

OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

CONVENTION N°17/0123 (vdm)

Et n°2017-81192 (Amp)

Entre

**La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
LA VILLE DE MARSEILLE
ET LA SOLEAM**

AVENANT N°5

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole n°,

Ci après dénommée « *Le Concédant* »

ET :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire en exercice Monsieur Benoît PAYAN, habilité par délibération du Conseil Municipal n°

Ci après désignée par les mots « *la Ville de Marseille* »

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 910 000 €, dont le siège social est au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2019,

Ci après dénommée « *Le Concessionnaire* »

Préambule :

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Le Conseil Municipal de Marseille a approuvé, le 25 octobre 2010, la mise en place de l'opération « Grand Centre-Ville », pour contribuer à cette requalification avec pour objectif la création de 20 000 m² de locaux-activités, commerces, équipements - ; la production de 1 500 logements nouveaux ou restructurés ; l'amélioration de 2 000 logements privés ; le ravalement de 800 immeubles le long d'axes de circulation emblématiques ; la création de voiries et l'embellissement d'espaces publics. Cette opération d'aménagement a été concédée à la société publique locale SOLEAM. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la métropole Aix-Marseille Provence est substituée à la ville de Marseille en tant que concédante de l'opération « Grand Centre-Ville » sous le numéro de concession T1600914CO (ex n°11/0136).

C'est dans ce cadre que la ville de Marseille a approuvé par délibération 16/0800/UAGP du 3 octobre 2016, la convention tripartite avec la SOLEAM et la Métropole concernant le financement des actions en ravalements et équipements municipaux participant étroitement à l'opération « Grand Centre-Ville ».

Le Programme des Équipements Publics Ville de Marseille se décompose dans cette convention en création d'équipements et en prestations pour l'assistance aux ravalements de façade, d'un montant de 19 192 824 euros TTC.

Conformément à la concession d'aménagement n°T1600914CO, conclue avec Aix Marseille Provence et aux dispositions de cette convention, la SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage des travaux relevant du Programme des Équipements Publics et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La participation municipale apparaît en recette au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement. Elle est versée à la SOLEAM concessionnaire de la Métropole, suivant les modalités administratives, techniques et financières prévues dans la convention tripartite dûment notifiée sous n°17/0123 (vdrn) et exécutoire à compter du 21 février 2017.

Par délibération n°17/2353/UAGP du Conseil Municipal du 11 décembre 2017 a été approuvé l'avenant n°1 à cette convention tripartite pour tenir compte de l'évolution de données opérationnelles et de l'actualisation du programme financé par la ville de Marseille.

Il s'agissait notamment :

- de réduire le coût de l'assistance aux ravalements de l'OGCV, missions transférées dans un mandat spécifique plus large mis en place par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2016,

- d'inscrire au programme deux nouveaux équipements : 5, rue Maurice Korsec et 3-5, rue Molière 13001, ainsi qu'une provision pour un équipement de proximité.

Ce programme est globalement passé de 19 192 824 € TTC à 20 541 670 € TTC.

Par délibération n°18/1155/UAGP du Conseil Municipal du 20 décembre 2018 a été approuvé l'avenant n°2 à cette convention tripartite pour tenir compte de l'évolution de données opérationnelles et de l'actualisation du programme financé par la ville de Marseille.

Il s'agissait notamment de certains des équipements municipaux inscrits au programme de la concession d'aménagement qui pouvaient mobiliser des subventions de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) jusqu'à 40% du montant hors taxes. La SOLEAM concessionnaire devait en

être bénéficiaire ; or le règlement de l'ANRU empêchait à l'époque le versement de ces subventions à un bénéficiaire autre que la commune. Dans ce contexte, le montage opérationnel a été revu pour ne pas perdre le bénéfice de ces aides au renouvellement urbain.

Ainsi la Ville qui ne versait à la concession que le reste à charge pour chaque équipement subventionné avait prévu un achat in fine correspondant à la totalité du prix de revient ; charge à elle de percevoir ensuite la subvention de l'ANRU après transfert de propriété.

