlot atypique du quartier de Noailles accessible en son centre par 3 venelles privées provenant de la rue d'Aubagne, de la rue Jean Pierre Moustier et de la rue de la Palud. Cette typologie fait de cet endroit un lieu calme et végétalisé préservé des tumultes du cœur de ville.



1,4 Hectare



4,78 M€



0 Logements



0 Commerces



1 Équipement
sur 728 m²

Dans le cadre de sa mission sur le pôle Ventre Lieutaud, la SOLEAM a acquis à l'amiable ou par préemption entre 2016 et 2020 environ 612 m² de patrimoine immobilier dégradé en copropriété ou en monopropriété, soit l'équivalent de 2 locaux commerciaux et 2 locaux d'activité répartis sur 3 adresses en partie sous arrêté de péril.

Le nouvel équipement d'une surface de 728 m² SDP est composé d'espaces polyvalents (salle multi activités, salle informatique, cuisine domestique...), de bureaux de permanence sociale, d'espaces d'activités et de locaux de services généraux. Ces espaces sont répartis entre les deux Rez-de-chaussée situés rue Moustier, sur l'emprise d'un ancien bâtiment industriel en cœur d'îlot constitué de deux niveaux et d'un bâtiment de fond de cours sur trois niveaux.

2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Centre-Ville et de sa mission de résorption de l'habitat insalubre, d'amélioration de l'espace public et du développement d'équipement municipaux, la SOLEAM réalise entre 2014 et 2017 des études de faisabilité et de programmation permettant l'élaboration d'un projet d'équipement socioculturel.

A la suite de la réunion publique du 24/01/2018 et de la concertation qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 23/02/2018, le Conseil Métropolitain approuve le 18/05/2018 le bilan de la concertation concernant le pôle Noailles et l'équipement socioculturel.

Ainsi, au titre de la réalisation de l'équipement socioculturel, la SOLEAM acquiert à l'amiable le 02/04/2014 les lots 06 et 08 du 16 rue Moustier ; le 03/10/2016 les lots 03, 04 et 06 du 18 rue Moustier ; le 14/11/2019 le lot 20 du 16/19/24 Domaine Ventre et le 19/05/2020 et 03/07/2020 les locaux du 14 rue Moustier.

Le 23/07/18, il a été notifié au groupement DONJERKOVIC le marché n°18.47 ayant pour objet une mission MOE pour la construction d'un équipement socioculturel au sein du Domaine Ventre sur le 14/16/18 rue Moustier et le 19/24 Domaine Ventre. Ce marché est d'un montant provisoire de 227 175 € HT, dont missions complémentaires, pour un montant de travaux estimé à 1 570 000 € HT.

Le Permis de Construire déposé le 14/06/19 et obtenu le 13/11/19 avait fait l'objet de 3 recours gracieux en date du 02/01/20, 08/01/20 et 14/01/20 que les déposants ont transformé en recours en annulation d'arrêté de PC en date du 22/04/20, 29/06/20 et 13/07/20. L'audience du jugement de ces recours est survenue le 22/09/23 avec une décision prise par ordonnance le 09/10/23 déboutant les recours déposés.

Lors de la réunion du 18/10/23 avec la Métropole Aix Marseille Provence et la Ville de Marseille, il a été réitéré le souhait des collectivités de voir livrer cet équipement. Les conditions de cette livraison sont une date de fin de travaux pour fin d'année 2025, la gestion des conflits d'usages et le respect des préconisations de la Caisse d'Allocation Familiale et de la Direction du Lien Social, de la Vie Associative et de l'Engagement Citoyen.

Par gestion des conflits d'usages, la Ville de Marseille entend tous les dispositifs permettant une cohabitation de l'équipement dans son milieu urbain permettant d'emporter l'adhésion des riverains. Ainsi, plusieurs éléments ont été ajoutés au projet pour réduire les nuisances et assurer le respect des droits des propriétés attenantes.



Parallèlement, la SOLEAM, appuyée par la Métropole et la SPLA IN, a repris contact avec l'ANDV à l'origine d'un des recours en annulation de PC afin de répondre à leurs inquiétudes et reconstruire une relation de confiance. Il s'en est suivi 3 réunions en date du 03/07/23, 08/11/23, 26/01/24 permettant d'identifier les points de blocages et les moyens de les résoudre.

Ainsi, le chantier de l'équipement ne pourra démarrer qu'à partir du moment où :

- Les travaux du 47 Palud seront terminés assurant la stabilité du pignon avec le 43 Palud permettant :
 - o La modification (suppression interdiction) de l'arrêté de périmètre de sécurité sur le 43 Palud ;
 - o L'aménagement du passage du 43 rue du palud pour le rendre carrossable et sécurisé ;
- Les travaux du 19/24 Domaine Ventre seront terminés assurant le passage Aubagne permettant :
 - o La levée de l'arrêté de péril, la scission de copropriété du lot 20 et la cession du délaissé ;
 - o D'acter une servitude d'encrage de réseaux d'extraction d'air sur le pignon du 19/24 DV ;
- La servitude de passage sur la cour du Domaine Ventre soit actée pour permettre les issus de secours :
 - o Faire expertiser par géomètre l'existence d'une servitude de destination de père de famille ;
 - o Acter l'ouverture de l'équipement sur la venelle vers la rue d'Aubagne avec son propriétaire ;

A l'issue de la remise de l'APD en date du 20/11/23, il a été notifié au groupement DONJERKOVIC l'avenant 01 le 11/12/2023 afin d'établir le forfait définitif de rémunération s'élevant à 271 800,21 € HT pour un montant de travaux estimé à 2 186 741 € HT.

Un 1er permis de construire modificatif avait été déposé le 02/12/19 et obtenu le 01/07/20 afin de compléter des pièces relatives à la sécurité incendie et à l'accessibilité PMR. Un 2nd permis de construire modificatif sera à déposer en 2024 afin de régulariser les évolutions émanant de la gestion des conflits.

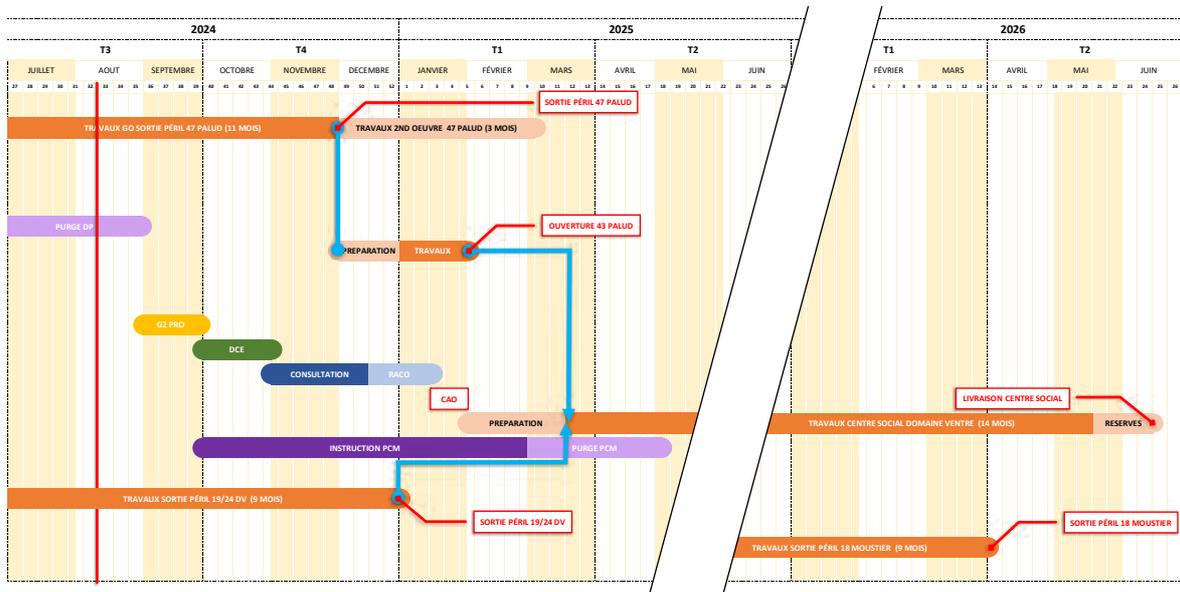
3. PLANNING

Lors de la réunion du 26/03/24 en présence de la Métropole et des services concernés de la Ville de Marseille, et au regard de la reprise par la maîtrise d'œuvre de la phase PRO refusée en date du 19/04/24, nous avons mentionné la possibilité de prévoir dans les marchés une réception partielle en décembre 2025 et une réception définitive en mars 2026.

A ce jour, l'opération souffre d'un décalage de planning supplémentaire d'environ un trimestre du fait du retard pris par l'étude géotechnique G5 sur le 14/16/18 rue Moustier transmise le 29/06/24 avant la période estivale. Cela engendrera une remise de la G2 PRO fin septembre, le lancement de la consultation début novembre 2024 et une réception définitive en juin 2026 sous réserve de la diligence du syndic de copropriété du 18 Moustier.

La copropriété du 18 rue Moustier, qui était en phase contradictoire, devrait faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité suite à la visite du 11/07/24 du Service de Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille. La Métropole, SOLEAM et la SPLA IN feront le nécessaire pour accompagner le syndic et la copropriété dans leurs études et demande de subventions pour diligenter les travaux dès que possible.

La demande de subvention qui doit être déposée avant décembre, avec vote préalable des travaux en AGE, pourra être délibérée en Commission d'Attribution à la fin du 1^{er} trimestre 2025 permettant un démarrage des travaux à la fin de 2^{ème} trimestre 2025 pour un achèvement 9 mois plus tard afin d'obtenir un arrêté de main levée à la fin du 1^{er} trimestre 2026.



Dans ces conditions, une réception même partielle de l'équipement avant fin 2025 semble peu probable. La livraison serait donc vraisemblablement décalée à mi 2026.

III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 676K€ HT (Facturation à 82 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 827K € HT)
Facturé en 2023 : 42K € HT Portage de 4 adresses neutralisées dont 3 en copropriété avec appel de fond

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 737K € HT (- 90K € HT soit une réduction de 11 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 32K € HT Portage de 4 adresses neutralisées avec appel de fond pour 3 adresses en copro
A facturer 2025 : 15K € HT Portage de 4 adresses en cours de travaux (sécurisation aux frais de l'entreprise)
A facturer 2026 : 13K € HT Portage de 4 adresses en cours de travaux (sécurisation aux frais de l'entreprise)

La mission d'expertise géomètre (+ 10 000 € HT) décelant la servitude de destination de père de famille lancée le 22/12/23 et remise le 02/05/24 offre un droit de passage à perpétuité du Centre Social sur les venelles du Domaine Ventre et permet de justifier la réouverture du passage du 43 Palud. Parallèlement, le montant provisionné (- 100 K€ HT) pour les travaux de sorties de péril du 19/24 Domaine Ventre (DV) sont à porter au budget Travaux Préparatoire. Ces travaux sont nécessaires pour la scission de copro du lot 20.

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 109K € HT (Facturation à 70 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 156K € HT)
Facturé en 2023 : 8K € HT Relevé des façades du Domaine Ventre et des réseaux en super et infra

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 156K € HT (Maintien du budget)
A facturer 2024 : 36K € HT G5 + diagnostic portance sol RDC sur le 16/18 Moustier + solde relevé des réseaux
A facturer 2025 : 11K € HT Études complémentaires potentiels

La reconnaissance des réseaux aériens et souterrain lancée le 25/09/23 et remise le 27/11/23 présente une surcharge du passage Moustier. L'étude Géotechnique G5 lancée le 08/02/24 et remise le 28/06/24 pour identifier les fondations du 14/16/18 Moustier préconise des renforcements avec semelles en sous-œuvre et injection de résine. Le diagnostic structurel lancé le 11/04/24 et remis le 17/05/24 pour analyser la capacité de portance à 250 kg/m² des planchers RDC du 14/16/18 Moustier préconise un renforcement.

c. TRAVAUX ET HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 283K € HT (Facturation à 9 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 3 097K € HT)
Facturé en 2023 : 96K € HT AF Travaux pour la sortie de péril du 19/24 Domaine Ventre

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 727K € HT (+ 630K € HT soit une augmentation de 20 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 218K € HT Débaras des encombrants + honoraires MOE, OPC, SPS, BC + révisions et aléas
A facturer 2025 : 2 555K € HT Travaux équipement + honoraires MOE, OPC, SPS, BC + révisions et aléas + DO/TRC
A facturer 2026 : 524K € HT Travaux équipement + honoraires MOE, OPC, SPS, BC + révisions et aléas (6 mois)
A facturer 2027 : 148K € HT Remise de la retenue de garantie à fin de l'année de GPA

La quote-part (+ 100 K€ HT) des travaux de sortie de péril du 19/24 DV est à imputer au budget travaux préparatoire. La DLLHI a indiqué lors de la visite du 18 Moustier du 11/07/24 la prochaine notification d'un arrêté de mise en sécurité. La quote-part (+ 50 K€ HT) des travaux de sortie de péril est à ajouter au budget. De plus, pour emporter l'adhésion des riverains du DV, la contrepartie à l'accès du Centre Social par le passage Moustier et de rouvrir le passage Palud. Les travaux (+ 50 K€ HT) seront réalisés courant 2nd semestre 2024 et permettront le démarrage des travaux de l'équipement.

Le coût prévisionnel de 2 187 K€ HT est majoré de 179 K€ HT à la remise de la phase PRO le 21/05/24. Cette augmentation se compose de la hausse de l'indice BT01, du dévoiement en faitage des réseaux CVC, de l'enfouissement des réseaux gravitaires et de reprise des abords du Centre social, du maintien de l'aération naturelle des caves du 14/16/18 Moustier, du réaménagement de la terrasse surplombant l'accueil, de la substitution de la cuisine professionnelle et du dévoiement des réseaux voisins hors du site.

Le renforcement des fondations et des planchers du RDC du 14/16/18 rue Moustier émanant des récentes études géotechniques et structurelles abouti à une majoration supplémentaire de 115 K€ HT faisant porter le coût prévisionnel à 2 481 K€ HT (+ 13%). Rapporté à la surface de plancher de 728 m² le coût travaux est de 3 408 €/m² SDP. La configuration du site, la complexité d'accès, l'imbrication des volumes nécessite une provision d'aléas chantier de 14 % et des révisions de 5 % soit un montant de 469 K€ HT.

Le montant prévisionnel des travaux du Centre Social est donc de 2 950 K€ HT. Cela représente une augmentation par rapport à l'avenant 4 du PEP de 400 K€ HT (+16%). Ces majorations s'expliquent par un contexte protégé et contraint, difficilement accessible et prévisible, avec une importante dépendance opérationnelle auprès des riverains et de nombreux conflits d'usages à maîtriser. De surcroît la réalisation des travaux concomitamment à ceux des copropriétés attenantes participe à sa complexité.

Le coût prévisionnel des honoraires techniques, arrêté en phase APD est de 340 K€ HT. Celui-ci comprend les honoraires du groupement MOE, de l'OPC, du BE Géotechnique, du BC et du CSPS. Ce coût prévisionnel est assorti d'aléas de 17 % correspondant à 12 % d'imprévus et 5 % de révisions de prix pendant le chantier soit un montant de 57 K€ HT. Ainsi, le budget honoraires technique est maintenu au montant de 397 K€ HT inscrit à l'avenant 4 du PEP.

L'augmentation du coût prévisionnel des travaux de l'équipement engendre automatiquement la majoration du budget Divers et Imprévus. Notamment du fait des assurances Dommages Ouvrages (DO) et Tous Risque Chantier (TRC) à souscrire. Ainsi, la DO représente 0,9 % du montant des travaux hors aléas et révisions soit 25 K€ HT et la TRC représente 0,25 % du montant des travaux et honoraires techniques hors aléas et révisions soit 5 K€ HT. Était déjà provisionné les frais d'avocat liés aux recours sur PC.

d. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 23K € HT

(Facturation à 66 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 35 K€ HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de dépenses annexes n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 35K € HT

(Maintien du budget)

A facturer 2024 : 3K € HT

Consultation des entreprises pour les travaux de l'équipement socioculturel

A facturer 2026 : 10K € HT

Frais de communication liés à la livraison de l'équipement en juin 2026

e. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 428K € HT

(Facturation à 65 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 663K € HT)

Facturé en 2023 : 8K € HT

Rémunération sur les dépenses Travaux et Honoraires

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 713K € HT

(+ 50K € HT soit une augmentation de 8 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 17K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (débarras et honoraires)

A facturer 2025 : 204K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (10 mois de travaux + honoraires)

A facturer 2026 : 42K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (6 mois de travaux + honoraires)

A facturer 2027 : 12K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (remise RG à fin GPA)

A facturer 2028 : 10K € HT

Rémunération sur liquidation à fin opération

L'augmentation du budget rémunération est corolaire à l'augmentation du budget travaux étant donné qu'elle équivaut à 8 % du montant HT des travaux, honoraires et Divers et Imprévus. Ainsi, ce budget est majoré de 50 K€ HT.

