

OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITÉ LOCALE

31 DÉCEMBRE 2024



Table des matières

I.	DONNÉES ADMINISTRATIVES 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	11
b.	Foncier	12
c.	Relogement	13
d.	Travaux	14
e.	Honoraires techniques :	16
f.	Rémunération	16
.	RECETTES	18
a.	Cessions	19
b.	Subventions	22
c.	Participation aux équipements Ville de Marseille	23
d.	Participations du concédant	25
e.	Produits de gestion	29
.	TRÉSORERIE	30
III.	ANNEXES	1
.	Trésorerie pluriannuelle et Bilan Prévisionnel au 31/12/24	1
.	Tableau des acquisitions immeubles à fin 2024	2
.	Tableau des acquisitions logements diffus à fin 2024	3
.	Tableau des acquisitions locaux diffus et parcelles à fin 2024	4
.	Tableau des cessions « A réhabiliter Social » et « Activité/Commerce » à fin 2024	4
.	Tableau des cessions « A réhabiliter », « Bien de retour », « Charge Foncière Neuf Libre » et « Restructuré » à fin 2024	6

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)
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- 007-16552/23/CM
Avenant 15 - approbation CRAC au 31/12/2023	Délibération CHL- 006-17218/24/CM

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2024	60 749K€
Dont Participation en nature à fin 2024	3 744K€
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2024	34 058 K€HT (40 869 K€TTC)
Avance de trésorerie (convention n°11/0674 et avenant 1)	2 000K€HT
Subventions (dont Participation Ville de Marseille aux équipements publics municipaux à fin 2024)	23 324 K€HT
Risque financier de l'opération	100% Concédant

AVANCEMENT SOMMAIRE DES OBJECTIFS DE L'OGCV À FIN 2024

	OBJECTIFS à fin 2023	PROGRAMMATION AU 31/12/2024	ENGAGEMENTS AU 31/12/2024	REALISATION AU 31/12/2024
LOGEMENTS NOUVEAUX	550	550	270	95
LOCAUX D'ACTIVITÉ	11 061 m ²	8 138	8 138	5 394
EQUIPEMENTS PUBLICS VDM	9 552 m ²	6 035	4 973	2 334
AMELIORATION LOGEMENTS	732	230	230	144
ESPACES PUBLICS MAMP	50 650m ²	39 250	39 250	34 500
RELOGEMENTS TEMPORAIRES	-	89	89	63
RELOGEMENTS DÉFINITIFS	-	117	117	92



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 ont donc été retirés des budgets prévisionnels.

Enfin, afin de permettre la réalisation de l'équipement Centre Municipal d'Animation Providence, dont la maîtrise par expropriation au bénéfice de la SOLEAM dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville est en voie de finalisation, il est prévu de proroger la durée de la concession sur ce pôle de projet jusqu'à 2032, dans l'objectif de réaliser l'entier ouvrage pour remise à la Ville de MARSEILLE d'un équipement prêt à l'utilisation.

A ce jour, la SOLEAM, en lien étroit avec les services de la Métropole poursuit la finalisation des projets jusqu'à l'échéance de la concession le 31 décembre 2028, à l'exception du pôle CMA (voir supra) :

- 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 SPLAIN 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
155,7 M€ HT



270 logements
34 locaux



Équipements
6 035 m²



Espaces publics
39 250 m²

La 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 à 148,596 M€ HT à 155.972 M€ HT et augmente donc de 7,376 M€ HT.

DEPENSES (en K€)	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	18 012	11 728	16 896	-1 116
6021 - POLE KORSEC	22 411	19 791	23 523	1 112
6022 - FONDERIE VIEILLE	1 236	1 226	1 240	4
6023 - POLE FEUILLANTS	8 858	8 672	8 882	24
6024 - POLE MAZAGRAN	5 452	5 196	5 490	38
6025 - POLE NATIONALE - PROVIDENCE	4 598	4 503	4 696	98
6026 - POLE FLAMMARION	8 717	7 696	9 327	610
6027 - POLE FOLIES BERGERES	3 983	3 770	4 082	98
6028 - POLE NADAR	3 209	1 604	3 285	76
60210 - POLE OPERA	3 968	3 923	3 952	-16
60211 - POLE COUTELLERIE	926	178	804	-122
60217 - POLE AUPHAN	1 551	1 251	1 629	78
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 722	7 021	10 184	462
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	5 369	1 696	5 368	0
60224 - POLE ARC PALUD	4 202	1 075	4 202	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	1 954	1 695	1 933	-21
60230 - PLACE JEAN JAURES	24 667	24 589	24 690	24
60233 - POLE ST PIERRE	619	616	619	0
602101 - POLE OPERA ORI	3 741	732	4 285	544
602111 - 5 MAURICE KORSEC	4 066	3 524	4 084	18
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	618	649	695	77
60251 - CMA PROVIDENCE	2 619	1 944	7 801	5 182
60252 - PLACE PROVIDENCE	4 050	1 115	4 231	182
602 - Pôles terminés	4 050	4 070	4 075	25
Total	148 596	118 262	155 972	7 376
Etudes	3 239	2 935	3 317	78
Foncier	37 786	33 619	41 646	3 859
Travaux	62 304	46 895	66 042	3 738
Relogements	2 202	1 661	2 150	-52
Honoraires	6 825	5 552	7 313	488
Participations aux équipements publics	0	0	0	0
Charges financières	1 948	592	666	-1 283
Rémunération	32 297	25 171	32 727	430
Autres dépenses	1 994	1 838	2 112	118
Total	148 596	118 262	155 972	7 376

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

- **Korsec : augmentation de 1 112K€**

Cette variation à la hausse est liée à :