Par délibération n°22/0627/VAT du Conseil Municipal du 4 novembre 2022 a été approuvé l'avenant n°3 à cette convention tripartite pour tenir compte des évolutions constatées lors de l'avancement des opérations concernées, en particulier des ajustements et variations de prix sur :

- Les trois équipements prévus pour une acquisition in fine par la Ville de Marseille : deux équipements sociaux à Noailles et un équipement péri scolaire sur le pôle Nationale Providence-
- Les équipements financés par des participations aux équipements et en cours de travaux : Opéra et locaux sportifs à Korsec

Les écarts à la hausse (qui représentent 3 333 615€) ont été compensés par des ajustements à l'intérieur de l'enveloppe financière, partie sur des équipements livrés ou en cours (- 403 386€) , partie sur ceux non encore stabilisés (-2 930 229€ sur le secteur Flammarion), pour lesquels le budget a été diminué à concurrence des augmentations ; cela a permis de maintenir un coût constant à la charge de la ville de Marseille soit un total de 31 429 665€ , qui se répartit entre 11 517 671 € de cession à la ville et 19 911 994 € de participation

Par délibération n°24/0046/VAT du Conseil Municipal du 16 février 2024 a été approuvé l'avenant n°4 à la convention financière tripartite 2017/0123 pour tenir compte des évolutions constatées lors de l'avancement des opérations concernées, en particulier des :

Augmentations de prix et ajustements de budget sur les équipements suivants :

- Equipement sportif 3 et 5 rue Maurice Korsec (13001) : (+897 960€ HT)
- Pôles Noailles : équipement social Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne (+2 143 355 €HT)
- Pôle Opéra : réalisation de locaux pour l'Opéra (- 11 923€ HT)
- Pôle Folies Bergère (+20 451€ HT)

Des suppressions de budget pour des équipements reportés sur de nouvelles opérations à créer (ZAC Flammarion) soit mis en œuvre par d'autres opérateurs (Centre Municipal d'Animation Providence) :

- Pôle Flammarion (- 8 048 168 € HT)
- Pôles Nationale-Providence : équipement péri-scolaire (-3 360 463 € HT).

De la confirmation de l'engagement de l'ANRU par le Comité d'Engagement du 22 mars 2022 : du financement de l'Équipement intergénérationnel Noailles, à hauteur de 2 305 000€.

Le coût du programme à financer par la municipalité dans le cadre de la concession d'aménagement métropolitain à fin 2022 est de 17 832 602 € HT soit 21 399 121 Euros TTC

EVOLUTION DU PROGRAMME à fin 2023

Il convient aujourd'hui de prendre en compte l'évolution de données opérationnelles en phase et l'actualisation du programme financé par la ville de Marseille afin de préciser leur incidence sur le programme de la convention tripartite 2017/0123 et sur son financement.

Ces évolutions ont été intégrées au Compte Rendu Au Concédant de l'Opération Grand Centre Ville à fin 2023. Elles ont été présentées et débattues lors d'un Comité Technique SOLEAM le 28 octobre 2024 puis d'un Conseil d'administration le 5 novembre 2024, réunissant la Métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM.

Il s'agit :

- ◆ D'évolutions financières liées à des augmentations de prix lors des phases d'études techniques et d'appel d'offres travaux rendant nécessaire des ajustements de budget sur les équipements suivants :

- Pôles Noailles : équipement social Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne

Équipement intergénérationnel Domaine Ventre (+591 K€HT) :

L'augmentation résulte d'une majoration du poste travaux et honoraires

- Adaptation du programme à la demande de la Ville suite aux exigences des copropriétés mitoyennes (pas de DUP équipement) : dévoiement réseaux CVC, réaménagement de la terrasse, reprise des abords, etc
- Renforcement fondations et planchers suite à la remise des études géotechniques
- Revalorisation des provisions pour aléas de chantier compte tenu de la configuration du site et de la dépendance opérationnelle vis à vis des riverains
- Variation à la hausse du budget assurances DO et TRC
- Hausse de l'indice BT01

Équipement jeunesse 44 Aubagne (+590 K€HT)