2. RECETTES

a. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00 € HT

Aucune budget de subvention n'était prévu dans le CRAC 2022

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de subvention n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 1 379K € HT

(+ 1 379K € HT sur budget subventions)

Acompte 2024 : 185K € HT

1^{er} acompte

Acompte 2025 : 184K € HT

2^{ème} acompte

Acompte 2026 : 1 010K € HT

solde de la subvention

Le 05/02/24 est signé la convention pluriannuelle du NPNRU Grand Centre-Ville qui acte le transfert de Maîtrise d'Ouvrage pour l'équipement intergénérationnel de Noailles au profit de la SOLEAM. La convention acte également un lancement prévisionnel d'opération au S1 2024 pour une durée de 6 semestres aboutissant à un achèvement au S1 2027. La SOLEAM a donc fait une demande d'engagement de la subvention le 11/06/24.

Ainsi, la SOLEAM a reçu le 19/06/24 un acompte de 20% du montant de la subvention représentant la somme de 461 K€. Les acomptes suivants de 13,33 % seront versés à la fin du T2 de chaque année. Le solde de la subvention interviendra à la réception des 2 sites de l'équipement. Au regard, des postes subventionnables et du budget de chaque opération la subvention est répartie à hauteur de 1 379 K€ pour le site du Domaine Ventre et 926 K€ pour le site rue d'Aubagne.

b. PARTICIPATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 00 € HT

(Facturation à 00% de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 4 778K € HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de participation n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 990K € HT

(- 843K € HT soit une diminution de 18 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 3 200K € HT

Participation à l'équilibre Ville de Marseille de l'opération Ventre Lieutaud

A facturer 2025 : 735K € HT

Participation à l'équilibre Ville de Marseille de l'opération Ventre Lieutaud

A facturer 2027 : 55K € HT

Participation à l'équilibre Métropole de l'opération Ventre Lieutaud

La participation aux équipements de la Ville de Marseille correspond à la différence entre le montant total des dépenses de 5 368 842 € HT et le montant de la subvention du site de 1 378 828 € ainsi que 55 399 € HT de prise en charge par la métropole des 2/3 des études menées sur l'ensemble du Domaine Ventre soit une participation de 3 934 615 € HT Les études pris en charge par la métropole au 2/3 sont l'expertise géomètre, le relevé des façades, la reconnaissance des réseaux, et les travaux d'ouverture du passage Palud.

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-156	-109	-36	-11	0	0	0	0	-156	0
1-Budget Foncier	-827	-676	-32	-15	-13	0	0	0	-737	90
2-Travaux Préparatoires	-120	-193	-72	-53	-2	0	0	0	-320,000	-200,000
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 550	0	0	-2 332	-471	-148	0	0	-2 950,000	-400,000
2a-Budget Honoraires Techniques	-397	-75	-134	-141	-47	0	0	0	-397,000	0,000
2b-Budget Divers et Imprévus	-30	-15	-12	-30	-3	0	0	0	-60,351	-30,351
3-Budget Dépenses Annexes	-35	-23	-3	0	-10	0	0	0	-35	0
4-Budget Rémunération	-663	-428	-17	-204	-42	-12	-10	0	-713	-50
Sous-total charges	-4 778	-1 520	-307	-2 786	-588	-159	-10	0	-5 369	-591
4-Budget Participations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar30-Subventions	0	0	185	184	1 010	0	0	0	1 379	1 379
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	4 778	0	3 200	735	0	0	0	0	3 935	-843
Ar44-Participations Equilibres Métropole	0	0	0	0	0	55	0	0	55	55
Ar50-Produits de Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total produits	4 778	0	3 385	918	1 010	55	0	0	5 369	591
Résultat		-1 520	1 559	-309	114	10	0	0	0	0
D : 60223/A520-TVA Reversée	0	0	0							
D : 60223/En cours RG et TVA	0	-97	97							
D : 60223/Solde clients	0	0	0							
D : 60223/Solde fournisseurs	0	17	-17							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-80	80	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-1 600	1 559	-309	114	10	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60224 PÔLE ARC PALUD

I. Table des matières

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION.....	3
2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE.....	3
3. PLANNING.....	5
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DÉPENSES.....	6
a. FONCIER.....	6
b. ÉTUDES.....	6
c. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	6
d. DÉPENSES ANNEXES.....	7
e. RÉMUNÉRATION.....	7
2. RECETTES.....	7
a. SUBVENTIONS.....	7
b. PARTICIPATION.....	8
c. PRODUIT DE GESTION.....	8
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER.....	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE.....	9

I. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation aux équipements publics Ville de Marseille à fin 2022	3 603K €
Participation aux équipements publics Ville de Marseille à fin 2023	3 266K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Pour pallier l'absence d'équipement public au sein du quartier de Noailles, notamment en direction des jeunes, la création d'un équipement socioculturel est devenue une priorité. Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 sites en proximité : le 1^{er} au sein du Domaine Ventre sur le 14, 16, 18 rue Moustier ainsi que le 19, 24 Domaine Ventre et le 2nd sur le 44 rue d'Aubagne et au Rez-de-Chaussée du 13, 15 rue de l'Arc.

Le Pôle Arc Palud concerne le 2nd site entre la rue d'Aubagne et la rue de l'Arc. Ce périmètre, d'une superficie d'environ 285 m², comprend 3 parcelles amenant un tènement foncier traversant composé de 2 patios. Si le 3 fenêtre Marseillais atypique du 44 rue d'Aubagne est intégralement propriété SOLEAM, les immeubles du 13, 15 rue de l'Ar, dont l'équipement ce développe en Rez-De-Chaussée sont propriété Marseille Habitat.



285 m²



3,61 M€



0 Logements



0 Commerces



1 Équipement
sur 600 m²

Dans le cadre de sa mission sur le pôle Arc Palud, la SOLEAM a acquis à l'amiable en 2020 à la Ville de Marseille environ 315 m² de patrimoine immobilier dégradé en monopropriété, soit l'équivalent de 6 logements et 2 locaux commerciaux qui avait donné lieu à des travaux de mise en sécurité pilotés par la SOLEAM et livrés en date du 17/07/2019. Malgré cette intervention l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité le 27/10/2022.

Le nouvel équipement d'une surface de 600 m²SDP est composé au sous-sol de locaux techniques et rangements, au RDC d'un espace d'accueil et d'une salle polyvalente, le quatrième étage accueille les locaux administratifs et de repos des animateurs, éducateurs et personnel du centre. Les activités se déploient de part et d'autre d'une cours centrale et du rez-de-chaussée au troisième étage avec une grande salle multi activité, d'une salle multimédia et musique ainsi que de salles d'activités.

2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Centre-Ville et de sa mission de résorption de l'habitat insalubre, d'amélioration de l'espace public et du développement d'équipement municipaux, la SOLEAM réalise entre 2014 et 2017 des études de faisabilité et de programmation permettant l'élaboration d'un projet d'équipement socioculturel.

A la suite de la réunion publique du 24/01/2018 et de la concertation qui s'est déroulé du 22/01/2018 au 23/02/2018, le Conseil Métropolitain approuve le 18/05/2018 le bilan de la concertation concernant le pôle Noailles et l'équipement socioculturel ainsi que son antenne.

Ainsi, au titre de la réalisation de l'équipement socioculturel, la SOLEAM acquiert à l'amiable le 03/07/2020 l'intégralité du l'immeuble du 44 rue d'Aubagne et doit acquérir les Rez-De-Chaussée des immeubles du 13, 15 rue de l'Arc.

Le 15/06/2020, il a été notifié au groupement MIRA le marché n°20.69 ayant pour objet une mission MOE pour la construction d'un équipement socioculturel au 44 rue d'Aubagne et RDC du 13/15 rue de l'Arc. Ce marché était d'un montant provisoire de 170 260,00 € HT, dont missions complémentaires, pour un montant de travaux estimé à 1 180 000,00 € HT.

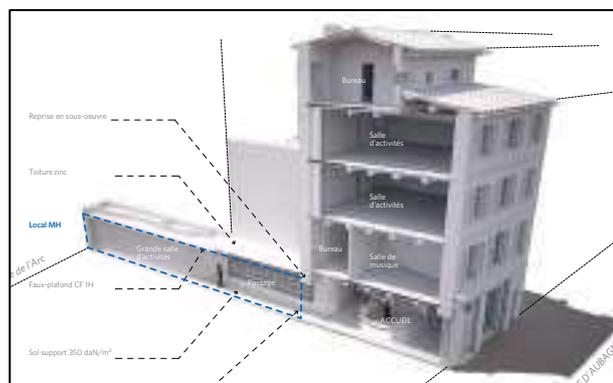
A l'issu de la remise de l'APD en date du 11/10/2022, il a été notifié au groupement MIRA l'avenant n°01 le 05/05/2023 afin d'établir le forfait définitif de rémunération s'élevant à 187 004,65 € HT pour un montant de travaux estimé à 1 494 301,50 € HT.

Du fait du montage opérationnel avec la réalisation des travaux de gros œuvre et clos couvert du 13/15 rue de l'Arc par MARSEILLE HABITAT, il a été notifié au groupement MIRA l'avenant n°02 le 05/07/2023 ajoutant une mission d'AMO de coordination et suivi de ces travaux et retirant les missions OPC et DQE portant le forfait de rémunération à 194 404,65 € HT.

Malgré l'accord trouvé le 09/09/2021 avec MARSEILLE HABITAT concernant la répartition des interventions sur les 2 adresses et malgré l'insistance du groupement MIRA dans l'accompagnement, les défauts de coordination entre les 2 opérateurs se sont maintenus.

Alors que l'immeuble avait fait l'objet de travaux de sécurisation émanant du diagnostic structurel réalisé par le groupement MIRA dans le cadre de ses missions, la Ville de Marseille a délivré le 27/10/2022 un arrêté de mise en sécurité sur l'immeuble du 44 rue d'Aubagne incitant la SOLEAM à demander le dépôt du dossier de Permis de Construire le 18/11/2022.

Ce Permis de Construire présente le projet de réhabilitation en Équipements Socioculturel sur l'ensemble des 2 adresses hormis la façade du RDC du 13/15 rue de l'Arc nécessitant l'accord de MARSEILLE HABITAT pour les travaux en sous œuvre à réaliser sur façade.



Parallèlement, la SOLEAM, appuyée par la Ville de Marseille et la Métropole, a repris contact avec MH amenant à la réunion du 30/11/2022 relative aux modalités de prise en charges des frais avancés par MH, la coopération entre les 2 opérateurs s'est vue confortée permettant une reprise de la coordination et l'ajustement des détails du projets, notamment au niveau des interfaces entre le 13/15 Arc et le 44 Aubagne.

Afin de permettre à MARSEILLE HABITAT de réaliser les travaux, convenu ensemble, de reprises en sous œuvre en RDC de la façade du 13/15 rue de l'Arc il est nécessaire d'apporter modification au Permis de Construire obtenu le 23/10/2023.

Un 1er permis de construire modificatif avait été déposé le 02/12/19 et obtenu le 01/07/20 afin de compléter des pièces relatives à la sécurité incendie et à l'accessibilité PMR. Un 2nd permis de construire modificatif sera à déposer en 2024 afin de régulariser les évolutions émanant de la gestion des conflits.

3. PLANNING

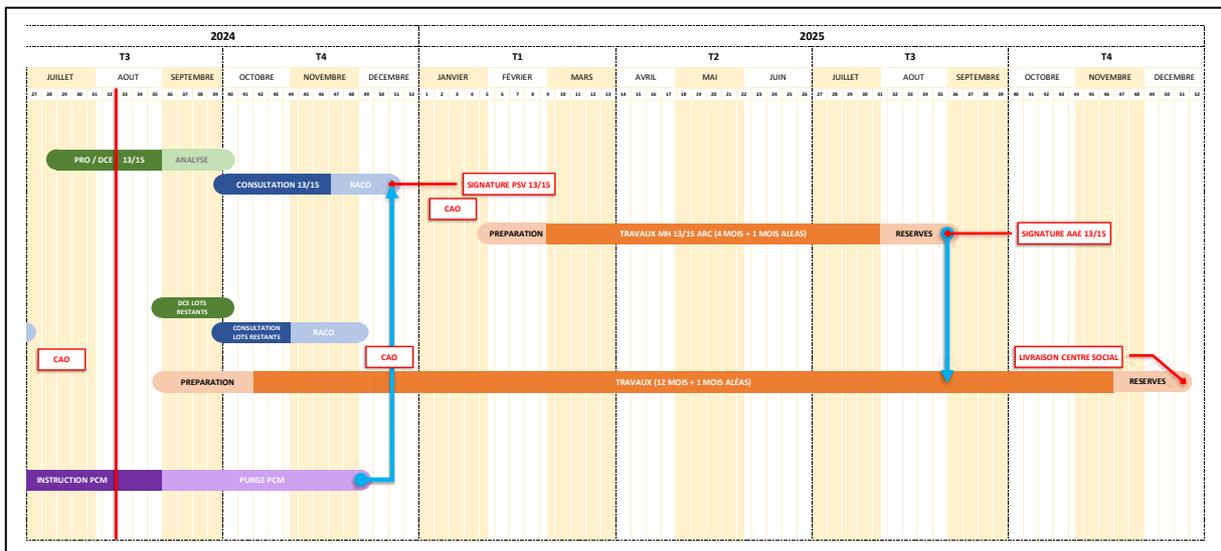
Lors de la réunion du 26/03/24 en présence de la Métropole et des services concernés de la Ville de Marseille, le planning présenté (validé par l'OPC et la MOE) prévoyait un passage en CAO de juin 2024 pour un lancement de la préparation de chantier en juillet 2024 permettant une livraison de l'équipement pour le 3ème trimestre 2025.

Du fait de l'écart considérable entre l'estimation de la MOE et les offres remises, nous avons sollicité la Ville de Marseille le 03/06/24 afin de connaître son positionnement entre le maintien du calendrier et le dépassement budgétaire ou entre le maintien du budget et le décalage du planning.

Au regard du souhait de respecter le planning, la SOLEAM a présenté en CAO du 26/07/24 les offres nécessaires au démarrage du chantier, les autres étant reprises par la MOE courant août 2024 pour une nouvelle consultation à lancer le mois suivant. Cette solution si elle est approuvée par la Ville de Marseille permettra une livraison fin 2025.

Parallèlement, la SOLEAM a déposé le 30/01/24 un PCM pour permettre l'ouverture d'une baie et d'une sortie de secours sur la façade du 13/15 rue de l'Arc. L'avis défavorable de l'ABF en date du 24/03/24 a entraîné le dépôt de nouvelles pièces le 15/04/24 aboutissant à un avis favorable de l'ABF le 07/08/24.

A la purge du PCM prévue en novembre 2024 et sous condition que MH ai achevé le Rapport d'Analyse des offres émanant de la consultation à lancée en octobre 2024, une promesse de vente sera signée pour l'acquisition du RDC du 13/15 permettant à MH de passer en CAO et d'initier les travaux de Gros Œuvre et Clos Couvert en février 2025.



Dans ces conditions l'engagement de livraison de l'équipement public du 44 rue d'Aubagne avant la fin de l'année 2025 peut être tenu.

III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 408K€ HT (Facturation à 44 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 935K € HT)

Facturé en 2023 : 1K € HT Portage du 44 Aubagne neutralisées

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 835K € HT (- 100K € HT soit une réduction de 11 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 47K € HT Portage du 44 Aubagne neutralisées avec acompte à signature de la PSV 13/15 Arc

A facturer 2025 : 371K € HT Portage du 44 Aubagne + Acquisition du RDC du 13/15 Arc + Émoluments du Notaire

A facturer 2026 : 9K € HT Portage du 44 Aubagne et du RDC du 13/15 Arc

Le montant d'acquisition du RDC du 13/15 rue de l'Arc, inscrit à l'avenant 4 du PEP, est à minorer de 80 K€ HT du fait de 70 K€ de TVA comptabilisé dans le HT et de 10 K€ HT de travaux non portés par MH du fait de l'avis défavorable de l'ABF sur la création d'une baie en façade. Cette réduction engendre une baisse des frais de notaire de l'ordre de 5 K€. Parallèlement, les frais de portages du RDC du 13/15 rue de l'Arc sont amoindrit de 15 K€ HT car maîtrisé par MH jusqu'à réalisation des travaux de Gros Œuvre et Clos Couvert.