- La réactualisation du budget Foncier compte tenu du décalage des cessions et donc des frais de portage induits
- La prise en compte de travaux préparatoires supplémentaires en vue de la remise en état des sols de l'emprise à construire sise 74/76 rue Longue des Capucins (à l'emplacement du mini stade installé à titre provisoire)
- L'évolution du budget Travaux de réhabilitation : choix de l'option confortement du 6 rue Bernard Dubois au lieu d'une simple mise en sécurité ; aléas sur chantiers en cours 39 rue des Dominicaines et 14 rue de Pressensé

- **Flammarion : augmentation de 610 K€**

- Réactualisation du budget Foncier compte tenu du décalage des cessions en 2028 et donc du portage du patrimoine sur une période plus longue
- Réévaluation des coûts de démolition des halles situées en contrebas du 135 bd Flammarion (impacts mitoyens, fondations et dépollution) et des honoraires techniques

- **Opéra ORI : augmentation de 544 K€**

- Réactualisation du budget Foncier : actualisation avis de valeur des immeubles en expropriation, indemnités de perte d'activité des locataires commerciaux pendant travaux de mise en sécurité ; mise à jour des frais de relogement
- Revalorisation budget travaux préparatoires et travaux de réhabilitation : aléas désamiantage, mises en sécurité et confortement

- **CMA Providence : augmentation de 5 182 K€**

- Réactualisation du budget Foncier : montage juridique entraînant l'acquisition de la coque brute du futur équipement, dans le cadre d'un appel d'offres avec charges d'intérêt général
- Revalorisation du budget Travaux préparatoires : prise en compte d'aléas et de provisions supplémentaires sur démolitions et fouilles archéologiques
- Intégration des travaux d'aménagement de la coque achetée brute en vue de la livraison à la Ville de Marseille d'un équipement prêt à être exploité
- Réévaluation des honoraires techniques en fonction de l'augmentation des budgets Travaux
- Recalage du budget Divers et imprévus
- Réactualisation du budget Rémunération sur travaux

- **Place de la Providence : augmentation de 182 K€**

- Evolution du budget Travaux préparatoires pour le déploiement des aménagements d'urbanisme transitoire
- Intégration des préconisations des services métropolitains et des concessionnaires en phase AVP du projet



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

- La maîtrise foncière est en cours dans le cadre d'une procédure de DUP (**Pôle Nadar + 76 K€** : légère hausse du budget Gestion liée au coût de portage et du budget Etudes (diagnostics réglementaires et structure, étude de programmation demandée par le concédant)
- Le budget Travaux de réhabilitation du **pôle Nationale-Providence** a été réévalué du fait des aléas et des retards de chantier (**+98 K€**)
- Sur le pôle **Folies Bergère**, des travaux complémentaires visant à réguler des problèmes d'humidité sur les coques commerciales ont été nécessaires ; par ailleurs, la prolongation de la gestion des biens jusqu'en 2028 entraîne un coût de gestion plus élevé (**+98 K€**)
- Équipements publics, : évolution du budget de **l'équipement sportif du Pôle Korsec + 96 K€** ;
- Par ailleurs, certaines cessions ont été décalées, ce qui a été de nature à augmenter le coût du portage foncier. En outre, une provision sur le poste travaux de réhabilitation a été intégrée pour tenir compte d'éventuels aléas (**Pôle Noailles + 462 K€**)

Les évolutions à la baisse concernent :

- **L'OGCV : - 1 116 K€**
 - Impact de la forte diminution des frais financiers résultant d'un travail d'optimisation de ces charges sur l'ensemble des concessions métropolitaines
- **Le pôle Coutellerie : diminution de 122 K€**
 - Baisse des budgets par recalage des provisions sur le poste Travaux préparatoires, de confortement et clos couvert du 47 rue Coutellerie, ainsi que des honoraires techniques



a. Études

Etudes	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	493	489	492	-1
6021 - POLE KORSEC	328	284	349	21
6022 - FONDERIE VIEILLE	55	53	55	0
6023 - POLE FEUILLANTS	21	21	21	0
6024 - POLE MAZAGRAN	50	56	56	6
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	73	79	79	6
6026 - POLE FLAMMARION	392	294	392	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	141	141	141	0
6028 - POLE NADAR	48	48	83	35
60210 - POLE OPERA	55	50	55	0
60211 - POLE COUTELLERIE	40	13	40	0
60217 - POLE AUPHAN	60	60	70	10
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	170	159	182	12
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	156	153	156	0
60224 - POLE ARC PALUD	55	49	55	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	83	82	83	0
60230 - PLACE JEAN JAURES	256	256	256	0
60233 - POLE ST PIERRE	9	9	9	0
602101 - POLE OPERA ORI	91	36	76	-15
602111 - 5 MAURICE KORSEC	111	114	114	4
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	14	14	14	0
60251 - CMA PROVIDENCE	94	52	93	0
60252 - PLACE PROVIDENCE	113	90	114	0
602 - Pôles terminés	333	333	333	0
Total	3 239	2 935	3 317	78

Le budget varie de 3 239 K€ HT à 3 317 K€ HT soit une augmentation limitée (+2,4%) circonscrite aux pôles sur lesquels il est prévu d'acquérir des immeubles sous DUP ORI (pôle Korsec) et DUP LS (pôle Nadar) et sur lesquels des diagnostics et relevés complémentaires ont été programmés (pôles Auphan et Noailles)

En revanche, les provisions d'études sur le pôle OPERA ORI ont été réduites, du fait de la réalisation de simples mises en sécurité sur les immeubles restant à acquérir ne nécessitant pas d'études géotechniques préalables.