La variation à la hausse du budget résulte elle aussi de

- La configuration du site, sa complexité d'accès, l'imbrication avec le 42 rue d'Aubagne, l'absence de tout espace libre pour du stockage, ont entraîné la remise d'offres d'entreprises présentant des écarts conséquents par rapport aux estimations de la Maîtrise d'œuvre, pourtant expérimentée sur des projets de ce type en centre-ville
- Toutefois, après une phase de négociation, les lots nécessaires au démarrage du chantier ont été présentés en Commission d'Appel d'Offres (5 lots pour 1 215 K€ HT) mais n'ont pas été notifiés en attente de l'arbitrage de la Ville sur un budget revalorisé permettant de notifier l'ensemble des lots.
- En parallèle, à la demande de la Soleam, reprise par le maître d'œuvre du DCE afin de trouver des pistes d'économie et relancer la consultation des lots restant à attribuer

- ◆ D'adaptations ou d'aléas en phase chantier entraînant une variation du coût de l'ouvrage :

- Equipement sportif 3 et 5 rue Maurice Korsec (13001) : (+ 149 K€ HT)
- Equipement culturel Opéra 3 et 5 rue Molière : (+ 190 K€ HT)

- ◆ De l'intégration au budget de l'équipement social Noailles de la subvention ANRU pour 2 305 K€ HT dont 1 379 K€ pour l'équipement intergénérationnel Domaine Ventre et de 926 K€ HT pour équipement jeunesse du 44 Aubagne.

Les arbitrages sur la programmation des équipements municipaux ont permis de finaliser le présent avenant n°5 dans l'objectif de préciser l'évolution financière et le planning de réalisation des ouvrages et de versement des participations municipales

Ainsi, il est prévu de présenter en Conseil Municipal et en Conseil Métropolitain cet avenant n°5, adossé au CRAC de l'opération GCV à fin 2023, qui actera de l'évolution des opérations en cours et déterminera un budget actualisé.

Le coût du programme à financer par la municipalité dans le cadre de la concession d'aménagement métropolitaine passe de 17 832 602 € HT (21 399 121 € TTC) au 31/12/2022, à 16 991 197€ HT (20 389 436 € TTC) au 31/12/2023 détaillés dans le tableau ci-annexé.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

- OBJET

Le présent avenant n°5 à la convention n°17/0123 (Ville de Marseille) a pour objet d'enregistrer les évolutions du programme des interventions municipales à la base de la contribution financière de la ville de Marseille à la concession d'aménagement métropolitaine « Grand Centre-Ville », et de l'aménagement de ses modalités de paiement.

Le coût du programme complet à la charge de la ville de Marseille s'établit à présent à **20 389 436 Euros TTC** (16 991 197 €HT), financés en totalité par de la participation aux équipements versée par la commune soit :

Article 1 : VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La Ville de Marseille programmera le versement des **20 389 436 Euros TTC soit** 16 991 197 €HT en fonction des prévisions établies par le concessionnaire à l'occasion de l'établissement du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi à fin 2023.

Pour les exercices passés, la ville de Marseille a procédé au versement suivant :

A fin 2023 : 10 864 264 € HT soit 13 037 117 € TTC

Les enveloppes prévues pour les prochains exercices, sur la base du CRAC à fin 2023, sont les suivantes :

2024 : 4 085 151€ HT soit 4 902 181€ TTC

2025 : 1 682 552 € HT soit 2 019 062 € TTC

2026 : 359 230 € HT soit 431 076 € TTC (solde)

Article 2 : AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions de la convention tripartite n°17/0123 (Ville de Marseille) restent en vigueur.

Annexe 1 : tableau de l'évolution du programme actualisée

Annexe 2 : Compte rendu d'activités des ouvrages suivants :

- Équipements sportifs des 3 ET 5 Maurice Korsec
- Équipement social Noailles (Domaine Ventre et 44 rue Aubagne)
- Équipement culturel de l'Opéra (3 et 5 rue Molière)
- Requalification du passage des Folies Bergères

Fait à Marseille, le

En. Exemplaires originaux.