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 48K € HT (Facturation à 66 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 73K € HT)

Facturé en 2023 : 1K € HT Contrôle des états + complément diagnostic amiante

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 55K € HT (- 18K € HT soit une réduction de 25 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 3K € HT Contrôle des états et fissuromètre émanant de la mise en sécurité de 2019

A facturer 2025 : 4K € HT Contrôle des fissuromètre suite aux renforcements des fondations

Les études géotechniques G5, G2 AVP et G2 PRO (-18 K€ HT) sont actuellement portées au budget travaux préparatoire alors qu'elles étaient prévues au budget Étude.

c. TRAVAUX ET HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 119K € HT (Facturation à 6 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 2 063K € HT)

Facturé en 2023 : 42K € HT Étude Géotechniques + APD 44 Aubagne + Appel 42 Aubagne

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 2 719K € HT (+ 656K € HT soit une augmentation de 32 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 548K € HT Débarras + Désamiantage + Travaux équipement + honoraires + aléas + D0/TRC

A facturer 2025 : 1 930K € HT Travaux équipement + honoraires MOE, OPC, SPS, BC + révisions et aléas

A facturer 2026 : 122K € HT Remise de la retenue de garantie à fin de l'année de GPA

Le montant provisionné pour les études géotechniques sont maintenue au budget Étude (+ 18 K€ HT). Le montant provisionné pour le suivi d'exécution des travaux géotechniques G4 (-5 K€ HT) est déjà porté au budget honoraire technique. Les travaux de désamiantages d'un montant de 24 K€ HT (-2 K€ HT) ont été réalisés et livrés le 04/04/24.

Le coût prévisionnel des travaux avant lancement de la consultation de 1 525 K€ HT est majoré de 484 K€ HT à la remise des offres après négociation, permettant d'économiser 16 K€ HT. Rapporté à la surface de plancher de 600 m² le coût travaux est de 3 348 €/m² SDP La configuration du site, la complexité d'accès, l'imbrication avec le 42 rue d'Aubagne nécessite une provision d'aléas chantier de 9 % et des révisions de 5 % soit un montant de 291 K€ HT. Le montant prévisionnel des travaux est donc à ce stade de 2 300 K€ HT.

Les écarts les plus conséquents avec l'estimation de la MOE concernent notamment le lot 02-Serrurerie et 06-Plomberie avec respectivement une majoration de 82 % et 54 %. Du fait des délais d'arbitrages et au regard du souhait de respecter le planning, la SOLEAM a présenté en CAO du 26/07/24 les offres des lots 01-Gros Œuvre, 03-Menuiserie bois, 05-Électricité, 07-Ascenseur et 09-Chaux Chanvre nécessaires au démarrage du chantier, dont les candidatures mieux-disantes attribuées, sans notification, représentent 1 215 K€ HT.

Afin de récupérer son défaut d'estimation, la MOE travaille actuellement sur la reprise du DCE du lot 02-Serrurerie afin de relancer une consultation pour septembre 2024. Est également prévue, le même mois, une réunion de négociation avec la seule offre du lot 06-Plomberie afin de comprendre l'écart et pousser à un geste commercial sous peine de reprise du DCE et de relance de la consultation. Le défaut d'estimation émane d'un manque d'anticipation de la MOE sur la complexité d'accès et d'intervention sur le site.

Le coût prévisionnel des honoraires techniques, arrêté en phase APD est de 255 K€ HT. Celui-ci comprend les honoraires du groupement MOE, de l'OPC, du BE Géotechnique, du BC et du CSPS. Ce coût prévisionnel est assorti d'aléas de 10 % correspondant à 5 % d'imprévus et 5 % de révisions de prix pendant le chantier soit un montant de 25 K€ HT (+ 15 K€ HT). Ainsi, le budget honoraires technique est porté à 280 K€ HT.

L'augmentation du coût prévisionnel des travaux de l'équipement engendre automatiquement la majoration du budget Divers et Imprévus. Notamment du fait des assurances Dommages Ouvrages (DO) et Tous Risque Chantier (TRC) à souscrire. Ainsi, la DO représente 0,9 % du montant des travaux hors aléas et révisions soit 20 K€ HT et la TRC représente 0,25 % du montant des travaux et honoraires techniques hors aléas et révisions soit 5 K€ HT. Le référé préventif de l'ordre de 5 K€ HT est également à ajouter au budget.

d. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 2K € HT

(Facturation à 29 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 7K€ HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de dépenses annexes n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 6K € HT

(- 1K € HT soit une réduction de 8 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 3K € HT

Consultation des entreprises pour les travaux de l'équipement socioculturel

A facturer 2026 : 1K € HT

Frais de communication liés à la livraison de l'équipement en décembre 2025

e. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 372K € HT

(Facturation à 70 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 535K € HT)

Facturé en 2023 : 3K € HT

Rémunération sur les dépenses Travaux Préparatoire et divers et imprévus

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 587K € HT

(+ 52K € HT soit une augmentation de 10 % sur le budget précédent)

A facturer 2024 : 44K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (3 mois de travaux et honoraires)

A facturer 2025 : 154K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (12 mois de travaux + honoraires)

A facturer 2026 : 10K € HT

Rémunération sur dépenses Travaux et Honoraires (remise RG à fin GPA)

A facturer 2027 : 7K € HT

Rémunération sur liquidation à fin opération

L'augmentation du budget rémunération est corolaire à l'augmentation du budget travaux étant donné qu'elle équivaut à 8 % du montant HT des travaux, honoraires et Divers et Imprévus. Ainsi, ce budget est majoré de 52 K€ HT.

2. RECETTES

a. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 8K € HT

(Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 8K € HT)

Facturé en 2023 : 00 € HT

Aucune facturation de subvention n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 934K € HT	(+ 926K € HT soit une augmentation de 116 % sur le budget précédent)
Acompte 2024 : 276K € HT	1 ^{er} acompte
Acompte 2025 : 123K € HT	2 ^{ème} acompte
Acompte 2026 : 527K € HT	solde de la subvention

Le 05/02/24 est signé la convention pluriannuelle du NPNRU Grand Centre-Ville qui acte le transfert de Maîtrise d'Ouvrage pour l'équipement intergénérationnel de Noailles au profit de la SOLEAM. La convention acte également un lancement prévisionnel d'opération au S1 2024 pour une durée de 6 semestres aboutissant à un achèvement au S1 2027. La SOLEAM a donc fait une demande d'engagement de la subvention le 11/06/24.

Ainsi, la SOLEAM a reçu le 19/06/24 un acompte de 20% du montant de la subvention représentant la somme de 461 K€. Les acomptes suivants de 13,33 % seront versés à la fin du T2 de chaque année. Le solde de la subvention interviendra à la réception des 2 sites de l'équipement. Au regard, des postes subventionnables et du budget de chaque opération la subvention est répartie à hauteur de 1 379 K€ pour le site du Domaine Ventre et 926 K€ pour le site rue d'Aubagne.

b. PARTICIPATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 2 494 € HT	(Facturation à 69% de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 3 603K € HT)
Facturé en 2023 : 00 € HT	Aucune facturation de participation n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 266K € HT	(- 336K € HT soit une diminution de 9 % sur le budget précédent)
A facturer 2024 : 00 € HT	Participation à l'équilibre Ville de Marseille de l'opération Arc Palud
A facturer 2025 : 413K € HT	Participation à l'équilibre Ville de Marseille de l'opération Arc Palud
A facturer 2027 : 360K € HT	Participation à l'équilibre Ville de Marseille de l'opération Arc Palud

La participation aux équipements de la Ville de Marseille correspond à la différence entre le montant total des dépenses de 4 202 K€ HT et le montant de la subvention du site de 934 K€ ainsi que 2 K€ HT de produit divers soit une participation de 3 266 K€ HT.

c. PRODUIT DE GESTION

AVANCEMENT

Facturé fin 2023 : 2K € HT	(Facturation à 100% de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 2K € HT)
Facturé en 2023 : 2K € HT	Art. 700 Procédure Hadji 42 Aubagne

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 2K € HT	(Maintien du budget)
----------------------------	----------------------

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60224-POLE ARC PALUD-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-73	-48	-3	-4	0	0	0	0	-55	18
1-Budget Foncier	-935	-408	-47	-371	-9	0	0	0	-835	100
2-Travaux Préparatoires	-80	-52	-39	0	0	0	0	0	-91	-11
2-Trvx de Construction d'Équipements Publics	-1 700	0	-345	-1 840	-115	0	0	0	-2 300	-600
2a-Budget Honoraires Techniques	-265	-59	-129	-89	-3	0	0	0	-280	-15
2b-Budget Divers et Imprévus	-18	-7	-35	-1	-4	0	0	0	-48	-30
3-Budget Depenses Annexes	-7	-2	-3	-1	0	0	0	0	-6	1
4-Budget Rémunération	-535	-372	-44	-154	-10	-7	0	0	-587	-52
Sous-total charges	-3 612	-951	-644	-2 459	-141	-7	0	0	-4 202	-590
Ar30-Subventions	8	8	276	123	527	0	0	0	934	926
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 603	2 494	0	413	360	0	0	0	3 266	-337
Ar50-Produits de Gestion	2	1,7320	0	0	0	0	0	0	2	0
Sous-total produits	3 612	2 503	276	536	887	0	0	0	4 202	590
Résultat		1 553	1 185	-739	7	0	0	0	0	0
D : 60224/A520-TVA Reversée	0	0	0							
D : 60224/En cours RG et TVA	0	442	442							
D : 60224/Solde clients	0	-2 993	2 993							
D : 60224/Solde fournisseurs	0	22	-22							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-2 530	2 530	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-977	1 185	-739	7	0	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60225 PÔLE BUTTE ST-MAURONT

SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	3
II.	INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1.	PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2.	DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	4
III.	NOTE DE CONJONCTURE	5
1.	DÉPENSES.....	5
2.	RECETTES	7
I.	SYNTHÈSE FINANCIÈRE	8
1.	BILAN FINANCIER.....	8
2.	PLAN DE TRÉSORERIE.....	8

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	1 120 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	1 250 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le Pôle Butte St Mauront est situé dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille. Il s'agit du noyau villageois du quartier du même nom délimité au nord par le Boulevard de Plombières, au sud par la rue Loubon, à l'Est par la rue de la Révolution, et à l'ouest par l'A7. Ce noyau villageois dispose d'atouts, dont sa confidentialité par son emplacement sur une butte, à l'écart des grands axes routiers pourtant proches, la présence d'équipements éducatifs, socio-culturels et urbains à proximité, ainsi qu'une forme urbaine à valoriser de type faubourg ouvrier à l'est et d'habitat individuel à l'ouest. Malheureusement c'est un quartier en cours de paupérisation et de dégradation avancées. Au fil des années il est devenu le lieu d'accueil d'une population défavorisée faisant la richesse d'investisseurs peu scrupuleux attirés par la poursuite de forts taux de rentabilité. Ainsi les propriétaires vertueux, souvent occupants, ont quitté les lieux et ont été remplacés par des propriétaires bailleurs entretenant peu leurs biens. L'habitat est aujourd'hui très vétuste et dégradé.

Ce pôle fait partie des pôles urbains de l'Opération Grand Centre-Ville confiée par la Ville de Marseille par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 dans le cadre d'une concession d'aménagement et transférée à la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'objectif des projets à développer sur ce pôle est de briser cette spirale de la dégradation par une intervention coercitive et incitative sur l'habitat vétuste, la mise en œuvre d'interventions structurantes pour valoriser le quartier, un accompagnement des actions sur l'espace public menées par la Métropole, et de proposer une offre nouvelle de logements, neufs ou réhabilités afin de redonner de l'attractivité à ce noyau villageois. Il apparaît en effet que seule une intervention globale et intégrée permettra d'avoir un effet positif sur ce secteur.

Ainsi, afin de développer un projet cohérent, un diagnostic urbain poussé incluant une enquête sociale et commerciale a été mené en 2015 par le groupement AREP/ADEUS/SETEC/MENIGHETTI et une série d'actions a été identifiée : renouveler, prolonger et renforcer l'action publique en matière de rénovation de l'habitat avec 2 objectifs pouvant l'articuler dans le temps :

- Résorber l'habitat indigne ;
- Redonner de l'attractivité au quartier correspondant à ses aménités objectives liés à son identité et à sa relativement bonne localisation en centre-ville.

Ce programme de réhabilitation est à accompagner par un programme de requalification des espaces publics en complément de celui déjà engagé, ayant pour vocation d'assurer une meilleure adaptation des espaces publics aux usages constatés (gestion des accès aux écoles notamment, articulation du quartier sur ses franges -aménagements des « portes » du quartier et d'itinéraires de désenclavement-. Les propositions s'appuient également sur la mise en place de nouveaux lieux de services adaptés aux besoins du quartier et dont l'ambition est à calibrer en fonction des objectifs et de la capacité des acteurs locaux à s'approprier les projets .Elles s'articulent enfin sur l'identification de projets structurants dont les programmes restent à définir mais qui s'appuient sur des tènements fonciers remarquables par leur taille et/ou leur localisation et dont la transformation pourrait concourir à l'ensemble des axes de requalification identifiés (habitat, espace public, animation urbaine). Ces projets pouvant être mis en œuvre de manière partenariale entre la puissance publique, le monde associatif, les habitants et des opérateurs privés.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Toutefois, la mise en œuvre par Soleam sur ce secteur des interventions de requalification visant notamment à la production de logements ne se feront pas dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville. En effet, la Métropole a demandé au concessionnaire de recentrer les actions et les objectifs de l'opération sur l'hyper centre-ville pour y préparer une intervention forte suite au drame de la rue d'Aubagne, non pas, 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 bénéficie 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.

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 déjà enclenchés

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, pas plus que de création de nouveaux équipements publics (Ville ou Métropole).



7 Hectares

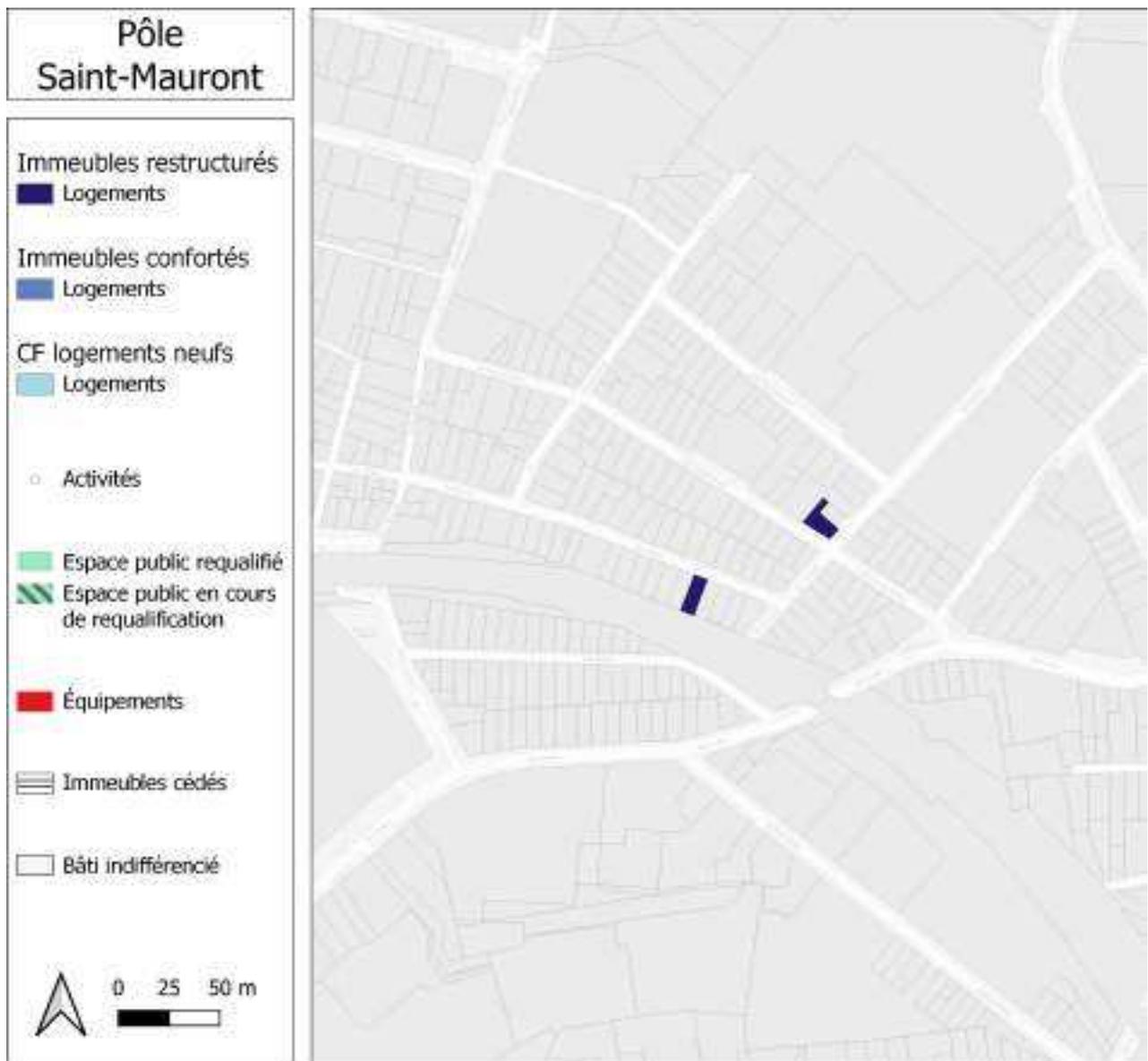


2,14 M€



2 immeubles entiers

7 logements
restructurés
354 m²



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant total de 75 K€HT. Elles se composent de :

- Frais de gestion locative
- Evacuation d'encombrants et neutralisation logements squattés
- Frais de concessionnaires de réseaux,
- Taxes foncières et polices d'assurance
- Frais de relogement temporaire (2 ménages du 9 Toussaint, dont la situation administrative ne permet pas à ce jour de relogement définitif)
- Diagnostics réglementaires et diagnostics techniques préalables aux travaux de toiture et façades 9 Danton

- Honoraires de maîtrise d'œuvre (marché subséquent réhabilitation 9 Danton)
- Restitution de TVA perdue sur secteur locatif au Trésor Public

a. **Budget Etudes**

Pas d'évolution

b. **Budget Foncier**

- La gestion du patrimoine :

A ce jour SOLEAM est propriétaire de :

-
- 9 rue Toussaint - Immeuble entier : 4 logements restructurés
- 9 rue Danton –Immeuble entier : 3 logements rénovés ; parties communes à traiter

En 2023, 21K€ ont été réglés sur ce poste correspondant à :

- Frais de gestion locative
- Evacuation d'encombrants
- Mise en place et location de dispositifs de neutralisation
- Frais de concessionnaires
- Assurance multi risques propriétaire non occupant
- Taxes foncières

Les provisions en terme de charges de gestion sont ajustées aux cessions reportées en 2026 :

En 2024, il est provisionné 25K€.