b. Foncier

Ce budget varie de 37,786 M€ HT à 41.646 M€ HT soit + 3,859 M€ HT, ceci hors budget Relogement

Foncier	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	719	760	786	66
6021 - POLE KORSEC	8 630	8 214	9 031	401
6022 - FONDERIE VIEILLE	357	356	362	6
6023 - POLE FEUILLANTS	4 157	4 142	4 229	72
6024 - POLE MAZAGRAN	1 261	1 203	1 233	-29
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	605	589	615	10
6026 - POLE FLAMMARION	6 976	6 920	7 350	374
6027 - POLE FOLIES BERGERES	764	685	852	88
6028 - POLE NADAR	2 570	1 233	2 624	54
60210 - POLE OPERA	60	70	70	10
60211 - POLE COUTELLERIE	215	1	215	0
60217 - POLE AUPHAN	906	797	931	25
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	4 293	4 259	4 323	30
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	737	795	895	158
60224 - POLE ARC PALUD	835	410	835	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	496	448	475	-21
60230 - PLACE JEAN JAURES	101	99	103	2
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	2 099	587	2 487	387
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	1 576	1 623	3 804	2 228
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	429	429	429	0
Total	37 786	33 619	41 646	3 859

Les augmentations les plus significatives apparaissent sur les pôles Korsec (401 K€) et Opéra ORI (+ 387 M€), sur lesquels il est prévu des acquisitions sous DUP ORI 1, avec phase judiciaire en cours (augmentation des valeurs du foncier)

Sur le pôle Flammarion (+374 K€), la variation est liée au rallongement du planning avant transfert du patrimoine à la Métropole et de l'incidence du portage du foncier acquis.

Sur le pôle Equipement social Ventre Lieutaud (+158 K€), du fait notamment du transfert d'imputation budgétaire des appels de fonds travaux pour la sortie de péril du 16/19 Domaine Ventre depuis le poste Travaux préparatoires vers le poste Gestion du patrimoine Enfin, la plus forte variation apparaît sur le pôle CMA Providence (+ 2 228 K€), dont le bilan intègre dans la version à fin 2024 la livraison après travaux d'aménagement d'un équipement finalisé à la Ville de Marseille.

Le montage opérationnel, juridique et financier est en cours et sera soumis par la Métropole à la Ville de Marseille pour validation.

En août 2024, il a été déposé un mémoire en défense devant le Tribunal Administratif 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 2,202 M€ à 2.150 M€ soit -52K€.

Relogements	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	18	14	23	5
6021 - POLE KORSEC	841	644	842	1
6022 - FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0
6023 - POLE FEUILLANTS	31	31	41	10
6024 - POLE MAZAGRAN	81	58	63	-18
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	459	425	438	-20
6026 - POLE FLAMMARION	0	0	0	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	0	0	0	0
6028 - POLE NADAR	55	0	43	-12
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	0	0	0	0
60217 - POLE AUPHAN	0	0	0	0
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	68	62	79	11
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	430	372	416	-14
60230 - PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	189	55	205	15
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	30	0	0	-30
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	0	0	0	0
Total	2 202	1 661	2 150	-52

Cette diminution est liée à des ajustements de budgets sur les pôles :

- Mazagran, Nationale Providence, Nadar et Butte St Mauront, CMA Providence : diminution du fait de l'arrêt des certaines réservations de logements temporaires ou de l'abandon de certains relogements définitifs
- Feuillants, Noailles et Opéra ORI : augmentation liée à la durée de portage du fait du décalage des cessions

- **Relogements définitifs :**

3 ménages ont été relogés en 2024 ; la perspective des relogements définitifs est de l'ordre de 117 ménages, au regard des projections d'acquisitions
À fin 2024 : 92 ménages ont été relogés de manière définitive

- **Relogements temporaires :**

1 ménage a changé de logement temporaire en 2024 ; le nombre de ménages à reloger de manière temporaire est à ce jour évalué à 89 ménages
À fin 2024, 63 ménages ont été relogés provisoirement

A fin 2024, 25 ménages sont en plan de relogement dont 2 ménages qui ont été maintenus dans leur logement d'origine

d. Travaux



Ce budget évolue de 62.304 M€ à 66.042 M€ soit + 3,738 M€ (il est à noter que ce budget n'inclue pas les honoraires techniques non plus que les divers et imprévus)

Travaux	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	540	520	547	7
6021 - POLE KORSEC	7 344	5 894	7 952	608
6022 - FONDERIE VIEILLE	466	466	467	1
6023 - POLE FEUILLANTS	1 702	1 593	1 669	-33
6024 - POLE MAZAGRAN	3 039	2 899	3 095	56
6025 - POLE NATIONALE - PROVIDENCE	2 460	2 476	2 556	96
6026 - POLE FLAMMARION	1 070	383	1 242	172
6027 - POLE FOLIES BERGERES	2 177	2 088	2 198	20
6028 - POLE NADAR	173	13	143	-30
60210 - POLE OPERA	3 125	3 102	3 107	-17
60211 - POLE COUTELLERIE	362	0	280	-82
60217 - POLE AUPHAN	188	49	227	39
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	3 080	869	3 421	340
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	3 330	134	3 189	-142
60224 - POLE ARC PALUD	2 439	110	2 438	-1
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	496	389	503	7
60230 - PLACE JEAN JAURES	19 646	19 622	19 652	6
60233 - POLE ST PIERRE	492	491	492	0
602101 - POLE OPERA ORI	1 030	25	1 153	123
602111 - 5 MAURICE KORSEC	3 184	2 733	3 171	-13
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	528	577	594	66
60251 - CMA PROVIDENCE	592	48	2 952	2 360
60252 - PLACE PROVIDENCE	3 214	790	3 369	154
602 - Pôles terminés	1 625	1 625	1 625	0
Total	62 304	46 895	66 042	3 738