Pour la SOLEAM

Pour la METROPOLE

Pour la VILLE DE MARSEILLE

Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

ANNEXE 1 : Tableau de l'évolution du programme actualisée

EQUIPEMENTS	Financement par participation Ville de Marseille								ECART PARTICIPATION HT	VERSE HT AU 31/12/23	%	PREV.2024	PREV.2025	PREV.2026	PREV.2027	PREV.2028	SOLDE
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Engagé en m2	Livré en m2	PRIX DE REVIENT € HT au 31/12/22	PARTICIPATION 2022 en € HT	PRIX DE REVIENT € HT au 31/12/23	PARTICIPATION 2023 en € HT									
KORSEC																	
	City Stade	541	541	541	544 637 €	544 637 €	544 637 €	544 637 €	0 €	544 637 €	100%						0 €
	Terrain multi sports	245	245	245	14 996 €	14 996 €	14 996 €	14 996 €	0 €	14 996 €	100%						0 €
	Locaux sportifs 5 rue Maurice Korsec	876	876		3 941 649 €	3 941 649 €	4 065 649 €	4 065 649 €	124 000 €	3 076 949 €	76%	864 777 €	124 360 €	-437 €			0 €
	Parvis 3 rue Maurice Korsec	435	435		593 232 €	593 232 €	617 746 €	617 746 €	24 514 €	385 079 €	62%	0 €	232 667 €				0 €
	Sous-total Korsec	2 097	2 097	786	5 094 514 €	5 094 514 €	5 243 028 €	5 243 028 €	148 514 €	4 021 661 €	77%	864 777 €	357 027 €	-437 €	0 €	0 €	0 €
NOAILLES																	
	Equipement intergénérationnel Domaine Ventre	728	728		4 778 089 €	4 778 089 €	5 368 842 €	3 934 615 €	-843 474 €	0 €	0%	3 200 000 €	734 615 €				0 €
	Equipement jeunes 44 rue d'Aubagne	600	600		3 612 085 €	3 602 863 €	4 201 870 €	3 266 496 €	-336 367 €	2 493 996 €	76%		412 500 €	360 000 €			0 €
	Sous-total Noailles	1 328	1 328	0	8 390 174 €	8 380 952 €	9 570 712 €	7 201 111 €	-1 179 841 €	2 493 996 €	35%	3 200 000 €	1 147 115 €	360 000 €			0 €
NATIONALE -PROVIDENCE																	
	Equipement péri scolaire (inclus achat coque et aménagements)	1 034			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
NADIR-POUILLON																	
	Cœur d'îlot Récolettes	112			26 853 €	23 436 €	26 853 €	23 436 €	0 €	23 436 €	100%						0 €
OPERA																	
	Extension locaux de l'Opéra	899	899	899	3 777 832 €	3 777 832 €	3 967 754 €	3 967 754 €	189 922 €	3 789 754 €	96%	0 €	178 410 €	-410 €			0 €
FOLIES BERGERES																	
	Requalification du passage des Folies Bergè	649	649	649	180 923 €	201 374 €	180 923 €	201 374 €	0 €	180 923 €	90%	20 374 €		77 €			0 €
	TOTAL SURFACES	6 119	4 973	2 334													
	TOTAL Budget équipements VILLE				17 470 296 €	17 478 108 €	18 989 270 €	16 636 703 €	-841 405 €	10 509 770 €	60%	4 085 151 €	1 682 552 €	359 230 €	0 €	0 €	0 €
AXES DE RAVALEMENT																	
	Etudes et Rémunération équipe				354 494 €	354 494 €	354 494 €	354 494 €	0 €	354 494 €	100%						
	TOTAL Budget autres VILLE				354 494 €	354 494 €	354 494 €	354 494 €	0 €	354 494 €	100%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL Budget VILLE				17 824 790 €	17 832 602 €	19 343 764 €	16 991 197 €	-841 405 €	10 864 264 €	64%	4 085 151 €	1 682 552 €	359 230 €	0 €	0 €	0 €
	EN € TTC				21 389 748 €	21 399 122 €	23 212 517 €	20 389 436 €	Part TTC	13 037 117 €		4 902 181 €	2 019 062 €	431 076 €	- €	- €	- €