En 2025, il est provisionné 20K€.

En 2026, il est provisionné 15K€.

- Les Relogements temporaires :

Deux ménages issus du 9 rue Toussaint ont été relogés par la Soleam par l'intermédiaire de Soliha Provence, dans le cadre du dispositif mis en place par la Vdm et la Métropole AMP

Ces derniers sont en attente de régularisation de leur situation administrative

Leur relogement définitif est prévu en 2027 pour l'un et en 2028 pour le second

En 2023, il a été dépensé 13K€.

De 2024 à 2026, il est provisionné 15K€/an.

En 2027, il est provisionné 10K€

En 2028 il est provisionné 5K€.

- Les Relogements définitifs :

Il est prévu le relogement définitif de ces ménages en 2027 pour l'un et en 2028 pour le second avec une provision de 4 K€ pour chaque relogement

c. **Budget Travaux:**

Il est prévu des travaux de réfection de la toiture et des façades de l'immeuble 9 rue Danton, préalablement à sa revente en 2026

En 2024, il est prévu 176 K€ soit 85% des travaux

En 2025, le solde soit 31 K€

d. Budget Honoraires Techniques:

En 2024, il est prévu 26 K€ correspondant à l'avancement de la mission du Maître d'œuvre

En 2025, le solde soit 5K€

e. Budget Divers et imprévus

En 2024, provision de 15 K€ correspondant aux constats préalables et au règlement d'une partie des assurances DO TRC

En 2025, provision de 10K€ pour solde des engagements précédents

En 2026, provision de 5K€

f. Budget Rémunération:

En 2023, rémunération sur dépenses travaux et honoraires techniques de 3 K€.

En 2024 et 2025, rémunération sur travaux et honoraires techniques HT soit 15 K€ en 2024 et 2 K€ en 2025

En 2026 : prise de la rémunération sur objectifs dans le cadre de la cession des 9 Danton et 9 Toussaint : 11K€

En 2028 : rémunération de liquidation 3K€

2. RECETTES

a. Cessions foncières :

En 2026 : cession de 354 m2 de SHAB de logements réhabilités pour 531K€HT, dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt sur des paniers constitués d'immeubles à réhabiliter social ou intermédiaire et d'immeubles restructurés. Le prévisionnel de cession s'établit suivant une hypothèse d'un prix de 1500€/m2 de SHAB

Toutefois, l'estimation du prix de sortie des biens restructurés sur ce secteur reste à parfaire en fonction des évolutions du prix du marché et de l'intérêt porté par les bailleurs à la consultation

b. Participations :

▪ Participations Métropole à l'Équilibre :

Variation à la hausse de 129K€ liée à :

- Travaux de réhabilitation et frais divers (+62K€ HT)

- Gestion du patrimoine (+24K€) : allongement de la durée de portage compte tenu décalage cession

- Frais de relogement temporaire (+33K€) : augmentation liée aux difficultés de mise en œuvre des relogements définitifs pour des ménages dont la situation administrative et financière est très délicate

- Participation publique aux équipements : pas de participation aux équipements sur ce pôle

I. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60225-POLE BUTTE ST MAURONT-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-83	-82	0	0	0	0	0	0	-83	0
1-Budget Foncier	-869	-800	-39	-35	-30	-14	-9	0	-926	-57
2-Travaux Préparatoires	-14	-9	0	0	-5	0	0	0	-14	0
2-Travaux Réhabilitation	-393	-243	-176	-31	0	0	0	0	-450	-57
2a-Budget Honoraires Techniques	-51	-21	-26	-5	0	0	0	0	-51	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-27	-2	-15	-10	-5	0	0	0	-32	-5
3-Budget Dépenses Annexes	-42	-39	-1	-12	0	0	0	0	-52	-10
4-Budget Rémunération	-345	-314	-15	-2	-11	0	-3	0	-345	0
Sous-total charges	-1 824	-1 510	-273	-94	-51	-14	-12	0	-1 954	-129
1-Ventes Charges Foncières	531	0	0	0	531	0	0	0	531	0
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	54	54	0	0	0	0	0	0	54	0
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	1 120	52	0	1 197	0	0	0	0	1 250	129
Ar50-Produits de Gestion	119	74	23	21	0	0	0	0	119	0
Sous-total produits	1 824	181	23	1 219	531	0	0	0	1 954	129
Résultat		-1 329	-1 578	-454	26	12	0	0	0	0
D : 60225/A520-TVA Reversée	0	0	0							
D : 60225/En cours RG et TVA	0	-72	72							
D : 60225/Solde clients	0	-2	2							
D : 60225/Solde fournisseurs	0	19	-19							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-56	56	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute		-1 385	-1 578	-454	26	12	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60230 PLACE JEAN JAURÈS

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	5
1. BILAN FINANCIER	5
2. PLAN DE TRÉSORERIE	5

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Métropole à fin 2022	24 646 K €
Participation aux équipements Métropole à fin 2023	24 646 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

La place Jean Jaurès est le point de rencontre de 3 arrondissements :

- A l'Ouest et au Nord-Ouest de la place, le 1er arrondissement ;
- A l'Est et au Nord-Est de la place, le 5ème arrondissement ;
- Au Sud de la place, le 6ème arrondissement.

Elle peut se définir comme le « cœur » de la Plaine. Il s'agit d'un lieu de convergence entre la Canebière/le boulevard de la Libération au nord (via la rue St Saviourin), le Cours Lieutaud à l'ouest (via la rue Trois Mages/St Pierre), le boulevard Baille au sud (via la rue de Lodi) et le boulevard Sakakini à l'Est (via le boulevard Chave).

De par ses dimensions (230 mètres de long et 110 mètres de large de façade à façade), cette place est la plus grande de Marseille et le deuxième espace public de la ville après le Vieux Port. La superficie de la place est de 2,5 hectares environ.

La place Jean-Jaurès est donc un espace public majeur de ce secteur qui joue un rôle déterminant dans diverses fonctions urbaines : lieu de promenade, de rencontre, d'activités, de jeu, de stationnement. Sa requalification est la clé de valorisation de l'ensemble du secteur de la Plaine.

Cette immense place historique, bordée de façades remarquables, doit retrouver la qualité urbaine qu'elle a perdue au fil du temps au profit de la voiture.

La requalification de la place Jean-Jaurès permettra d'impulser un aménagement plus global sur les pôles Nau, Ferrari, Curiol, Bons Enfants et Trois Mages.

Les travaux de la Place Jean Jaurès ont débuté en fin d'année 2018. La Place a été ouverte au public au printemps 2021.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Avancement opérationnel à fin 2023 et réactualisation du budget prévisionnel

Zoom sur l'activité de l'année 2023 :

Dépenses de l'année 2023 : 204 k€

Les dépenses de l'année 2023 représente un montant de 204 K €HT. Ces dépenses portent principalement sur des factures portant sur des prestations d'entretiens et sur des clôtures de marchés travaux pour 55 k€ HT ainsi que sur des travaux préparatoires et notamment le déplacement du poste transformateur de la Place Jean Jaurès pour un montant de 79 K€ HT.

A fin 2023, les dépenses cumulées atteignent 24 275 K €HT ce qui représente une consommation budgétaire de **98,4% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC 2022**.

a. Études

- **A fin 2023**, la totalité du budget études a été consommée. La Place étant livrée, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

b. Foncier/gestion du patrimoine

- **A fin 2023**, 97 K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022. En 2023, les dépenses de ce budget sont liées aux différents contrats d'électricité encore pris en charge par la SOLEAM.

c. Travaux préparatoires

- **A fin 2023**, 255K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022. En 2023, les dépenses liées à ce budget sont liées pour 79 k€ HT au déplacement du poste transformateur de la Place qui a été réalisé par ENEDIS.

d. Travaux

- **A fin 2023**, 18 897K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022 soit 99,5% du budget. En 2023, les dépenses de ce budget sont de 55k€ HT. Elles sont liées à des prestations d'entretiens dues par les entreprises dans le cadre de leur marché.

e. Honoraires techniques

- **A fin 2023**, 1 936K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022. En 2023, les dépenses de 39 K€ HT correspondent aux factures liées au marché de MOE d'aménagement de la Place, au marché d'OPC et au marché de MOE pour la reprise de l'aire de jeux.

f. Divers et imprévus

- **A fin 2023**, 259K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022 représentant 84% du budget.

g. Dépenses annexes

- **A fin 2023**, 480€ K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022 représentant 100% du budget. La Place étant livrée, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

h. Rémunération

- **A fin 2023**, 2 076 K€ HT ont été perçus par la SOLEAM. En 2023, la rémunération représentait un montant de 35 K€ HT.

La Place étant livrée et des reliquats restant à régler sur différents budgets, notamment le budget travaux et le budget honoraires techniques, il est proposé de conserver la totalité des budgets en l'état. Les soldes non consommés serviront ainsi à régler les factures liées aux consommations électriques et en eau, solder les DGD travaux ainsi que les notes d'honoraires techniques liées aux réceptions et aux garanties d'achèvement suivies par le groupement de Maîtrise d'œuvre.

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé n'est pas modifié et reste à 24 667 K€HT.

La participation de la métropole aux espaces publics est inchangée à 24 646K€HT.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Chéancier prévisionnel réalisé HT : 60230-PLACE JEAN JAURES-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-256	-256	0						-256	0
1-Budget Foncier	-101	-97	-3						-101	0
2-Travaux Préparatoires	-348	-255	-93						-348	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-18 988	-18 897	-91						-18 988	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-2 013	-1 936	-77						-2 013	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-310	-259	-51						-310	0
3-Budget Dépenses Annexes	-480	-480	0						-480	0
4-Budget Rémunération	-2 152	-2 076	-76						-2 152	0
5-Budget Frais Financiers	-20	-20	0						-20	0
Sous-total charges	-24 667	-24 275	-392	0	0	0	0	0	-24 667	0
Ar30-Subventions	0	0	0						0	0
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	0						0	0
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	24 646	24 566	79						24 646	0
Ar50-Produits de Gestion	21	21	0						21	0
Sous-total produits	24 667	24 588	79	0	0	0	0	0	24 667	0
Résultat		312	0	0	0	0	0	0	0	0
D : 60230/A520-TVA Reversée	0	-56	56							
D : 60230/En cours RG et TVA	0	363	-363							
D : 60230/Solde clients	0	0	0							
D : 60230/Solde fournisseurs	0	78	-78							
Sous-total trésorerie transitoire	0	386	-386	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		698	0	0	0	0	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60233 PÔLE SAINT-PIERRE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	3
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	5
1. BILAN FINANCIER	5
2. PLAN DE TRÉSORERIE	5

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Métropole à fin 2022	619 K €
Participation aux équipements Métropole à fin 2023	619 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

En complément de l'opération d'aménagement de la Place Jean Jaurès et dans la continuité de ses aménagements, la Métropole a étendu l'intervention de la SOLEAM en lui demandant de traiter le haut de la rue Saint Pierre et son croisement avec les rues des trois frères Barthélémy et de Tilsit et de reprendre la partie de la rue Curiol entre la Place Jean Jaurès et la rue de la Bibliothèque.

Ces aménagements ont été traités pendant les travaux de la Place Jean Jaurès pour la rue Curiol et juste après l'ouverture de la Place au public pour la rue St Pierre et le croisement Barthélémy Tilsit.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Avancement opérationnel à fin 2023 et réactualisation du budget prévisionnel

Zoom sur l'activité de l'année 2023 :

Dépenses de l'année 2023 : 204 k€

Les dépenses de l'année 2023 représente un montant de 204 K€HT. Ces dépenses portent principalement sur des factures portant sur des prestations d'entretiens et sur des clôtures de marchés travaux pour 55 k€ HT ainsi que sur des travaux préparatoires et notamment le déplacement du poste transformateur de la Place Jean Jaurès pour un montant de 79 K€ HT.

A fin 2023, les dépenses cumulées atteignent 553 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de 89% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC 2022.

a. Études

- **A fin 2023**, la totalité du budget études a été consommée. Les rues étant livrées, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

b. Travaux préparatoires

- **A fin 2023**, la totalité du budget travaux préparatoires a été consommée. Les rues étant livrées, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

c. Travaux

- **A fin 2023**, 381 K€HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022 soit 84% du budget. En 2023, les dépenses de ce budget sont de 15 K€HT. Elles sont liées au DGD du lot 2 en charge des revêtements du secteur rue Saint Pierre.
- **En 2024**, La provision de 55 k€HT est conservée pour solder le marché du lot 1 en charge des VRD de la rue Saint Pierre.

d. Honoraires techniques

- **A fin 2023**, 61K€HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022. En 2023, les dépenses sur ce budget correspondent aux factures liées au marché de MOE.
- **En 2024**, la provision restante de 3 K€HT est conservée pour solder le marché de MOE suite au traitement du DGD du lot 1.

e. Divers et imprévus

- **A fin 2023**, 17 K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022. Les rues étant livrées, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

f. Dépenses annexes

- **A fin 2023**, 1 K€ HT a été consommé du budget prévisionnel de 2022 représentant 100% du budget. Les rues étant livrées, il n'y a pas lieu d'abonder ce budget.

g. Rémunération

- **A fin 2023**, 45 K€HT ont été perçus par la SOLEAM.

Les deux rues étant livrées et des reliquats restant sur différents budgets, notamment le budget travaux et le budget honoraires techniques, il est proposé de conserver la totalité des budgets en l'état. Ces montants non soldés serviront ainsi à régler les factures liées aux consommations électriques et en eau, solder les DGD travaux ainsi que les notes d'honoraires techniques liées aux réceptions et aux garanties d'achèvements suivies par le groupement de Maîtrise d'œuvre.

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé n'est pas modifié et reste à 619 K€HT.