Les variations à la hausse les plus importantes s'observent au niveau des pôles :

- Korsec, Nationale Providence, Noailles et Opéra ORI (+ 1.167 M€), 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, avec des aléas du fait de découvertes de désordres et de sujétions en cours de travaux
- Flammarion (+172 K€) : réévaluation des démolitions
- CMA Providence (+2 360 K€) : reprise du projet avec réévaluation du coût de libération du terrain d'assiette et intégration des travaux d'aménagement de l'équipement
- Place de la Providence (+154 K€) : lié à la prise en compte des demandes des services et concessionnaires dans le cadre de la mise au point du projet

Les diminutions de budget sont liées à des ajustements minimes sur les pôles Feuillants, Nadar, Coutellerie ainsi que, sur le pôle Ventre Lieutaud, à un transfert d'imputation

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

15 / 37

budgetaire du poste Travaux préparatoires vers le poste Gestion du patrimoine (appels de fond travaux pour les sorties de péril du 16/19 Domaine Ventre).

e. Honoraires techniques :

Ce budget évolue de 6,825 M€ à 7.313 M€ soit +488K€.

Honoraires	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	89	97	101	12
6021 - POLE KORSEC	914	781	915	1
6022 - FONDERIE VIEILLE	53	53	53	0
6023 - POLE FEUILLANTS	131	124	137	6
6024 - POLE MAZAGRAN	235	245	254	19
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	277	271	277	0
6026 - POLE FLAMMARION	123	58	189	66
6027 - POLE FOLIES BERGERES	175	162	172	-2
6028 - POLE NADAR	2	2	16	14
60210 - POLE OPERA	364	352	357	-7
60211 - POLE COUTELLERIE	85	4	54	-31
60217 - POLE AUPHAN	16	3	15	-1
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	408	244	437	29
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	397	162	390	-7
60224 - POLE ARC PALUD	280	119	280	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	51	42	54	3
60230 - PLACE JEAN JAURES	2 013	2 025	2 025	12
60233 - POLE ST PIERRE	64	65	65	1
602101 - POLE OPERA ORI	167	22	183	16
602111 - 5 MAURICE KORSEC	424	401	454	30
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	17	17	17	0
60251 - CMA PROVIDENCE	48	4	361	313
60252 - PLACE PROVIDENCE	311	119	325	14
602 - Pôles terminés	181	181	181	0
Total	6 825	5 552	7 313	488

Les variations principales s'observent sur les pôles :

- CMA Providence : réévaluation des travaux de démolition et recalibrage des travaux de l'équipement
- Equipement sportif 3 et Maurice Korsec : réévaluation des honoraires de la maîtrise d'œuvre compte tenu de missions complémentaires d'études et de suivi de travaux (ouvrages hydrauliques, scénographie...)

f. Rémunération

Ce budget évolue à la marge et passe de 32,297 M€ à 32.727 M€ soit une évolution de + 0,430 M€ ((1.33%))

Rémunération	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	14 294	9 291	14 287	-7
6021 - POLE KORSEC	4 135	3 783	4 202	67
6022 - FONDERIE VIEILLE	247	243	247	0
6023 - POLE FEUILLANTS	2 342	2 301	2 320	-22
6024 - POLE MAZAGRAN	719	676	723	3
6025 - POLE NATIONALE - PROVIDENCE	630	589	634	4
6026 - POLE FLAMMARION	119	29	131	12
6027 - POLE FOLIES BERGERES	642	615	635	-7
6028 - POLE NADAR	290	240	302	12
60210 - POLE OPERA	342	327	340	-2
60211 - POLE COUTELLERIE	201	160	192	-10
60217 - POLE AUPHAN	379	341	385	6
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	1 586	1 324	1 623	38
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	713	429	703	-11
60224 - POLE ARC PALUD	587	381	587	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	345	322	351	6
60230 - PLACE JEAN JAURES	2 152	2 088	2 156	4
60233 - POLE ST PIERRE	52	50	51	-1
602101 - POLE OPERA ORI	143	4	156	12
602111 - 5 MAURICE KORSEC	336	269	339	3
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	58	41	70	12
60251 - CMA PROVIDENCE	268	206	566	298
60252 - PLACE PROVIDENCE	307	59	320	13
602 - Pôles terminés	1 409	1 404	1 409	0
Total	32 297	25 171	32 727	430

La plus forte variation s'observe sur le pôle CMA Providence, à la suite du recalibrage de ce projet.

Les autres évolutions constatées sont réduites et circonscrites aux pôles sur lesquels :

- Des travaux de confortement ou de réhabilitation complète d'immeubles dégradés sont engagés : Korsec, Nadar, Noailles, Opéra ORI)
- Des travaux de démolition sont plus importants : Flammarion
- De légères évolutions des budgets travaux sur l'équipement municipal 3 et 5 rue Maurice Korsec, résultant de modifications demandées par la Ville et de sujétions en phase travaux



RECETTES

L'augmentation de l'évolution budgétaire des pôles est compensée par une augmentation similaire des recettes soit un écart de + 7 377 K€ HT.