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

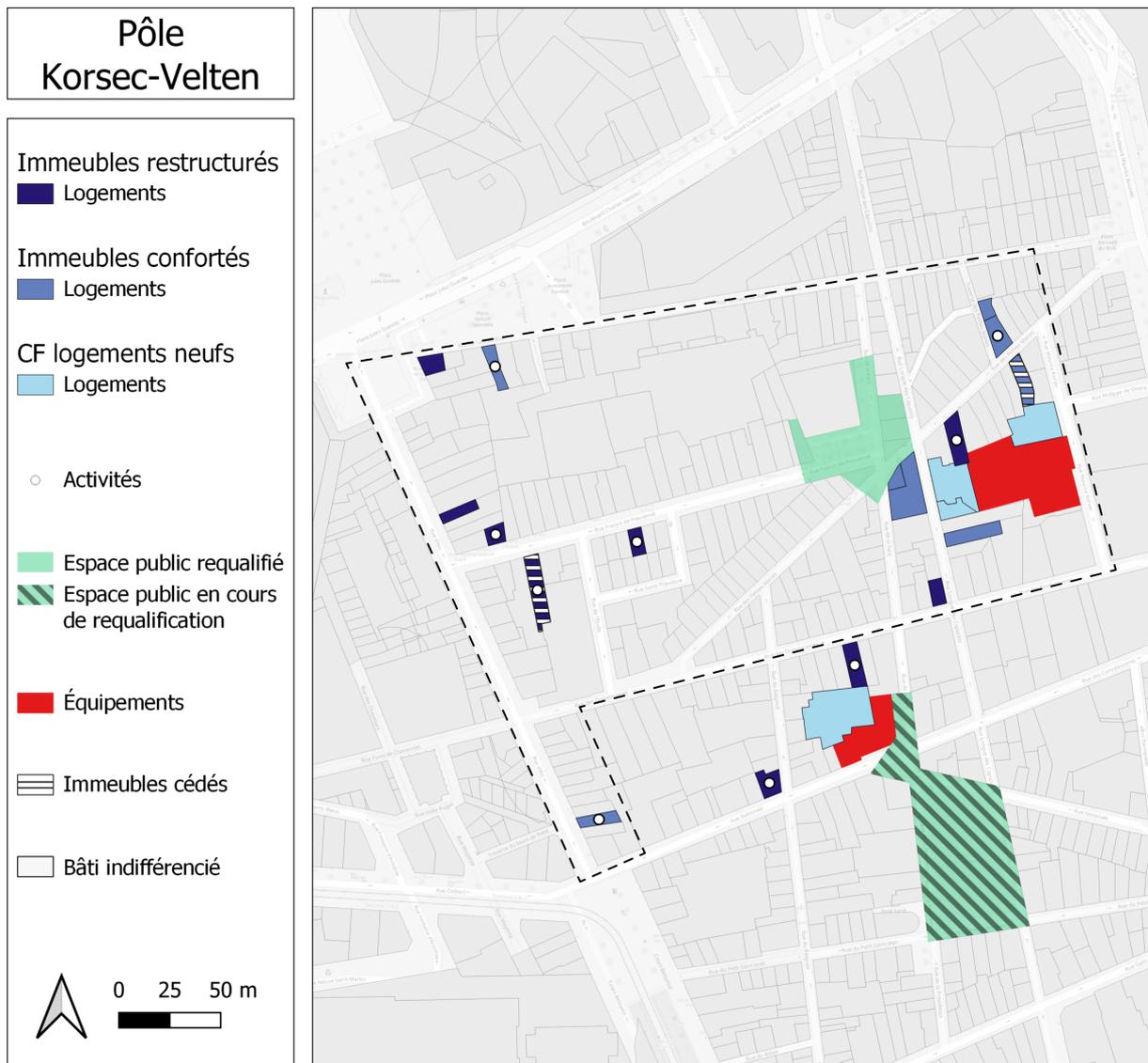
I. INTRODUCTION

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

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe

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	8
1. BILAN FINANCIER	8
2. PLAN DE TRÉSORERIE	8

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.