La participation de la métropole aux espaces publics est inchangée à 619 K€HT.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60233-POLE ST PIERRE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-9	-9	0	0	0	0	0	0	-9	0
2-Travaux Préparatoires	-39	-39	0	0	0	0	0	0	-39	0
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-436	-381	-55	0	0	0	0	0	-436	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-64	-61	-3	0	0	0	0	0	-64	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-17	-17	0	0	0	0	0	0	-17	0
3-Budget Dépenses Annexes	-1	-1	0	0	0	0	0	0	-1	0
4-Budget Rémunération	-52	-45	-6	-1	0	0	0	0	-52	0
Sous-total charges	-619	-553	-65	-1	0	0	0	0	-619	0
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	619	859	0	-240	0	0	0	0	619	0
Sous-total produits	619	859	0	-240	0	0	0	0	619	0
Résultat		305	241	0	0	0	0	0	0	0
D : 60233/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 60233/En cours RG et TVA	0	51	-51							
D : 60233/Solde clients	0	0	0							
D : 60233/Solde fournisseurs	0	20	-20							
Sous-total trésorerie transitoire	0	72	-72	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute		377	241	0	0	0	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60251 ÉQUIPEMENT CMA PROVIDENCE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
3	
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	5
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	7
1. BILAN FINANCIER	7
2. PLAN DE TRÉSORERIE	7
3. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	8
- Budget foncier: 1 434 K€HT	8
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	10
3. BILAN FINANCIER	10
4. PLAN DE TRÉSORERIE	10

I. INTRODUCTION

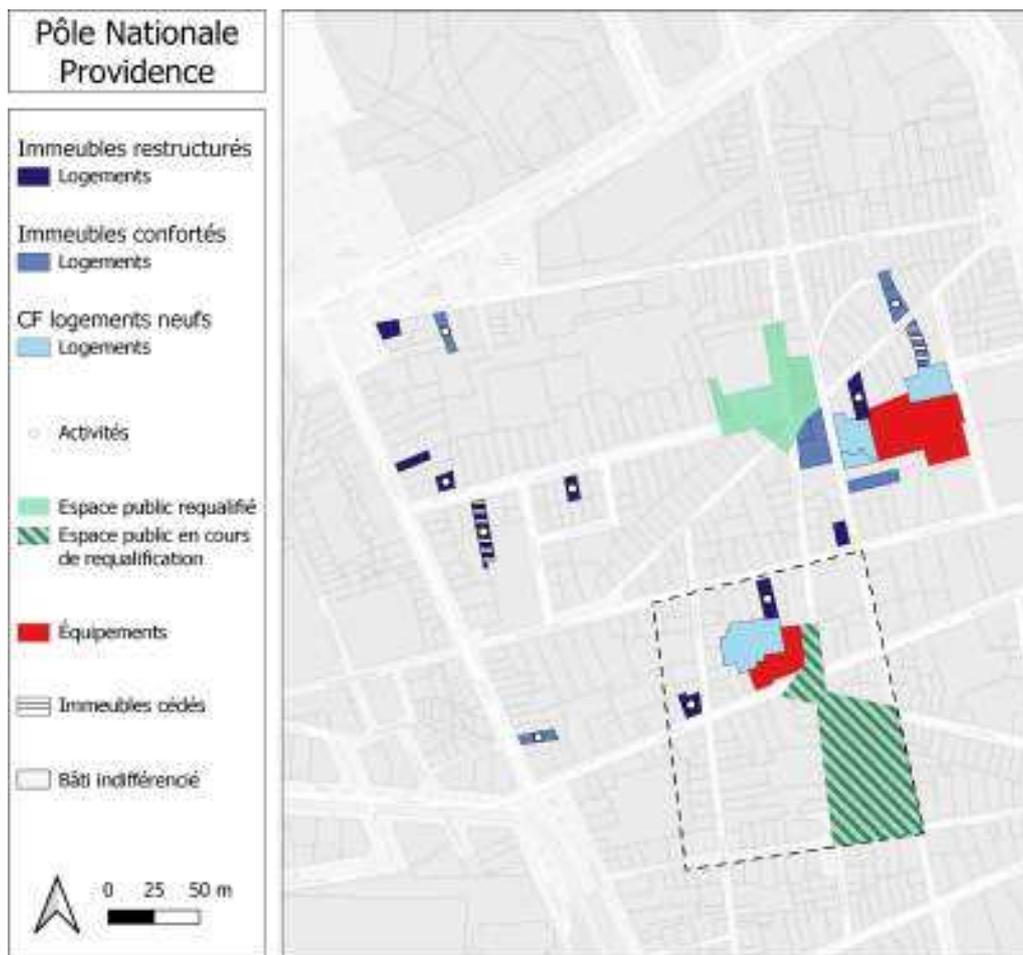
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	2 056 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 319 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la place de la Providence, espace public métropolitain dont la réalisation est prévue en 2025/ 2026, d'un périmètre comprenant une grande partie de l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains » et d'immeubles de logements à réhabiliter.



L'Ilot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicaines//Fare//Nationale)

Réalisation par intervention lourde en cœur d'îlot (maîtrise foncière par DUP puis démolitions) d'un Centre Municipal d'Animation 3-12 ans (capacité 100 enfants) en RDC et 1^{er} étage et d'une quinzaine de logements en étages.

La maîtrise foncière par DUP (phase judiciaire) est en voie d'achèvement. Les dernières indemnités ont été fixées et les accords verbaux ont été obtenus avec les 2 propriétaires de fonds de commerce pour un paiement fin 2024 et une maîtrise complète de l'emprise début 2025.

- **Diagnostic préalable archéologique** (mené par l'INRAP au 1^{er} trimestre 2016 sur la parcelle C257): une sépulture du VII-VIII^{ème} siècle a été trouvée (présence de zone funéraire du Haut Moyen-âge). L'instruction de ce dossier sera poursuivie après maîtrise foncière de l'ensemble du terrain de projet.
A l'issue de ce diagnostic complémentaire, des prescriptions seront émises par la Préfecture.

Montage Juridique : Les diverses études juridiques menées précédemment avaient permis de valider le montage de cette opération particulière : réalisation d'un ensemble immobilier composé d'un équipement municipal et de logements par un promoteur privé, dans le cadre d'une concession Métropolitaine.

Il avait été convenu que la Ville transférerait ses compétences en matière de réalisation d'équipement public à la Métropole pour cette mise en œuvre, via la concession Grand centre-ville, la Soleam réalisant les acquisitions foncières par DUP, cédant les droits à construire à un promoteur sélectionné par dialogue compétitif ou appel à projets avec charges d'intérêt général, puis achetant la coque brute du futur Centre Municipal d'Animation à aménager pour le vendre prêt à être utilisé à la Ville de Marseille.

Or, compte tenu du décalage des acquisitions et de la complexité juridique du montage, le Comité du pilotage du 27 juin 2023 a décidé de retirer cet équipement du Programme des Equipements Publics dont la Ville de Marseille a confié le 3 octobre 2016 la réalisation par convention tripartite à la Métropole via la Soleam.

De ce fait, sont prévus uniquement dans la présente sous opération l'ensemble des diagnostics, études préalables, travaux de démolition et les fouilles archéologiques.

Toutefois, la Ville de Marseille a fait part de son fort intérêt pour la réalisation de cet équipement qui manque cruellement au quartier Belsunce. Il est donc envisagé que ce projet puisse être relancé.

L'éclairage juridique apporté par un des conseils de Soleam à la demande de la Métropole précise que :

« L'emprise foncière ayant été maîtrisée par la mise en œuvre d'une DUP équipement public en 2021 dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville OGCV, il est impératif que ce projet s'inscrive dans le cadre de l'OGCV et de la DUP, notamment pour éviter tout risque de demande de rétrocession des tiers qui ont été préemptés »

Rappel de la programmation : Étude Exact réalisée en 2017 et validée par les services Municipaux

- **Effectif personnels 19 personnes**
 - 5 personnels pour l'administration
 - 10 animateurs (hypothèse de 1 animateur pour 8 enfants < 6 ans et 1 animateur pour 12 enfants > 6 ans)
 - 4 personnels cuisine dont 2 agents d'entretien
- **Effectif de 100 enfants**
 - 60 de la tranche des 6-12 ans
 - 40 de la tranche des 3-6 ans

A noter que les 60 enfants de la tranche 6-12 ans seront transférés du centre d'animation de quartier Dugommier (sur le boulevard éponyme) à notre Centre Municipal d'Animation.

Par ailleurs, 150 m² seront dévolus à des espaces polyvalents ouverts à des structures extérieures.

Etude de faisabilité architecturale : Une étude menée par le cabinet d'architectes-urbanistes AREP Ville en mars 2017 a vérifié la faisabilité du programme détaillé produit par EXACT. Plusieurs scénarii ont été déclinés avec des distributions des circulations verticales légèrement différentes, la présence ou non de logements traversants et une redistribution des superficies: entre 1 000 et 1 200 m² SP pour le CMA et entre 1350 et 1 550 m² de SDP pour les logements.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2023 représentent un montant total de 1 726 K€HT.

Elles portent principalement sur les acquisitions foncières soit 1 434 K€HT

a) Budget Études :

A Fin 2023, 51 K€HT ont été consommés soit 86% du budget prévisionnel de 2022. (59 K€HT)

En 2024, prise en compte des dépenses liées aux diagnostics obligatoires dans le cadre des cessions de pour un montant prévisionnel de 18 K€HT.

En 2025 il est prévu de prendre en compte les dépenses liées aux diagnostics obligatoires et études préalables dans le cadre des travaux de démolition pour un montant prévisionnel de 25 K€HT.

→ **Réactualisation du budget études: 94 K€HT soit une augmentation budgétaire de +34K€HT**

b) Budget Foncier :

A fin 2023, 1 434 K€HT ont été consommés soit 91% du budget prévisionnel de 2022. (1577K€HT)

En 2024 : prévision de dépenses de 132 K€ dans le cadre de la maîtrise des deux fonds de commerce restant

- Gestion du patrimoine :

En 2024, provision de 15 K€

En 2025, provision de 15 K€

- Relogements temporaires :

Il n'y a pas de relogements à effectuer

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

- Relogements définitifs :

Il n'y a pas de relogements à effectuer

En 2024, aucune provision n'est prévue.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

➔ **Réactualisation du budget Foncier : 1606 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative +29K€HT**

c) Budget Travaux préparatoires :

A fin 2023, 14 K€HT ont été consommés soit 3% du budget prévisionnel de 2022. (401K€HT)

En 2024, aucuns travaux préparatoires ne sont prévus.

En 2025, 301 K€ correspondant aux coût des travaux de démolition et de dépollution

En 2026, 250 K€ correspondant aux fouilles archéologiques

➔ **Réactualisation du budget Travaux préparatoires : 564 K€HT soit une augmentation budgétaire de 163 K€HT compte tenu des retours d'expérience sur ces chiffrages**

d) Budget Honoraires Techniques :

A Fin 2023, 4 K€HT ont été consommés soit 9 % du budget prévisionnel de 2022. (40K€HT)

En 2024, il est prévu 5K€HT de dépenses.

En 2025, il est prévu 22K€HT de dépenses.

En 2026 il est prévu 18K€HT de dépenses.

➔ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 48 K€HT soit une augmentation budgétaire de 8 K€HT**

e) Budget Divers et Imprévus :

A Fin 2023, 9 K€HT ont été consommés soit 45% du budget prévisionnel de 2022. (20 K€HT)

En 2024, il est prévu 7K€HT de dépenses

En 2025, une provision de 7K€HT est prévue.

En 2025, une provision de 5K€HT est prévue.

Ces provisions correspondent essentiellement à la taxe sur salaires

➔ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus : 28K€HT soit une augmentation budgétaire de 8 K€HT**

f) Rémunérations :

A Fin 2023, 204 K€HT ont été consommés soit 83% du budget prévisionnel de 2022. (245K€HT)

- Rémunération sur dépenses travaux :
Celle-ci est calculée sur la base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

En 2024, il est prévu 1 K€HT de dépenses

En 2025, une provision de 26 K€HT est prévue.

En 2025, une provision de 22 K€HT est prévue.

- Rémunération sur atteintes objectifs :
Pas de rémunération dans le cadre de la cession au concédant des emprises libérées en biens de retour

➔ **Réactualisation du budget rémunérations : 268 K€HT, soit une augmentation budgétaire de 23 K€HT.**

RECETTES :

- Biens de retour à la Métropole :

Cession des emprises libérées sur le périmètre de l'îlot des Bains prévue en **2027** à 1€

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60251-CMA PROVIDENCE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-59	-51	-18	-25	0	0	0	0	-94	-34
1-Budget Foncier	-1 577	-1 434	-157	-15	0	0	0	0	-1 606	-29
2-Travaux Préparatoires	-401	-14	0	-301	-250	0	0	0	-564	-163
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Honoraires Techniques	-40	-4	-5	-22	-18	0	0	0	-48	-8
2b-Budget Divers et Imprévus	-20	-9	-7	-7	-6	0	0	0	-28	-8
3-Budget Dépenses Annexes	-13	-10	0	0	0	0	0	0	-10	3
4-Budget Rémunération	-245	-204	-1	-26	-22	0	-15	0	-268	-23
Sous-total charges	-2 356	-1 726	-188	-395	-295	0	-15	0	-2 619	-263
1-Ventes Charges Foncières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Cessions Collectivités	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	2 056	1 250	806	181	82	0	0	0	2 319	263
Ar42-Participations en Nature Vdm	300	300	0	0	0	0	0	0	300	0
Ar50-Produits de Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total produits	2 356	1 550	806	181	82	0	0	0	2 619	263
Résultat		-176	442	228	15	15	0	0	0	0
D : 60251/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 60251/En cours RG et TVA	0	-20	20							
D : 60251/Solde clients	0	0								
D : 60251/Solde fournisseurs	0	0	0							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-20	20	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-196	442	228	15	15	0	0		

3. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2023 représentent un montant total de 1 726 K€HT. Elles portent principalement sur le poste suivant :

- **Budget foncier : 1 434 K€HT**

Faire un point sur ce qui a été maîtrisé et réglé en 2023 : insérer un tableau(cf remote Gespro tableau excel fait)

Et sur le solde à maîtriser

a) Budget Étude :

A fin 2023, 51K€HT ont été consommés soit 86,4% du budget prévisionnel de 2022. (59K€HT)

En 2024, il est prévu pour un montant de + 18K€HT de prendre en compte les dépenses liées notamment aux relevés géomètres et aux diagnostics réglementaires.

En 2025, une provision de 25 K€HT est à prévoir.

➔ **Réactualisation du budget études** : 94€HT soit une augmentation du budget estimative de + 34K€HT

b) Budget foncier :

A fin 2023, 1 434 K€HT ont été consommés soit 90,93% du budget prévisionnel de 2022. (1 577 K€HT)

- Indemnité d'éviction commerciale :

En 2024, il est prévu 132 K€HT de dépenses correspondant à :

- L'expropriation de la copropriété du 44 Baignoir soit 1,8 K€HT
- L'éviction commerciale du 42 Baignoir pour un montant de 70 K€HT
- L'éviction commerciale du 29 Nationale pour un montant de 60 K€HT

En 2025, aucune provision n'est prévue.

- Frais d'acquisition :

En 2024, il est prévu 10 K€HT de dépenses.
Aucun autre frais ne sera réalisé sur ce pôle.

➔ **Réactualisation du budget foncier** : 1 576 K€HT soit une diminution budgétaire estimative de – 1K€HT

c) Budget Travaux préparatoires :

A fin 2023, 14K€HT ont été consommés soit 3,5% du budget prévisionnel de 2022. (401 K€HT)

En 2024, aucune provision n'est prévue

En 2025, une provision de 301 K€HT est à prévoir. Cette provision rémunère le curage complet des bâtiments conservés et la déconstruction de certains bâtis.

En 2026, une provision de 250 K€HT est à prévoir. Cette provision rémunère l'ensemble des fouilles archéologiques sur l'îlot des bains.

➔ **Réactualisation du budget travaux préparatoires** : 564 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative de + 163 K€HT

d) Honoraires Techniques :

A Fin 2023, 4 K€H ont été consommés soit 10% du budget prévisionnel de 2022. (40 K€HT)

En 2024, il est prévu 5 K€HT de dépenses.

En 2025, une provision de 22 K€HT est prévue, comprenant la rémunération des divers prestataires pour la réalisation des diagnostics réglementaires.

➔ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques** : 31 K€HT soit une diminution budgétaire estimative de - 10K€HT

e) Divers et imprévus :

A fin 2023, 9K€HT ont été consommés soit 45% du budget prévisionnel de 2022. (20 K€HT)

En 2024, il est prévu 7 K€HT de dépenses.

En 2025, il est prévu 7 K€HT de dépenses.

En 2026, il est prévu 5 K€HT de dépenses.

➔ **Réactualisation du budget divers et imprévus** : 27 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative de 7K€HT.

f) Dépenses annexes :

A fin 2023, 10 K€HT ont été consommés soit 76,9% du budget prévisionnel de 2022. (13 K€HT)

En 2024, aucune provision n'est prévue.

➔ **Réactualisation du dépenses annexes** : 10 K€HT soit une diminution budgétaire estimative de - 3K€HT

g) Rémunérations

A fin 2023, 204K€HT ont été consommés soit 83,26% du budget prévisionnel de 2022. (245K€HT)

- Rémunération sur dépenses travaux :

En 2024, il est prévu 1 K€HT de dépenses soit 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

En 2025, une provision de 2K€HT est prévue.

- Rémunération sur atteintes objectifs :

30€/m2 pour des logements cédés à réhabiliter

30€/m2 de logements cédés restructurés

30€/m2 pour des locaux d'activités ou de commerces

?