RECETTES (en K€)	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	18 012	10 850	16 896	-1 116
6021 - POLE KORSEC	22 411	15 050	23 523	1 112
6022 - FONDERIE VIEILLE	1 236	1 215	1 240	4
6023 - POLE FEUILLANTS	8 858	7 809	8 882	24
6024 - POLE MAZAGRAN	5 452	4 863	5 490	38
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	4 598	1 302	4 696	98
6026 - POLE FLAMMARION	8 717	3 818	9 327	610
6027 - POLE FOLIES BERGERES	3 983	2 429	4 081	98
6028 - POLE NADAR	3 209	2 000	3 285	76
60210 - POLE OPERA	3 968	3 790	3 952	-16
60211 - POLE COUTELLERIE	926	3	804	-121
60217 - POLE AUPHAN	1 551	967	1 629	78
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	9 722	7 040	10 184	462
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	5 369	3 385	5 369	0
60224 - POLE ARC PALUD	4 202	2 779	4 202	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	1 954	194	1 933	-21
60230 - PLACE JEAN JAURES	24 667	24 667	24 691	24
60233 - POLE ST PIERRE	619	859	619	0
602101 - POLE OPERA ORI	3 741	16	4 285	544
602111 - 5 MAURICE KORSEC	4 066	3 942	4 084	18
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	618	385	695	78
60251 - CMA PROVIDENCE	2 619	2 357	7 801	5 182
60252 - PLACE PROVIDENCE	4 050	3 506	4 231	182
602 - Pôles terminés	4 050	4 076	4 075	25
Total	148 596	107 299	155 973	7 377
Cessions	29 451	6 799	34 954	5 502
Loyers	2 341	1 814	2 435	94
Participation équilibre concédant	60 749	48 141	60 749	0
Participation équipement concédant	33 835	33 548	34 058	222
Participations constructeurs	0	0	0	0
Subventions	21 766	16 290	23 324	1 559
Produits financiers	52	53	53	1
Autres produits	402	654	401	-2
Demandes de remboursement				
Total	148 596	107 299	155 973	7 377



a. Cessions

Cessions	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	383	0	469	87
6021 - POLE KORSEC	7 085	1 160	7 028	-57
6022 - FONDERIE VIEILLE	114	75	114	0
6023 - POLE FEUILLANTS	4 640	4 030	4 741	101
6024 - POLE MAZAGRAN	1 227	597	1 269	42
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	1 596	0	1 548	-48
6026 - POLE FLAMMARION	5 985	0	5 985	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	784	0	784	0
6028 - POLE NADAR	1 158	129	1 014	-144
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	120	0	120	0
60217 - POLE AUPHAN	484	0	569	86
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	3 653	782	3 731	78
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	531	0	531	0
60230 - PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	1 667	0	1 809	142
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	0	0	5 217	5 217
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	25	25	25	0
Total	29 451	6 799	34 954	5 502

L'évolution du budget Recettes (**+ 5 502 K€**) est principalement liée à la variation sur le pôle Centre Municipal d'Animation Providence, sur lequel est prévue la cession à la Ville de Marseille de l'équipement prêt à être mis à disposition du public

Des ajustements sur les pôles :

- Noailles et Auphan : réévaluation des montants des charges foncières et des surfaces à réhabiliter à destination sociale, compte tenu de la cession de certaines surfaces à prix coûtant
- Feuillants : recalage du prix de cession en fonction des prix du marché immobilier
- Opéra ORI : cession des locaux occupés à leur valeur d'acquisition
- Nadar : baisse liée à l'impossibilité de valoriser une partie des surfaces de l'ancien couvent 22 rue Tapis Vert

19 IMMEUBLES ET 7 LOTS DEJA CEDES			
Acquéreur	Nb Im	Nb lots	Produit de sortie
SPLA IN	2	4	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
MH	0	3	1 local commercial
Total	19	7	48 LLS / 14 LL / 2 autres

La concession OGCV a été prorogée de 3 ans après approbation de l'avenant 4 au CRAC 0 fin 2023 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. Ceci hors pôle CMA qui sera prorogé jusqu'en 2032 (voir supra)

33 IMMEUBLES ET 22 LOTS RESTANTS A CEDER			
Acquéreur	Nb Im	Nb lots	Produit de sortie
SPLA IN	4	7	25 LLS (60% PLAI ; 40 % PLUS)
UNICIL	1	0	3 LLS
DIGNEO	4	0	11 LL et 4 conventionné
AFL	1	0	12 LL
BS NC	19	0	91 LLS (80 % PLAI ; 20 % PLUS)
Opérateur Tapis Vert	3	0	19 LLS
Opérateur Auphan	1	8	4 LL et 1 local
VDM	0	3	1 commerce et 1 local au projet des Récollettes
Privé	0	4	4 LL
Total	33	22	138 LLS / 31 LL et 4 conventionné

Evolution des lignes budgétaires :

- **Cessions de surfaces à réhabiliter (+66 K€)** : ce budget passe de 3 684 K€ à 3 750 K€ (5 733 m² cédés au prix moyen de 654 €/m²), compte tenu d'ajustements au niveau du pôle Korsec : abandon de la cession du 4 rue d'Aix à DIGNEO et revalorisation du prix de cession à 650 €/m²
- **Cessions à réhabiliter social (+256 K)** : cette ligne passe de 4 785 K€ à fin 2023 à 5 041 K€ (5 564 m² cédés au prix moyen de 906€/m²) soit une variation à la hausse sur le pôle Korsec (+311 K€) : intégration d'un immeuble ORI omis en 2023, l'ajustement des surfaces cédées sur Nadar ((+20 K€) et Auphan (+44 K€) et une diminution sur le pôle Opéra (-120 K€) liée à la prise en compte des surfaces en phase Projet.
- **Cessions de charges foncières Logements neufs libres (+366K€)** : ce poste passe de 523 K€ pour 1 859 m² à un montant de 888 K€ (3 344 m² cédés au prix moyen de 266€/m²) du fait de l'ajout de la cession de 1 485 m² à 350 €/m² de surfaces de plancher à construire sur le pôle CMA Providence (logements prévus au-dessus de l'équipement public ; à noter une réduction sur le pôle Korsec du fait de la cession



prévue à 1€ à la Foncière Logement de l'emprise des 74/76 rue Longue des Capucins, qui était valorisée au CRAC 2023 à 242 K€.