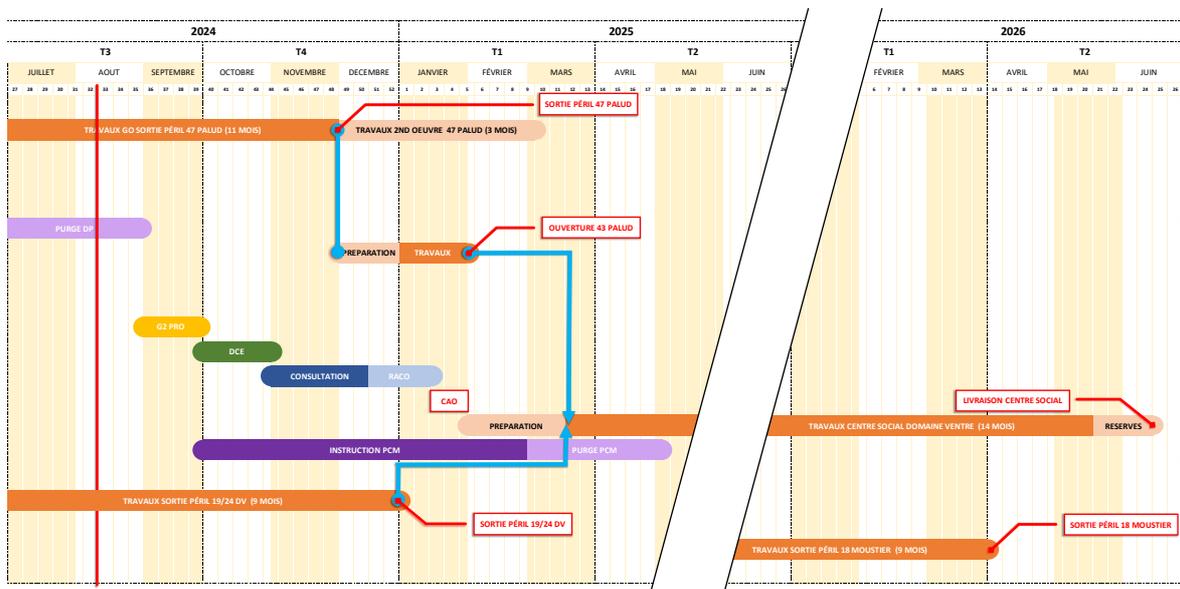
3. PLANNING

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

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe

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	8
1. BILAN FINANCIER	8
2. PLAN DE TRÉSORERIE	8

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.

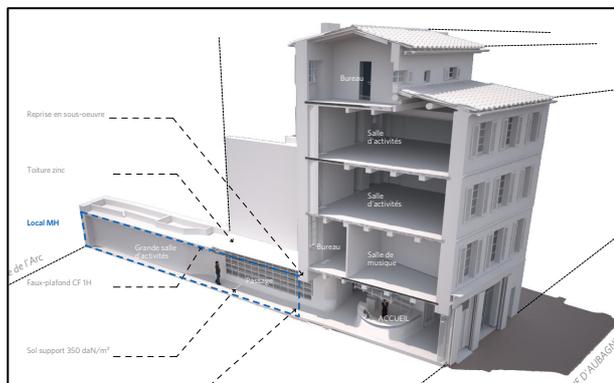
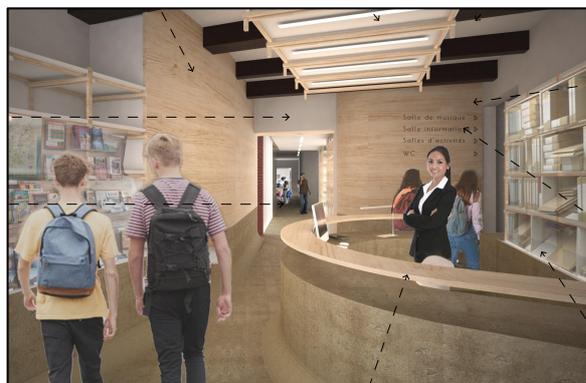
A l'issu de la remise de l'APD en date du 11/10/2022, il a été notifié au groupement MIRA l'avenant n°01 le 05/05/2023 afin d'établir le forfait définitif de rémunération s'élevant à 187 004,65 € HT pour un montant de travaux estimé à 1 494 301,50 € HT.