→ **Réactualisation du dépenses annexes**: 203 K€HT, soit une diminution budgétaire estimative de 42 K€HT.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60252 PLACE DE LA PROVIDENCE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	69
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	10
1. BILAN FINANCIER	10
2. PLAN DE TRÉSORERIE	10

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Métropole à fin 2022	3 751 K €
Participation aux équipements Métropole à fin 2023	4 050 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Localisée dans le quartier de Belsunce (Marseille 1^o arrondissement), la Place de la Providence est comprise dans le pôle Nationale/Providence (6025) de l'opération Grand Centre-Ville. La place de la Providence actuellement aménagée en parking dont la gestion a été déléguée à un opérateur privé par la Métropole Aix Marseille Provence. Ce parking de surface comptabilisait 80 places de stationnement. En journée, le parking était essentiellement utilisé pour moitié par les clients des commerçants/grossistes du quartier. Le taux de rotation du parking était élevé et son usage entraînait de nombreux dysfonctionnements notamment avec les remontées de files sur la rue de la Providence qui généraient un blocage au niveau de la rue Nationale, empêchant la traversée de Belsunce de la Place des Capucines/ Boulevard d'Athènes vers le cours Belsunce et la rue d'Aix.

De plus, malgré sa faible qualité urbaine et paysagère actuelle, cet espace offre une respiration dans un tissu urbain très dense et constitue en particulier une ponctuation le long du parcours Est-Ouest entre les deux espaces publics majeurs que sont les allées Gambetta et le Cours Belsunce.

Dans le cadre de l'opération Grand Centre-Ville, il a été proposé de l'aménager en espace public.

Dès 2013, différentes études dont des études de stationnement et de programmation ont été réalisées.

Un premier pré-programme a été établi, suivi d'une faisabilité par AREP qui a également produit des perspectives. En 2017, ces vues ont été présentées à l'ABF. Début 2018, il a été décidé par les élus de mettre en place un dispositif de concertation et de proposer un projet d'urbanisme transitoire afin de tester des propositions d'aménagement. Courant 2018, il a été demandé par la mairie de secteur de suspendre l'opération. La demande a été validée par le concédant. Dans ce contexte, la concertation devant être lancée fin 2018 a été suspendue en l'attente de nouvelles instructions de la Métropole.

En 2021, suite aux élections municipales, lors d'une présentation des diverses opérations à Mme la Maire du 1/7, dont le projet de requalification de la place Providence, la Ville de Marseille a souhaité que soit relancé le projet de requalification de la place. Suivant l'accord du concédant, les équipes opérationnelles ont relancé une mise à jour des études de stationnement, l'élaboration d'une étude commerciale, une étude de programmation et ont recruté un bureau d'études en charge de la concertation.

En parallèle des différentes études qui se sont déroulées en 2021 et 2022, la SOLEAM a recruté une entreprise devant préparer le site pour la réalisation des fouilles archéologiques préalables à la réalisation du projet, recruter un prestataire en capacité de réaliser les fouilles et une entreprise de terrassement pour accompagner l'opérateur en charge des fouilles. Une consultation pour recruter un maître d'œuvre paysagiste a également été lancée.

En octobre 2022, la délégation de service public est arrivée à terme. La fin de cette délégation aurait dû permettre à la SOLEAM de lancer les fouilles archéologiques. Cependant lors d'un rassemblement de commerçants opposés au projet, le gardien a été sommé de partir par les personnes opposées au projet. Ces contrevenants ont rendu la place accessible au public en déplaçant les blocs béton fermant l'accès au site.

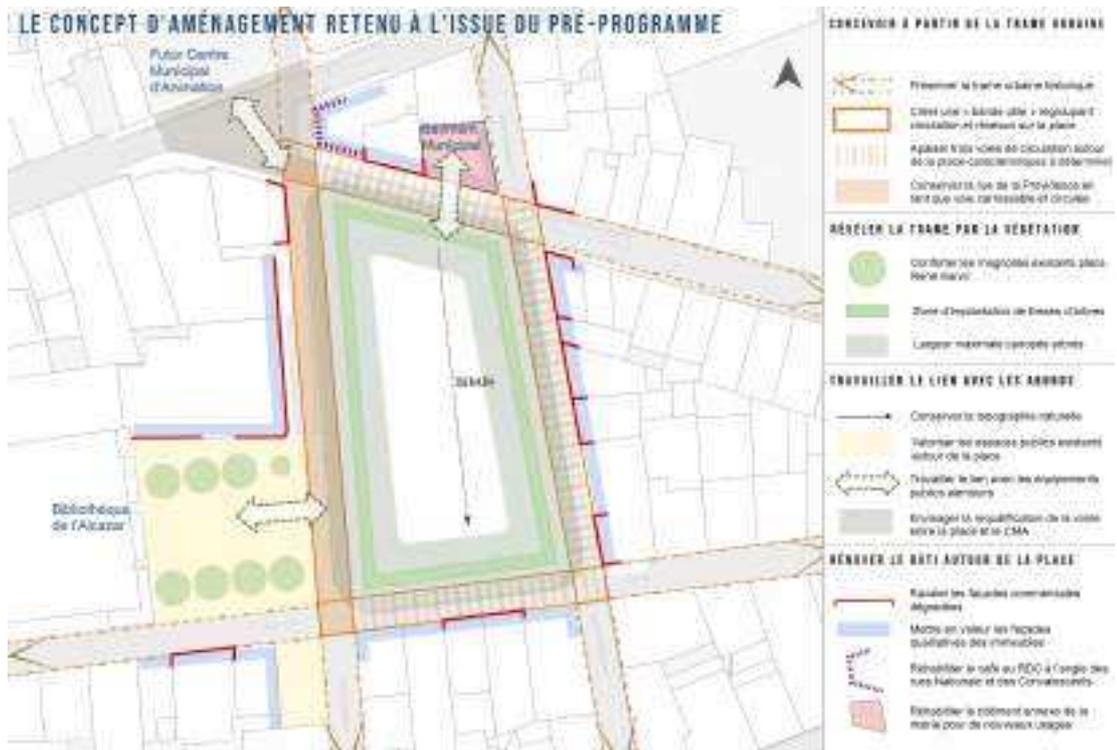
Depuis la fin de la DSP, la place libérée par le gestionnaire en charge du parking est redevenue un espace de stationnement.

Suite à la concertation en 2022, le programme a fixé les objectifs suivants :

- Une place méditerranéenne, simple et sobre dans sa conception ;
- Une place ambitieuse dans son accompagnement, sa gouvernance, son évolution dans le temps ;
- Une place exemplaire en matière de conception et réalisation environnementale ;
- Une place polyvalente que la population, les partenaires et les collectivités pourront s'approprier pour en faire évoluer les usages ;
- Une place économe en besoin d'entretien et de maintenance des équipements.



Perspective aérienne de la Place de la Providence (Programme Conseil urbain - 2022)



Programme d'aménagement de la Place de la Providence (Programme Conseil urbain - 2022)

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

a. Avancement opérationnel à fin 2023 et réactualisation du budget prévisionnel

Zoom sur l'activité de l'année 2023 :

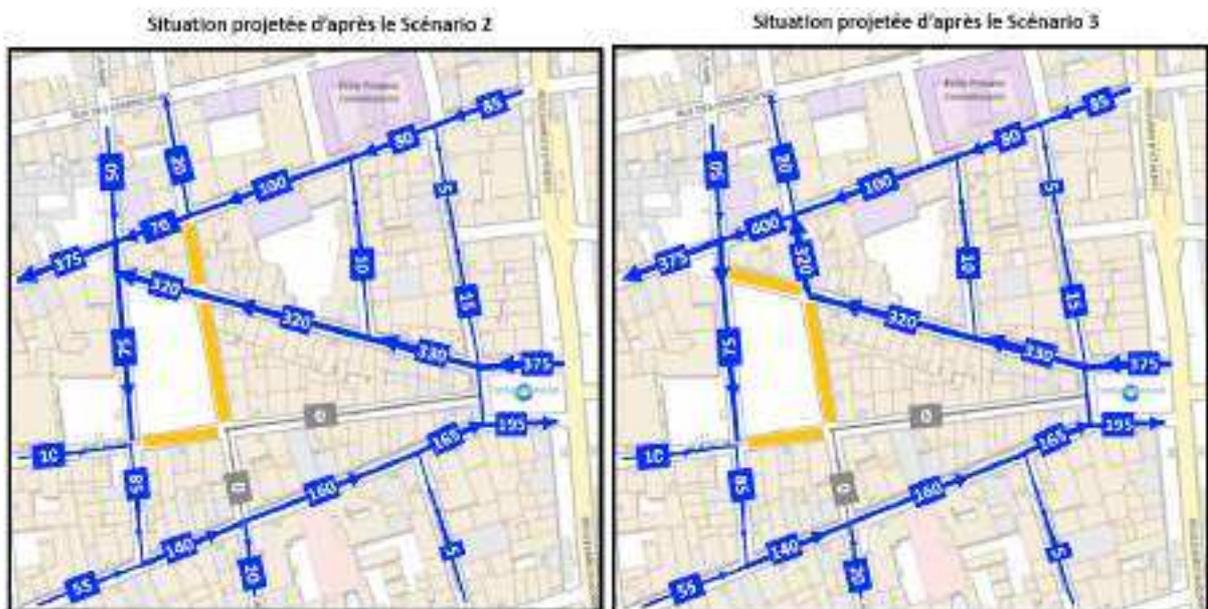
Dépenses de l'année 2023 : 22 k€

Les dépenses de l'année 2023 représentent un montant de 22 K€HT.

Ces dépenses portent principalement sur le budget études :

- Transmobilités : étude déplacement trafic et circulation (9K€ en 2023)
 - Suite à la programmation et aux échanges avec le service étude circulation de la métropole, la SOLEAM a missionné la société Transmobilités pour réaliser une étude de circulation sur les rues adjacentes à la place, afin de mieux comprendre les flux et l'impact d'une piétonisation des rues longeant la place. Différents scénarios de circulation ont été analysés par le prestataire.
- Transmobilités 2023 étude stationnement (3K€ en 2023)
 - Suite à l'occupation du site à la fin de l'année 2022 et afin de comprendre le fonctionnement du parking, la SOLEAM a missionné la société Transmobilités pour analyser les rotations des véhicules sur le parking. L'étude indique que la moitié des véhicules stationnant sur la place sont des véhicules ventouses.

Les missions de MOE d'exécution pour les fouilles et l'AMO fouilles archéologiques ont également été lancées au courant de l'année 2023 et ont généré leurs premières dépenses.



Carte de synthèse des trafics en heure de pointe du matin selon les scénarios de fermeture d'axe autour de la Place de la Providence (transmobilités - 2023)

En matière de travaux préparatoires, en 2023, il était prévu de lancer les fouilles archéologiques de la Place. La société Eurovia a été engagée en 2022 pour mener les travaux préparatoires aux fouilles archéologiques. Suite à l'occupation du parking en octobre 2022, leurs travaux ont été reportés en attente de la libération du parking. Lors de l'obtention de l'accord du concédant au courant de l'été 2023, des Ordres de service ont été émis à l'entreprise dans l'objectif de démarrer les travaux.

Cependant trois jours avant le démarrage effectif courant septembre 2023, le concédant a demandé de stopper l'intervention. Cette intervention a été reportée en 2024. La suspension de l'intervention d'Eurovia a généré des frais d'immobilisation d'équipe et de matériel que l'entreprise valorisera en 2024.

En 2023, les contrats avec l'INRAP opérateur en charge des fouilles archéologiques et la Forézienne en charge des terrassements ont été passés.

Un groupement de maîtrise d'œuvre comprenant une agence en charge de l'urbanisme transitoire a également été retenu pour mener à bien les études d'aménagement.

Avancement opérationnel :

A fin 2023, les dépenses cumulées atteignent 171 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de **4,5% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC 2022**.

a. Études

- **A fin 2023**, 87 k€HT ont été consommés soit 76 % du budget prévisionnel de 2022.

- **Maintien du budget études : 113 k€HT**

En 2024, à la demande du maître d'œuvre désigné pour le projet, il sera nécessaire de réaliser des études de sol pour connaître la capacité d'infiltration des sols et au besoin il sera nécessaire de mener de nouvelles études de pollution de sol suite aux travaux de fouilles archéologiques.

b. Travaux préparatoires

- **A fin 2023**, 3k€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2022.

- **Réactualisation du budget travaux préparatoires : 971 K€HT (+60 k€HT)**

En 2024, comme expliqué dans le paragraphe précédent, il est nécessaire de provisionner **20 K€HT** pour le marché de l'entreprise Eurovia pour tenir compte de la suspension de chantier tardive.

Dans le marché de fouilles archéologiques, des tranches optionnelles portant sur l'analyse de sépultures ont été prévues au contrat pour 20 k€ HT chacune. Aussi, une provision de **40 K€HT** correspondant à ces tranches optionnelles est faite dans le cas de découverte de structures funéraires.

Dans le cadre de la remise en état du site en vue du déploiement de l'urbanisme transitoire, le poste travaux préparatoires est actualisé avec **20 k€HT**.

En 2024, les dépenses prévisionnelles atteindront un montant de **715 K€HT**.

En 2025, **253 K€HT** du budget sont à prévoir pour la rédaction du rapport final de l'opération de fouilles par l'INRAP

Le budget travaux préparatoires passe ainsi de 911 à 971 k€HT

c. Travaux d'aménagement d'espaces publics

A fin 2023, aucune dépense en travaux n'a été engagée.

En 2024, **50 k€HT** sont à prévoir pour monter le projet d'urbanisme transitoire et réaliser l'entretien des espaces.

En 2025, il est prévu de lancer les travaux au dernier trimestre pour un montant de travaux est **320 k€HT**.

En 2026, il est prévu de poursuivre les travaux pour un montant de **1 280 k€HT**.

En 2027, les travaux se termineront pour un montant de **406 k€HT**.

En 2028, le confortement des végétaux et la fin de la période d'entretiens viendront clore les travaux sur la Place pour un montant de **25 k€HT**.

- **Réactualisation du budget travaux d'aménagement : 2 081 k€HT (+ 110 k€HT)**

Le budget est réactualisé pour tenir compte des révisions de prix pour les travaux d'aménagement de la place à hauteur de 5% des dépenses travaux prévisionnels représentant **+110 k€HT** à rajouter au budget initial.

[Le budget travaux d'aménagement passe ainsi de 1 971 à 2 081 k€HT](#)

d. Honoraires techniques

A fin 2023, **4 k€HT** ont été dépensés soit 2% du budget prévisionnel de 2022. Ces dépenses sont liées au marché de MOE d'exécution de suivi des fouilles archéologiques.

En 2024, **152 k€HT** sont prévus pour régler le MOE d'exécution de suivi des fouilles archéologiques (marché soldé en 2024) et le groupement de MOE en charge du projet d'aménagement et d'urbanisme transitoire. La MOE du projet d'aménagement devrait déployer sa mission de la phase diagnostic jusqu'à la production du PRO. Le CSPS en charge des fouilles sera soldé en 2024.

En 2025, **53 k€HT** sont prévus pour régler le MOE dans les phases validation du PRO, DCE, AOR, et suivi des travaux. Des dépenses sont également à prévoir pour régler le CT, le CSPS, et l'OPC.

En 2026, **58 k€HT** sont provisionnés pour les honoraires de MOE, CT, CSPS et OPC.

En 2027, **40 k€HT** sont prévus pour poursuivre le marché de MOE et conclure les marchés de CT, CSPS et OPC et tenir compte de la révision des prix.

En 2028, **4 k€HT** sont conservés pour régler la MOE qui aura assuré le suivi de l'entretien des végétaux.

- **Réactualisation du budget honoraires techniques : 311k€HT (+ 56 k€HT)**

Le budget honoraires techniques est réactualisé :

- Pour tenir compte des révisions de prix pour les travaux d'aménagement de la place à hauteur de 5% des dépenses travaux prévisionnels représentant **+15 k€HT** à rajouter au budget initial. Ce montant est porté à l'année 2027 ;
- Pour ajouter les prestations de CSPS, de CT et d'OPC pour un montant de **+41 k€HT**.

[Le budget honoraires techniques passe ainsi de 255 à 311 k€HT](#)

e. Budget divers et imprévus

A fin 2023, 10 k€HT ont été consommés soit 9% du budget prévisionnel de 2022.

Prise en compte dans les années à venir d'une provision de 5% sur le montant des travaux soit :

En 2024, **38 k€HT** sont provisionnés.

En 2025, **29 k€HT** sont provisionnés.

En 2026, **64 k€HT** sont provisionnés.

En 2027, **20 k€HT** sont provisionnés.

En 2028, **1 k€HT** sont provisionnés.

- **Réactualisation du budget divers et imprévus : 162 €HT (+ 51 k€HT)**

L'augmentation des budgets travaux préparatoires et travaux d'aménagement incite à faire évoluer le budget divers et imprévus sur la base d'un coût prévisionnel de 5% des dépenses prévues dans les deux budgets.

[Le budget divers et imprévus passe ainsi de 111 à 162 k€HT](#)

f. Budget dépenses annexes

A fin 2023, 50 k€HT ont été consommés soit 48% du budget prévisionnel de 2022.