- **Cessions de biens restructurés (-295K€) :** ceux-ci représentaient 10 985 K€ (4 365 m²) et passent à 10 690 K€ (4 206 m² à un prix moyen de 2 541€/m²) ; cette variation est due à la réévaluation du prix de cession au m² des immeubles cédés après 2024 -soit de 2500 € à 3000 € / m² € HT - et de l'ajustement des m² cédés
- **Cessions pour activités et commerces (+ 261 K€) :** cette ligne évolue de 2 606 K€ (2 979m²) à fin 2023 à 2 867 K€ (3 165 m² soit un prix moyen de 906 €/m²) à fin 2024 ; cette variation est liée au prix de cession des commerces sur le pôle Opéra ORI et au reclassement d'une cession du pôle Nadar pour 65 K€
- Le budget **Biens de retour (-16 K€)** est quant à lui aussi ajusté de 6 845 K€ à 6 829 K€ (7 427 m² au prix moyen de 919€/m²) intégrant le reclassement d'une cession sur le pôle Nadar en catégorie Activités commerces pour 65 K€



b. Subventions

Subventions	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	0	0	0	0
6021 - POLE KORSEC	1 983	1 302	1 983	0
6022 - FONDERIE VIEILLE	0	9	0	0
6023 - POLE FEUILLANTS	23	23	23	0
6024 - POLE MAZAGRAN	3	3	3	0
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	9	9	9	0
6026 - POLE FLAMMARION	0	0	0	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	17	17	17	0
6028 - POLE NADAR	6	6	6	0
60210 - POLE OPERA	3 968	3 790	3 952	-16
60211 - POLE COUTELLERIE	280	0	240	-40
60217 - POLE AUPHAN	7	7	7	0
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	6	6	6	0
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	5 313	3 385	5 313	0
60224 - POLE ARC PALUD	4 200	2 777	4 200	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	0	0	0	0
60230 - PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	648	11	443	-205
602111 - 5 MAURICE KORSEC	4 066	3 942	4 084	18
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	618	385	695	78
60251 - CMA PROVIDENCE	0	0	1 724	1 724
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	620	620	620	0
Total	21 766	16 290	23 324	1 559

Le poste Subventions intègre à présent les participations publiques autres que celles du concédant métropolitain, soit les participations de la Ville de Marseille à la réalisation d'équipements à vocation municipale

Le budget est à la hausse et passe de 21 766 K€ à 23 324 K€ soit **+ 1 559 K€**, essentiellement du fait de l'intégration de la subvention de l'ANRU pour la réalisation de l'équipement (Centre Municipal d'Animation) sur le pôle Nationale Providence (+1 724 K€).

L'évolution de 96 K€ de la participation de la Ville de Marseille à l'équipement sportif 3 et 5 rue Maurice Korsec est liée à l'intégration de modifications demandées par les services futurs gestionnaires de l'équipement ainsi qu'à des sujétions sur travaux.

Les ajustements à la baisse sont circonscrits aux pôles :

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

22 / 37

- **Pôle Opéra (Équipement) : -16 K€** : ajustement à la clôture des marchés
- **Pôle Coutellerie : - 40 K€** : ajustement à la baisse de la subvention THIRORI ; une nouvelle demande intégrant une diminution des travaux est à présenter à la Commission Nationale de Lutte contre l’Habitat Indigne, qui pourrait subventionner 40% du déficit foncier sur les travaux de gros œuvre et de clos couvert
- **Opéra ORI (- 205 K€ HT)** : baisse de la prévision de recettes des subventions THIRORI compte tenu de la diminution des travaux de réhabilitation par rapport à l’estimation lors de la demande initiale de subvention.

c. Participation aux équipements Ville de Marseille

EQUIPEMENTS									
Financement par participation Ville de Marseille									
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Engagé en m2	Livré en m2	PRIX DE REVIENT € HT au 31/12/23	PARTICIPATION 2023 en € HT	PRIX DE REVIENT € HT au 31/12/24	PARTICIPATION 2024 en € HT	ECART PARTICIPATION HT
KORSEC									
	City Stade	541	541	541	544 637 €	544 637 €	544 637 €	544 637 €	0 €
	Terrain multi sports	245	245	245	14 996 €	14 996 €	14 996 €	14 996 €	0 €
	Locaux sportifs 5 rue Maurice Korsec	876	876		4 065 649 €	4 065 649 €	4 083 928 €	4 084 009 €	18 360 €
	Parvis 3 rue Maurice Korsec	435	435		617 746 €	617 746 €	695 322 €	695 327 €	77 581 €
	<i>Sous-total Korsec</i>	2 097	2 097	786	5 243 028 €	5 243 028 €	5 338 883 €	5 338 969 €	95 941 €
NOAILLES									
	Équipement intergénérationnel Domaine Ventre	728	728		5 368 842 €	3 934 615 €	5 368 442 €	3 934 615 €	0 €
	Équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	600	600		4 201 870 €	3 266 496 €	4 201 804 €	3 266 305 €	-191 €
	<i>Sous-total Noailles</i>	1 328	1 328	0	9 570 712 €	7 201 111 €	9 570 246 €	7 200 920 €	-191 €
NATIONALE -PROVIDENCE									
	Centre Municipal d'Animation	950			0 €	0 €	7 800 610 €	4 696 943 €	4 696 943 €
NADAR-POUILLON									
	Cœur d'îlot Récolettes	112			26 853 €	23 436 €	26 853 €	23 436 €	0 €
OPERA									
	Extension locaux de l'Opéra	899	899	899	3 967 754 €	3 967 754 €	3 951 698 €	3 952 165 €	-15 589 €
FOLIES BERGERES									
	Requalification du passage des Folies Bergères	649	649	649	180 923 €	201 374 €	180 923 €	201 374 €	0 €
	TOTAL SURFACES	6 035	4 973	2 334					
	TOTAL Budget équipements VILLE				18 989 270 €	16 636 703 €	26 869 213 €	21 413 807 €	4 777 104 €
AXES DE RAVALEMENT	Études et Rémunération équipe				354 494 €	354 494 €	354 494 €	354 494 €	0 €
	TOTAL Budget autres VILLE				354 494 €	354 494 €	354 494 €	354 494 €	0 €
	TOTAL Budget VILLE				19 343 764 €	16 991 197 €	27 223 707 €	21 768 301 €	4 777 104 €