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

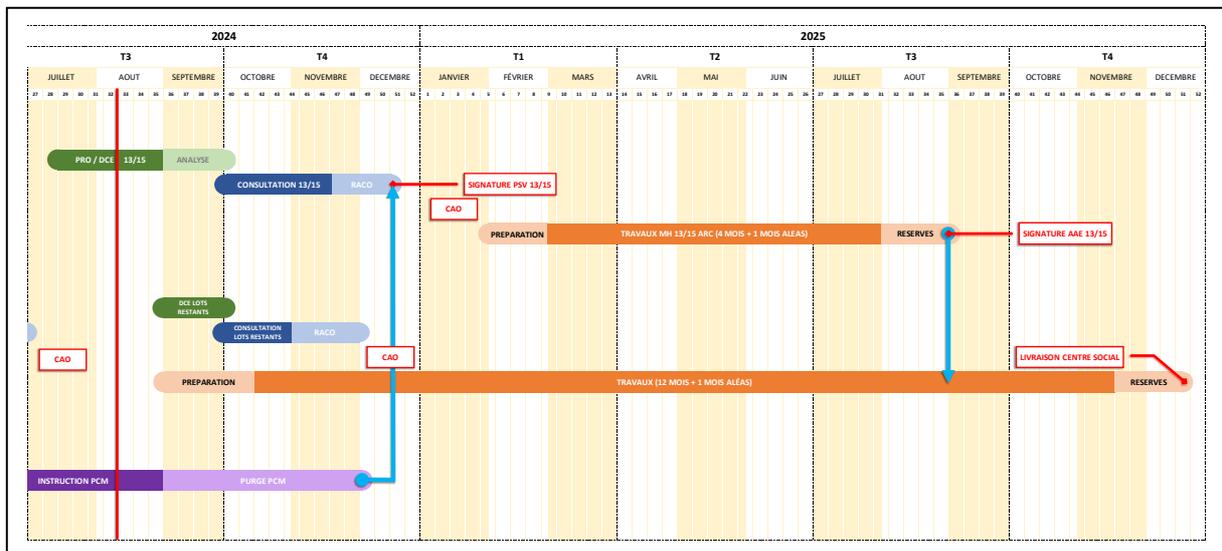
Lors de la réunion du 26/03/24 en présence de la Métropole et des services concernés de la Ville de Marseille, le planning présenté (validé par l'OPC et la MOE) prévoyait un passage en CAO de juin 2024 pour un lancement de la préparation de chantier en juillet 2024 permettant une livraison de l'équipement 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 aout 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

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe

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 :

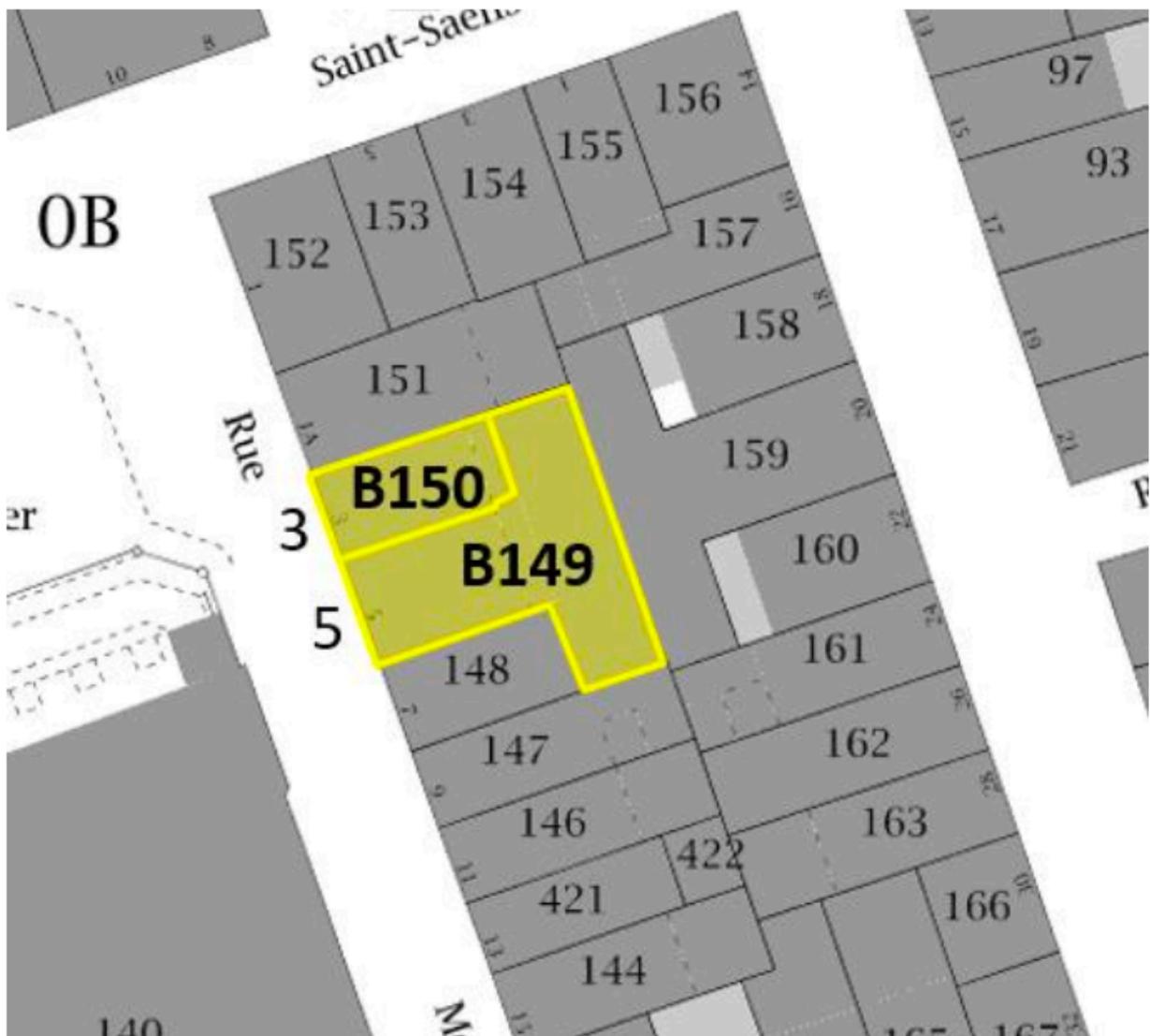
- Le regroupement des 2 immeubles pour en faire qu'un seul.
- La création de 2 salles de répétition pour les artistes de chœur de l'opéra.
- L'intégration d'un réfectoire pour le personnel.
- Le relogement des bureaux de l'administration.
- La délocalisation de la billetterie.
- La proposition d'un projet 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 étaielements, 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 :