En 2024, 17 k€HT sont provisionnés.

En 2025, 22 k€HT sont provisionnés.

En 2026, 15 k€HT sont provisionnés.

En 2027, aucune provision n'est faite.

[Maintien du budget dépenses annexes : 104 k€HT](#)

g. Rémunération

A fin 2023, 17 k€HT ont été perçus par la SOLEAM.

Il est prévu de 2024 à 2028 la perception d'une rémunération forfaitaire sur travaux, honoraires technique et divers et imprévus

En 2028 : rémunération de liquidation (9K€)

En 2024, 76 k€HT sont provisionnés.

En 2025, 52 k€HT sont provisionnés.

En 2026, 112 k€HT sont provisionnés.

En 2027, 37 k€HT sont provisionnés.

En 2028, 11 k€HT sont provisionnés.

- **Réactualisation du budget rémunération : 307 k€HT (+ 23 k€HT)**

Du fait de l'augmentation des budgets travaux préparatoires, travaux d'aménagement, honoraires techniques et divers et imprévus, le budget rémunération augmente.

[Le budget rémunération passe ainsi de 284 à 307 k€HT.](#)

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé passe de 3 751 K€ HT à 4 050 K€ HT à l'échelle de l'opération Place de la Providence.

Évolution du budget : l'augmentation des dépenses (+299 K€ HT) est principalement liée à l'augmentation des budgets travaux préparatoires, travaux d'aménagement et honoraires techniques. Ces augmentations servent à tenir compte des évolutions de planning et des évolutions programmatiques. Elles intègrent également le calcul des révisions pour les budgets travaux d'aménagement et honoraires techniques.

[La participation de la Métropole aux espaces publics augmente donc de 299 K€ HT.](#)

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60252-PLACE PROVIDENCE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-113	-87	-27	0	0	0	0	0	-113	0
2-Travaux Préparatoires	-911	-3	-715	-253	0	0	0	0	-971	-60
2-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1971	0	-50	-320	-1280	-406	-25	0	-2 081	-110
2a-Budget Honoraires Techniques	-255	-4	-152	-53	-58	-40	-4	0	-311	-56
2b-Budget Divers et Im prévus	-111	-10	-38	-29	-64	-20	-1	0	-162	-51
3-Budget Dépenses Annexes	-104	-50	-17	-22	-15	0	0	0	-104	0
4-Budget Rémunération	-284	-17	-76	-52	-112	-37	-11	0	-307	-23
Sous-total charges	-3 751	-171	-1 076	-729	-1 529	-504	-41	0	-4 050	-299
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	3 751	1 423	2 083	0	0	544	0	0	4 050	299
Sous-total produits	3 751	1 423	2 083	0	0	544	0	0	4 050	299
Résultat		1 252	2 259	1 530	1	41	0	0	0	0
D : 60252/A520-TVA Reversée	0									
D : 60252/En cours RG et TVA	0	254	-254							
D : 60252/Solde clients	0									
D : 60252/Solde fournisseurs	0									
Sous-total trésorerie transitoire	0	254	-254	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute		1 506	2 259	1 530	1	41	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

602101 PÔLE OPÉRA ORI

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
a. Acquisitions foncières :	7
b. Indemnités d'évictions commerciales	8
c. Dépenses liées aux acquisitions	8
d. Gestion patrimoine	8
e. Relogements :	9
a. Travaux préparatoires	10
b. Travaux de réhabilitation	10
c. Honoraires techniques :	10
d. Divers et imprévus :	11
e. Frais de consultation	11
d. Rémunération	11
Rémunération sur les dépenses travaux	11
Rémunération sur atteintes objectifs	12

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	1 777 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	1 421 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le pôle Opéra est situé dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, à proximité immédiate du Vieux Port. Il est délimité par la rue Saint Saëns, la rue Glandevès, la rue Sainte et la rue Paradis, et comprend 86 immeubles. Ce pôle fait partie des 25 pôles urbains prioritaires de l'Opération Grand Centre-Ville confiée par la Ville de Marseille par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 dans le cadre d'une concession d'aménagement et transférée à la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016.

Cette opération doit permettre la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements, la requalification de l'espace public, d'inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés et de ravalier les façades.

Pour répondre à ces objectifs, et afin d'organiser la complémentarité entre l'intervention publique directe et l'initiative privée dans le cadre de la concession Grand Centre-Ville, il a été décidé de mettre en place pour la période 2016-2021 des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ciblées, de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Le périmètre d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est ainsi constitué de cinq pôles dont le pôle Opéra. Ces pôles ont été retenus du fait de l'intervention publique déjà impulsée en termes de requalification des espaces publics et ou de création d'équipements structurants.

L'objectif est d'aider financièrement les propriétaires à réhabiliter de manière pérenne leurs immeubles anciens (plus de 15 ans) et de rénover leurs logements.

Après trois années d'animation de ce dispositif par la SOLEAM (contacts, visites et conseils auprès des propriétaires et des syndicats), il apparaît que le caractère uniquement incitatif du dispositif n'a pas convaincu une partie des propriétaires d'engager les travaux nécessaires à la réhabilitation des immeubles.

La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et une DUP de restauration immobilière. En effet, parmi les 86 immeubles du pôle Opéra, seuls cinq dossiers ont été déposés pour des travaux en parties communes et deux en parties privatives.

Sur le pôle Opéra, 5 immeubles sont ciblés dans la phase 1 (ORI 1) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 4 juillet 2019 :

- 7, rue Molière,
- 43, rue Francis Davso,
- 49, rue Francis Davso,

- 63, rue Francis Davso,
- 11, rue Saint Saëns.

A la suite de l'obtention des arrêtés de DUP et dans le cadre de la phase de cessibilité, l'Homme de l'Art a effectué des visites pour vérifier si les travaux prescrits avaient été réalisés sur les immeubles ciblés.

Ainsi, au sein du pôle Opéra, après avoir visité quatre immeubles, il a constaté que les propriétaires de deux d'entre eux, situés aux 43 et 63 rue Francis Davso, n'avaient entrepris aucun des travaux prescrits.

Ces immeubles sont des copropriétés. Les rez-de-chaussée commerciaux ont des propriétaires différents, tandis que les étages du 43 et du 63 rue Francis Davso appartiennent au même propriétaire. Pour le 43 rue Davso, le propriétaire ne s'est pas engagé à réaliser les travaux, rendant son expropriation probable dès le début. En revanche, le propriétaire avait une promesse de vente pour le 63 Davso. Le futur acquéreur s'était engagé à effectuer les travaux et avait présenté un devis pour la réhabilitation totale des étages.

Cependant, la vente n'a pas abouti, il n'y a eu pas eu de travaux réalisés sur le 63 Davso et, la promesse de vente étant devenue caduque, le concédant métropolitain a donc décidé d'exproprier ces deux immeubles.

Par ailleurs, à ce jour, le propriétaire du 7 rue Molière et celui du 49 rue Davso sont en train de réaliser les travaux.

Le 11 rue St Saëns a été acquis par la Soleam à l'amiable en novembre 2022.

Pôle Opéra

Immeubles restructurés

■ Logements

Immeubles confortés

■ Logements

CF logements neufs

■ Logements

○ Activités

■ Espace public requalifié

■ Espace public en cours de requalification

■ Équipements

≡ Immeubles cédés

□ Bâti indifférencié



0 25 50 m



11 RUE SAINT SAËNS



43 RUE FRANCIS DAVSO



63 RUE FRANCIS DAVSO



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES

Etudes

Budget initial : 39 KHT

Budget actualisé : 91 K€ HT

Engagé : 38 K€ HT

Facturé : 12 K€ HT

Restant : 79 K€ HT

En 2024, des dépenses en études sont à prévoir pour le 11 rue St Saëns :

- Études géotechniques G5, G2 AVP, G2PRO
- Diagnostics amiante + plomb + termites

En 2025 et 2026, avec les acquisitions du 43 et 63 Davso, qui n'étaient pas prévues au précédent CRAC, des dépenses en études sont également à prévoir.

En 2024 : 23K€ pour le 11 St Saëns

En 2025 : 40K€ pour le 43 et 63 Davso

En 2026 : 16K€ pour le 43 et 63 Davso

->**+52 K€ HT** sur budget précédent en raison des études préalables qui feront suite à l'acquisition du 43 et 63 Davso.

Foncier

a. Acquisitions foncières :

L'acquisition du 11 rue Saint-Saëns s'est faite à l'amiable en date du 29 novembre 2022.

La SOLEAM a fait l'acquisition de l'immeuble dans sa totalité, commerces compris.

En 2022 : 529 K €

En 2025, pour l'acquisition du 43 Davso et 63 Davso, il est prévu de régler :

- 557 K € pour l'acquisition du 43 rue Davso
- 722 K € pour l'acquisition du 63 rue Davso

Il est à souligner que le CRAC à fin 2022 prévoyait une acquisition uniquement des étages du 43 Davso (ligne de budget Logements diffus). Pour la ligne budgétaire correspondant à l'acquisition de logements diffus, nous observons ainsi une baisse de 557 K€ par rapport au budget précédent, ce montant étant reporté sur la ligne budgétaire correspondant aux acquisitions immobilières. En effet, il a été décidé en définitive d'acquérir la totalité de l'immeuble, y compris les murs du commerce, permettant d'enclencher une réhabilitation pérenne de l'ensemble de l'immeuble avec davantage de souplesse juridique.

Dans cet objectif, il est également prévu d'acquérir le 63 Davso dans sa totalité.

-> **+ 722 K€ par rapport au budget précédent pour l'acquisition des étages des immeubles 43 et 63 rue Davso.**

b. Indemnités d'évictions commerciales

Budget initial : 100 K€ HT

Budget actualisé: 100 K€ HT

En 2025 : 100 K€ à prévoir pour les évictions commerciales des deux locaux au 11 rue St Saëns.

-> **Pas d'évolution par rapport au budget précédent à fin 2022**

c. Dépenses liées aux acquisitions

Budget initial : 53 K€ HT

Budget actualisé : 59 K HT

Les frais d'acquisition facturés à fin 2023 sont de 8 K€.

En 2025, la SOLEAM a prévu d'acquérir le 43 et le 63 rue Francis Davso. Les frais d'acquisition prévisionnels sont de 51 K€ (4%)

-> **+ 6 K€ par rapport au budget précédent à fin 2022**

d. Gestion patrimoine

Budget initial : 85 K HT

Budget actualisé : 133 K HT

+48 K€ HT en raison des frais de gestion sur les immeubles acquis

En 2024 : 10 K € prévu pour la gestion patrimoine du 11 rue St Saëns ;

En 2025 : 22 K € dont :

- 7,7 K€ pour le 11 St Saëns comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance
- 6,7 K € pour le 43 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation
- 7,6 K € pour le 63 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation

En 2026 : 29 K € dont :

- 0 K€ pour le 11 St Saens
- 13,5 K € pour le 43 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation
- 15,3 K € pour le 63 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation

En 2027 : 26 K € dont :

- 0 K€ pour le 11 St Saëns
- 12 K € pour le 43 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation
- 14 K € pour le 63 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation

En 2028 : 13 K € dont :

- 0 K€ pour le 11 St Saëns
- 6 K € pour le 43 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation
- 7 K € pour le 63 rue Francis Davso comprenant la taxe foncière, les frais de gestion, les charges consommables et l'assurance, murage/neutralisation

Augmentation de +48K€ du budget à fin 2022

e. Relogements :

Relogements temporaires

Budget initial : 116 K€ HT

Budget actualisé : 164 K€ HT

En 2024, 4 ménages sont relogés provisoirement dans le cadre du confortement du 11 rue St Saëns.

En 2025, 10 ménages seraient à reloger provisoirement dans le cadre du confortement du 11 St Saëns et du 43 Davso.

En 2026, 6 ménages seraient à reloger provisoirement dans le cadre du confortement du 43 rue Francis Davso.

En 2024 : 22 K € de frais relogement provisoire

En 2025 : 64 K€ de frais relogement provisoire

En 2026 : 42K € de frais relogement provisoire

Une augmentation de +48K€ du budget à fin 2022 à prévoir en raison de l'acquisition du 43 rue Davso.

Relogements définitifs

Budget initial: 32 KHT

Budget actualisé: 25 KHT

En 2026, il est prévu le relogement définitif de 4 ménages (11 rue St Saëns), soit 10K€

En 2027, il est prévu un relogement définitif de 6 ménages (43 rue Davso) soit 15K€

Le 63 rue Davso est vide, aucun relogement n'est à prévoir.

Baisse du budget à fin 2022 de 6 K€

Travaux et honoraires techniques :

a. Travaux préparatoires

Budget initial = 60 K€ HT

Budget actualisé = 134 K€HT

En décembre 2023, nous avons procédé à la remise en place des étais supprimés par les commerçants (dépense réglée en 2024).

Nous avons également réalisé des détections de réseaux afin de mener à bien les études géotechniques. L'immeuble a été mis en sécurité : la façade a été purgée et un filet de sécurité a été posé sur la toiture.

En 2025, :

- Immeuble 11 St Saëns : travaux de déplombage/désamiantage, curage/démolition
- Immeubles 43 et 63 rue Davso : provision pour travaux de mise en sécurité

En 2024 : 13K € HT pour le 11 St Saëns

En 2025 : 121 K € HT dont 106K€ HT pour le 11 St Saëns et 7,5 K€ HT pour le 43 Davso et 7,5K€ HT pour le 63 Davso

Augmentation de +74 K€ du budget à fin 2022 liée à l'approche en phase APD du coût des travaux sur le 11 St Saëns et aux interventions sur les 43 et 63 rue Davso suite à la décision de la MÉTROPOLE de mettre en œuvre la maîtrise foncière via la DUP ORI 1.

b. Travaux de réhabilitation

Budget initial = 1 260 K€ HT

Budget actualisé = 826 K€HT

En 2024, il n'y a pas de travaux prévus ; en effet, l'acquisition des 2 immeubles 43 et 63 Davso est programmée en 2025 et les études techniques du 11 St Saëns sont en cours, en vue du lancement d'un Appel d'offres travaux fin 2024.

Il est prévu que les travaux du 11 rue Saint Saëns démarrent début 2025.

Pas de travaux prévus sur les 43 et 63 rue Davso ; il est prévu de céder ces biens en l'état , en vue d'une réhabilitation par des bailleurs après Appel à Manifestation d'Intérêt

En 2025 : 495K€ HT correspondant à 60% du montant total des travaux (826 K€ HT) du 11 rue St Saëns

En 2026 : 289 K€HT correspondant à 35% du montant total des travaux (826 K€ HT) du 11 St Saens :

En 2027 : 42 K€ HT correspondant à la RG 5% du montant total des travaux (826 K€ HT) du 11 rue St Saëns

En 2028 : pas de dépenses

Augmentation de +898 K€ du budget à fin 2022 liée aux interventions sur 2 immeubles supplémentaires

c. Honoraires techniques :

Budget initial : 157 K€ HT

Budget actualisé : 167 K€ HT

[+10K HT : ajustement suivant interventions prévues](#)

En 2024 : 42 K HT phase étude de conception 11 St Saëns

En 2025 : 74K HT soit immeuble 11 St Saëns en phase travaux et 43 et 63 rue Francis Davso en phase diagnostic de mise en sécurité.

En 2026 : 35K€ soit honoraires suivi des travaux 11 rue St Saëns

En 2027 : 5K€ solde des honoraires phase AOR 11 rue St Saëns

Variation de +10 K€ du budget à fin 2022 |

d. Divers et imprévus :

Budget initial : 30 K€ HT

Budget actualisé : 69 K HT

En 2024, il est prévu :

- La réalisation du référé préventif du 11 rue St Saëns
- Éventuels constats d'huissier, autres...

En 2025, il est prévu :

- La réalisation des référés préventifs pour le 43 et 63 Davso
- Éventuels constats d'huissier, autres

En 2026 et 2027, les montants de dépenses correspondent à d'éventuels constats nécessaires en phase travaux et à une provision sur aléas.