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); le tableau de répartition des prix de revient et de la participation de la Ville au coût de chaque ouvrage (ci-dessus) a été mis en cohérence avec le présent CRAC à fin 2024.

Un avenant 6 à la convention tripartite du PEP sera présenté pour approbation au Conseil Municipal et au Conseil Métropolitain.

Il est à noter une hausse de la participation aux équipements municipaux qui passe de 16 992 K€ à 21 768 K€ (soit + 4 777 K€).

Cette variation, au-delà des ajustements sur les pôles Noailles et Opéra est liée à :

- La variation de budget de l'équipement Centre Municipal d'Animation Providence, du fait de l'actualisation de la répartition des coûts foncier et de libération des terrains d'assiette entre Ville (maître d'ouvrage de l'équipement) et Métropole (concedante de l'OGCV), du coût du gros œuvre et des travaux d'aménagement consécutifs. **Le montage opérationnel, juridique et financier est en cours avec la Métropole et la Ville de Marseille.**
- Une évolution des budgets travaux, honoraires et rémunération sur l'équipement sportif 3 et 5 rue Maurice Korsec (+96 K€)

À fin 2024, 14,949 M€ HT ont été versés par la Ville de Marseille. Il est prévu de solliciter 6,819 M€ HT sur les années à venir soit :

- 2025 : 981 K€
- 2026 : 1 530 K€
- 2027 : 1 176 K€
- De 2028 à 2031 : 783 K€/ an soit un total de 3 131 K€ (équipement CMA)



d. Participations du concédant

Les participations du concédant évoluent comme suit :

La participation de la Métropole AMP à l'équilibre est maintenue à 60 749 K€

Participation d'équilibre	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	17 487	10 709	16 264	-1 223
6021 - POLE KORSEC	12 697	12 040	13 709	1 013
6022 - FONDERIE VIEILLE	1 122	1 131	1 126	4
6023 - POLE FEUILLANTS	3 895	3 466	3 814	-81
6024 - POLE MAZAGRAN	2 048	2 090	2 043	-6
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	2 809	1 171	2 953	144
6026 - POLE FLAMMARION	2 731	3 816	3 340	609
6027 - POLE FOLIES BERGERES	2 512	1 683	2 728	217
6028 - POLE NADAR	1 905	1 763	2 163	258
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	526	3	445	-81
60217 - POLE AUPHAN	924	880	925	1
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	5 469	5 692	5 832	363
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	55	0	55	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	1 303	106	1 293	-11
60230 - PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	1 421	0	1 966	545
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	2 619	2 356	859	-1 759
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	1 226	1 235	1 234	8
Total	60 749	48 141	60 749	0

La participation à l'équilibre baisse sur le pôle principal (602 : -1.223 M d'€) du fait de l'annulation des frais financiers sur l'OGCV lié au travail d'ingénierie financière entrepris sur l'ensemble des concessions métropolitaines.

Elle évolue aussi à la baisse sur le pôle CMA Providence, compte tenu de la nouvelle répartition des coûts fonciers et de libération des terrains d'assiette du futur équipement, coût qui était au CRAC à fin 2023 pris en charge intégralement par la Métropole.

En outre, il a été opéré des ajustements à la baisse sur les coûts travaux de certains immeubles achetés en DUP ORI.

Toutefois, les budgets travaux de réhabilitation complète d'immeubles et de locaux d'activité sur les pôles Korsec, Nationale Providence, Folies Bergère, Nadar, Noailles et Opéra ORI) et des travaux de démolition sur le pôle Flammarion varient à la hausse.

À fin 2024, 48,141 M€ ont été versés par le concédant (Métropole et Ville de Marseille ancien concédant).

Il est prévu de solliciter auprès de la Métropole 12,314 M€ sur les années à venir soit :

- 2025 : 6 885 K€
- 2026 : 1 994 K€
- 2027 : 1 994 K€
- 2028 : 1 736 K€ (solde)

La participation de la Métropole AMP aux équipements passe de 33 835 K€ HT à 34 058 K€ HT soit +222 K€HT

Participation aux équipements	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	0	0	0	0
6021 - POLE KORSEC	0	0	0	0
6022 - FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0
6023 - POLE FEUILLANTS	0	0	0	0
6024 - POLE MAZAGRAN	2 172	2 172	2 172	0
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	0	0	0	0
6026 - POLE FLAMMARION	0	0	0	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	201	201	201	0
6028 - POLE NADAR	23	23	23	0
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	0	0	0	0
60217 - POLE AUPHAN	0	0	0	0
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	0	0	0	0
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	0	0	0	0
60230 - PLACE JEAN JAURES	24 646	24 646	24 670	24
60233 - POLE ST PIERRE	619	859	619	0
602101 - POLE OPERA ORI	0	0	0	0
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	0	0	0	0
60252 - PLACE PROVIDENCE	4 050	3 506	4 231	182
602 - Pôles terminés	2 124	2 141	2 141	17
Total	33 835	33 548	34 058	222

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 la récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2024 la totalité du

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

26 / 37

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.