AMÉNAGER CONSTRUIRE RENOUVELER



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

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe

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	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	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

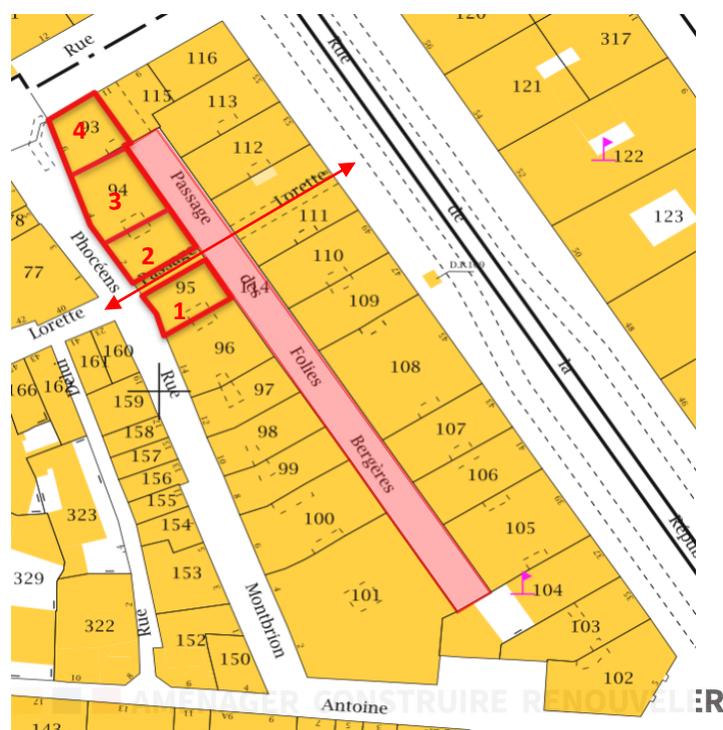
En parallèle, la SOLEAM s'est rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage de l'ancien restaurant du Fiacre (situé au 2, 4 et 6 rue des Phocéens) dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique.

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

1. BILAN FINANCIER

Annexe jointe

2. PLAN DE TRÉSORERIE

Annexe jointe