En 2024 : 20 K€ HT (référé préventif) pour le 11 rue St Saëns

En 2025 : 31 K€ HT aléas travaux pour le 11 St Saëns et pour la mise en sécurité des 43 et 63 Davso

En 2026 : 14 K€ HT aléas sur mise en sécurité des 43 Davso et 63 Davso

En 2027 : 2K€ HT solde aléas sur travaux

En 2028 : pas de dépenses

Augmentation de +39K€ du budget à fin 2022 liée aux interventions sur les 43 et 63 rue Davso

e. Frais de consultation

Budget initial : 3K€ HT

Budget actualisé : 5K€ HT

Soit une augmentation de +2 K€ HT

En raison des consultations travaux à lancer pour les immeubles 43 et 63 rue Francis Davso

En 2024 : 2 K€ HT pour le 11 rue St Saëns

En 2025 : 0 K€

En 2026 : 3K€ HT pour le 43 Davso (1,5K€ HT) et 63 Davso (1,5K€ HT)

Augmentation de +2 K€ du budget à fin 2022 liée aux interventions sur les 43 et 63 rue Davso

d. Rémunération

Rémunération sur les dépenses travaux

En 2023 : 1 K€ sur dépenses

En 2024 : prévision de 6 K€ sur dépenses

En 2025 : prévision de 58 K€ sur dépenses

En 2026 : prévision de 27 K€ sur dépenses

En 2027 : prévision de 4 K€ sur dépenses

Baisse de 25 K€ du budget à fin 2022 liée à la réduction des interventions sur les 43 et 63 rue Davso

Rémunération sur atteintes objectifs

En 2027 : prévision de 37 K€ sur atteinte des objectifs

Variation de +12 K€ du budget à fin 2022 liée à l'augmentation des surfaces cédées par l'ajout des locaux en rdc des 43 et 63 rue Davso

RECETTES

a) Ventes charges foncières

La cession des immeubles a été reportée de la catégorie à réhabiliter (-1 241 K€) vers celle à réhabiliter social (+ 1 487 K€) ce qui explique la variation entre les lignes

- Cession de surface à réhabiliter social

En 2027, cession de surfaces à réhabiliter social :

- 11 rue Saint-Saëns pour un montant de 929K€ HT (au prix coûtant de 1 909 €/m2 SU pour 487 m2 de SU)
- 43 Davso pour un montant de 213 K€ HT (1000 €/m2 SU pour 213 m2 de SU)
- 63 Davso pour un montant de 345 K€ HT (1000 €/m2 SU pour 345 m2 de SU)

Soit un montant total de 1 487K € HT

-> **En augmentation de + 1 487 K€ par rapport au budget précédent à fin 2022, ces surfaces étant alors affectés en « à réhabiliter libre »**

- Cession de surface activités commerciales

En 2027, cession de surface d'activités commerciales :

- 43 Davso pour un montant de 80K € HT (1000 €/m2 SU pour 80 m2 de SU)
- 63 Davso pour un montant de 100K€ HT (1000 €/m2 SU pour 100 m2 de SU)

Soit un montant total de 180 K € HT.

-> **En augmentation de + 180 K€ par rapport au budget précédent à fin 2022**

b) Subventions

Une subvention d'un montant de 153K € était prévu dans le cadre des études de calibrage, à l'échelle du pôle OPERA ORI.

En 2023, un acompte de 11 K€ a été versé à la Soleam.

En 2024, un acompte de 10 K€ est en attente de règlement

Il n'est désormais plus possible de demander d'acompte pour cette subvention étant donné que les délais sont dépassés (2 ans maximum après notification).

Un montant de 699K € de subvention était prévu pour le déficit d'opération et 27K€ pour l'accompagnement social et le relogement. Cette subvention devrait être versée en 2027, une fois les travaux du 11 rue St Saëns terminés.

Nous estimons que la subvention s'élèvera à 627 K€ en raison d'un déficit d'opération moins important que prévu.

c) Participation à l'équilibre du concédant :

La participation de la Métropole est de 1 421K€ ; il est prévu une demande de versement de 450 K€ en 2025, de 760 K€ en 2026 et 211K € en 2027.

-> En diminution de 356 K€ par rapport au budget précédent à fin 2022

Cette variation à la baisse malgré la forte augmentation du budget foncier (+818 K€) est liée, à la réduction des budgets travaux (-359 K€) et donc des honoraires techniques et imprévus (-49 K€) du fait de l'abandon des travaux de confortement lourd sur les biens 43 et 63 Davso , compte tenu de leur cession dans la catégorie « à réhabiliter social» , ainsi qu'à une cession de l'immeuble conforté du 1 St Saëns à prix coûtant.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602101-POLE OPERA ORI-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-39	-12	-23	-40	-16	0	0	0	-91	-52
1-Budget Foncier	-1 471	-607	-32	-1 515	-81	-41	-13	0	-2 288	-818
2-Travaux Préparatoires	-60	0	-13	-121	0	0	0	0	-134	-74
2-Travaux Réhabilitation	-1 260	0	0	-495	-289	-42	0	0	-826	434
2a-Budget Honoraires Techniques	-157	-11	-42	-74	-35	-5	0	0	-167	-10
2b-Budget Divers et Imprévus	-30	-1	-20	-31	-14	-2	0	0	-69	-39
3-Budget Dépenses Annexes	-3	0	-2	-4	-9	-7	0	0	-22	-19
4-Budget Rémunération	-156	-1	-6	-58	-27	-41	-11	0	-143	13
Sous-total charges	-3 176	-632	-138	-2 338	-471	-138	-24	0	-3 741	-565
1-Ventes Charges Foncières	1 241	0	0	0	0	1 667	0	0	1 667	427
Ar30-Subventions	153	11	10	0	0	627	0	0	648	494
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	1 777	0	0	450	760	211	0	0	1 421	-356
Ar50-Produits de Gestion	5	1	1	1	1	1	0	0	5	0
Sous-total produits	3 176	11	11	451	761	2 507	0	0	3 741	565
Résultat		-620	-748	-2 635	-2 346	24	0	0	0	0
D : 602101/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 602101/En cours RG et TVA	0	-28	28							
D : 602101/Solde clients	0	0								
D : 602101/Solde fournisseurs	0	18	-18							
Sous-total trésorerie transitoire	0	-10	10	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		-630	-748	-2 635	-2 346	24	0	0		

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

60221 ÉQUIPEMENT 3 ET 5 RUE MAURICE KORSEC

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION DU 3/5 RUE MAURICE KORSEC	3
2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET DE REHABILITATION LOURDE EN UN EQUIPEMENT SPORTIF	5
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	7
1. BILAN FINANCIER.....	7
2. PLAN DE TRÉSORERIE	7

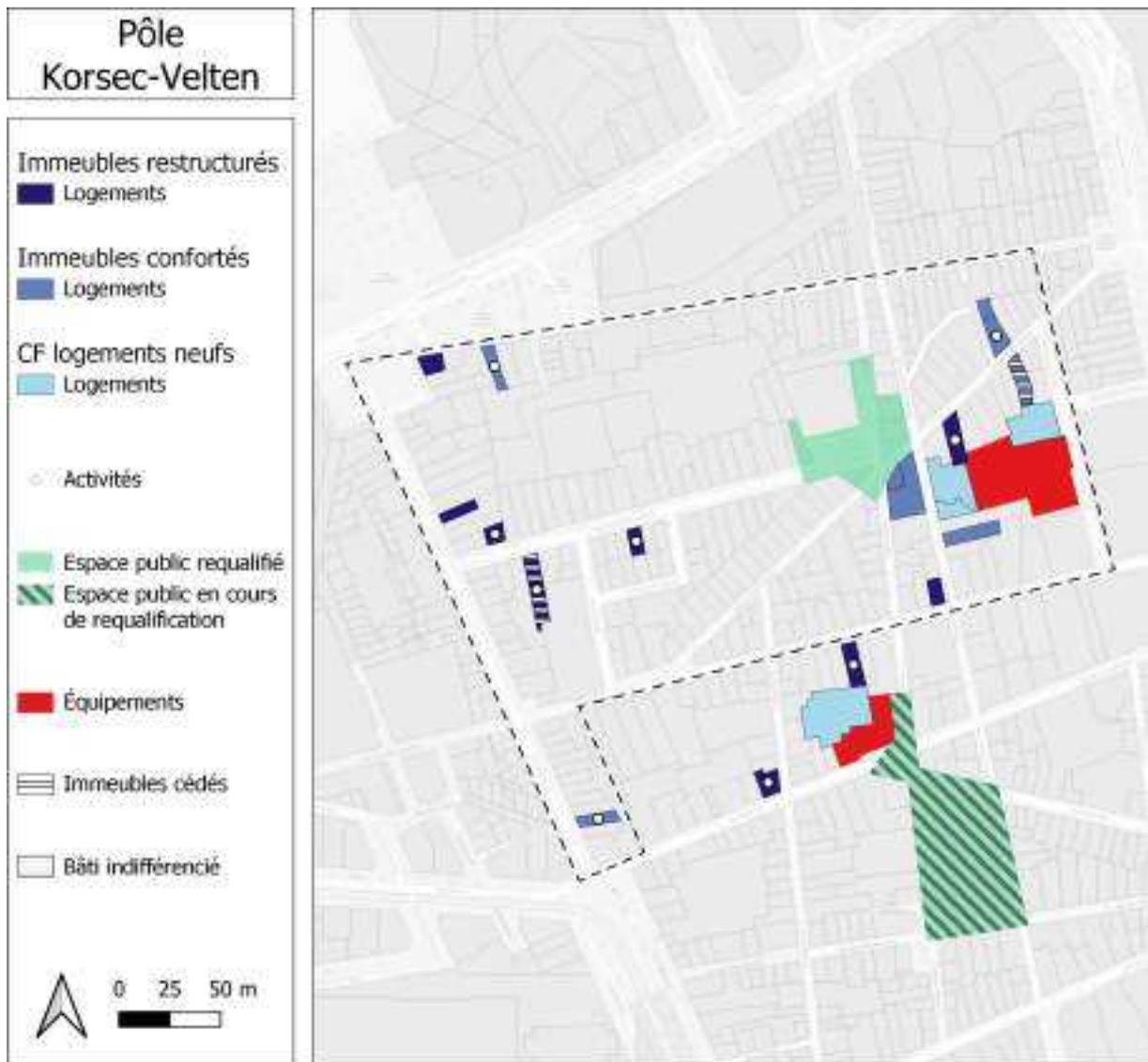
I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Ville de Marseille à fin 2022	4 535 K€
Participation aux équipements Ville de Marseille à fin 2023	4 684 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION DU 3/5 RUE MAURICE KORSEC



Les diverses interventions sur ce pôle ont pour objectif la **requalification globale** de ce secteur au travers d'approches et d'actions diverses et croisées :

- **Requalifier l'îlot dégradé Korsec** en permettant la production d'une offre de logements de qualité au droit de la dent creuse située au Nord de l'ancien couvent, rue Korsec, dans le cadre de la convention ANRU de la ZUS Centre Nord, couplée à la création d'équipements sportifs de proximité en cœur d'îlot, après démolition d'anciens bâtiments industriels, et au droit de l'ancien couvent (5 Maurice Korsec).

- **Réhabiliter et réaménager les équipements de proximité** présents dans le cœur d'îlot Velten (maitrise d'ouvrage ville de Marseille /DIRCA),

Projet réalisé :

- Curetage de l'îlot Korsec : travaux de démolition

Projet en cours :

- Restructuration d'un bâtiment à valeur patrimoniale sur l'îlot Korsec (5 Maurice Korsec) et de ses espaces extérieurs attenants (3 Maurice Korsec) à destination d'un équipement sportif ; en liaison avec le city stade en cœur d'îlot. Les locaux sportifs sont destinés à : un club house, les locaux propres au city stade, salle de boxe, salle polyvalente, salle de danse.



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET DE REHABILITATION LOURDE EN UN EQUIPEMENT SPORTIF

(deux sous opérations : bâtiment 5 rue Maurice Korsec et parvis 3 rue Maurice Korsec)

DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2023 représentent un montant total de 2 236 K€HT. Elles portent principalement sur les postes suivants :

- Les études : 120 K€HT
- Les travaux de construction de l'équipement (restructuration lourde) : 1 427 K€HT
- Les honoraires techniques : 330 K€HT

a) Budget Études :

A fin 2023, 120K€HT ont été consommés soit 83,9% du budget prévisionnel de 2022. (143 K€HT)

En 2024, il est prévu de prendre en compte les dépenses liées aux missions complémentaires du géomètre à hauteur de 5 K€HT.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

En 2026, aucune provision n'est prévue.

→ **Réactualisation du budget Études** : 125 K€HT, soit une diminution budgétaire estimative de +18K€HT.

b) Travaux de construction d'équipement :

A fin 2023, 1 427K€HT ont été consommés soit 43,2% du budget prévisionnel de 2022. (3 300K€HT)

En 2024, il est prévu 1 812 K€HT de dépenses correspondant à l'augmentation budgétaire est notamment due à de nombreux aléas de chantier :

- Adaptation du soutènement sur rue
- Augmentation des cubages d'excavations des terres polluées
- Modification de la nature du remblai

En 2025, il est prévu de prendre en compte le solde des marchés (RG et GAPD) soit 177 K€HT sur les deux sous opérations 5 MK et parvis 3 MK.

→ **Réactualisation du budget travaux réhabilitation**: 3 416 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative de + 116 K€HT

c) Budget Honoraires Techniques :

A fin 2023, 330 K€HT ont été consommés soit 74,8% du budget prévisionnel de 2022. (441 K€HT)

En 2024, il est prévu 111 K€HT de dépenses soldant les marchés des divers prestataires.

Réactualisation du budget Honoraires Techniques : le budget reste à l'équilibre.

c) Budget Divers et Imprévus :

A fin 2023, 98 K€HT ont été consommés soit 47,11% du budget prévisionnel de 2022. (208 K€HT)

En 2024, il est prévu 58 K€HT de dépenses correspondant notamment aux frais d'avocat relatives à expertise géotechnique en cours mais également et aux frais de sécurisation du site.

En 2025, une provision de 90 K€HT est prévue. Cette provision est due à la provision pour le contentieux lié à l'expertise.

➔ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus** : 246 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de +38 K€HT.

d) Dépenses annexes :

A fin 2023, 7 K€HT ont été consommés soit 77,8% du budget prévisionnel de 2022. (9 K€HT)

En 2024, il est prévu 5 K€HT de dépenses correspondant à la provision pour la création de panneaux d'informations grand public.

➔ **Réactualisation du budget Dépenses Annexes** : 12 K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de + 3 K€HT.

e) Rémunération :

- Rémunération sur dépenses Travaux :

Cette rémunération forfaitaire représente 8 % HT des dépenses travaux, honoraires techniques et divers et imprévus.

A fin 2023, 156 K€HT ont été consommés soit 48,75% du budget prévisionnel de 2022. (320K€HT)

En 2024, une provision de **158 K€HT** sur dépenses est prévue.

En 2025, une provision de 21 K€HT sur dépenses est prévue.

➔ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus** : 336 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative + 16 K€HT

Cette augmentation est liée à la hausse du budget travaux, aux aléas liés à l'expertise en cours mais également au décalage de chantier dû aux retards de l'entreprise de second œuvre.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602111-5 MAURICE KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-129	-106	-5	0	0	0	0	0	-111	18
2-Travaux Préparatoires	-55	-50	0	0	0	0	0	0	-50	5
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 800	-1 354	-1 407	-135	0	0	0	0	-2 896	-96
2a-Budget Honoraires Techniques	-424	-313	-111	0	0	0	0	0	-424	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-200	-98	-50	-90	0	0	0	0	-238	-38
3-Budget Dépenses Annexes	-9	-7	-5	0	0	0	0	0	-12	-3
4-Budget Rémunération	-325	-184	-125	-18	0	0	-9	0	-336	-11
Sous-total charges	-3 942	-2 111	-1 703	-243	0	0	-9	0	-4 066	-124
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 942	3 077	865	124	0	0	0	0	4 066	124
Sous-total produits	3 942	3 077	865	124	0	0	0	0	4 066	124
Résultat		966	128	9	9	9	0	0	0	0
D : 602111/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 602111/En cours RG et TVA	0	114	-114							
D : 602111/Solde clients	0	0								
D : 602111/Solde fournisseurs	0	116	-116							
Sous-total trésorerie transitoire	0	229	-229	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		1 196	128	9	9	9	0	0		

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602112-PARVIS 3 RUE M. KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
1-Budget Etudes	-14	-14	0	0	0	0	0	0	-14	0
2-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-500	-73	-405	-42	0	0	0	0	-520	-20
2a-Budget Honoraires Techniques	-17	-17	0	0	0	0	0	0	-17	0
2b-Budget Divers et Imprévus	-8	0	-8	0	0	0	0	0	-8	0
4-Budget Rémunération	-53	-20	-33	-3	0	0	-1	0	-58	-5
Sous-total charges	-593	-125	-446	-45	0	0	-1	0	-618	-25
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	593	385	0	233	0	0	0	0	618	25
Sous-total produits	593	385	0	233	0	0	0	0	618	25
Résultat		260	-186	1	1	1	0	0	0	0
D : 602112/A520-TVA Reversée	0	0								
D : 602112/En cours RG et TVA	0	-22	22							
D : 602112/Solde clients	0	0								
D : 602112/Solde fournisseurs	0	35	-35							
Sous-total trésorerie transitoire	0	14	-14	0	0	0	0	0		
Trésorerie brute		274	-186	1	1	1	0	0		