✓ **Projets réalisés :**

- Pôle Korsec : place Louise Michel : 2 370 m²
- Pôle Mazagran- voiries et place du Lycée : 3 780 m²
- Pôles de la Plaine - place Jean-Jaurès et rue St Pierre : 28 350 m²

✓ **Projets en cours :**

- Pôle Nationale Providence : place de la Providence : 4 750 m²

La variation à la hausse de la participation aux équipements publics métropolitains (+222 K€ HT) est liée aux évolutions du projet de la place de la Providence (prise en compte des demandes des services en phase Avant-Projet) et de la clôture des marchés de travaux de la place Jean-Jaurès

A fin 2024, 33,548 M€ ont été versés par la Métropole.

Il est prévu de solliciter auprès de la Métropole 0,485 M€ sur les années à venir soit :

- 2025 : 0 K€
- 2026 : -240 K€ (restitution sur le pôle St Pierre)
- 2027 : 600 K€ (
- 2028 : 125 K€ (solde place de la Providence)



Participations équilibre et aux équipements	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	17 487	10 709	16 264	-1 223
6021 - POLE KORSEC	12 697	12 040	13 709	1 013
6022 - FONDERIE VIEILLE	1 122	1 131	1 126	4
6023 - POLE FEUILLANTS	3 895	3 466	3 814	-81
6024 - POLE MAZAGRAN	4 221	4 262	4 215	-6
6025 - POLE NATIONALE - PROVIDENCE	2 809	1 171	2 953	144
6026 - POLE FLAMMARION	2 731	3 816	3 340	609
6027 - POLE FOLIES BERGERES	2 713	1 884	2 930	217
6028 - POLE NADAR	1 928	1 787	2 187	258
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	526	3	445	-81
60217 - POLE AUPHAN	924	880	925	1
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	5 469	5 692	5 832	363
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	55	0	55	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	1 303	106	1 293	-11
60230 - PLACE JEAN JAURES	24 646	24 646	24 670	24
60233 - POLE ST PIERRE	619	859	619	0
602101 - POLE OPERA ORI	1 421	0	1 966	545
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	2 619	2 356	859	-1 759
60252 - PLACE PROVIDENCE	4 050	3 506	4 231	182
602 - Pôles terminés	3 350	3 376	3 375	25
Total	94 585	81 689	94 807	222

Le montant global des participations de la Métropole (Equilibre et Equipements) passe de 94 585 K€ à 94 807 K€ soit une hausse de 222 K€ HT.

e. Produits de gestion

Loyers	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	89	87	109	21
6021 - POLE KORSEC	620	521	777	157
6022 - FONDERIE VIEILLE	0	0	0	0
6023 - POLE FEUILLANTS	270	262	275	5
6024 - POLE MAZAGRAN	1	1	3	2
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	179	117	181	2
6026 - POLE FLAMMARION	0	0	0	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	216	16	96	-120
6028 - POLE NADAR	114	75	75	-39
60210 - POLE OPERA	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	0	0	0	0
60217 - POLE AUPHAN	137	80	129	-8
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	544	514	565	22
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	0	0	0	0
60224 - POLE ARC PALUD	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	119	88	109	-10
60230 - PLACE JEAN JAURES	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	5	6	67	62
602111 - 5 MAURICE KORSEC	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	0	1	1	1
60252 - PLACE PROVIDENCE	0	0	0	0
602 - Pôtes terminés	47	47	47	0
Total	2 341	1 814	2 435	94

Ce poste reste stable (+94K€) ; les écarts notables s'observent sur :

- Le pôle Korsec (+ 157 K€) du fait de la livraison et mise en location de nouveaux immeubles restructurés
- Le pôle Folies Bergère (- 120K€) compte tenu de l'abattement des loyers des coques commerciales liée au retrait des surfaces en sous-sols qui s'avèrent non exploitables sur leur totalité
- Le pôle Opéra ORI (+62 K€) du fait du décalage de la cession des biens loués

TRÉSORERIE

Trésorerie	Cumulé à fin 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
602 - CONCESSION CENTRE VILLE	7 363	1 110	1 713	-146	0	0	0	0	0
6021 - POLE KORSEC	-4 045	-4 149	-1 894	-726	30	0	0	0	0
6022 - FONDERIE VIEILLE	-8	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
6023 - POLE FEUILLANTS	-862	-513	-615	84	0	0	0	0	0
6024 - POLE MAZAGRAN	-204	-590	49	34	0	0	0	0	0
6025 - POLE NATIONALE- PROVIDENCE	-3 148	-1 688	-81	-34	0	0	0	0	0
6026 - POLE FLAMMARION	-3 872	-4 187	-5 384	-5 677	0	0	0	0	0
6027 - POLE FOLIES BERGERES	-1 825	-991	-882	-28	0	0	0	0	0
6028 - POLE NADAR	403	-306	-843	-930	0	0	0	0	0
60210 - POLE OPERA	-70	25	0	0	0	0	0	0	0
60211 - POLE COUTELLERIE	-176	34	-13	-126	0	0	0	0	0
60217 - POLE AUPHAN	-258	-385	-478	-48	0	0	0	0	0
60219 - POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	126	-653	-1 538	28	0	0	0	0	0
60223 - POLE VENTRE LIEUTAUD	1 713	1 002	-627	283	0	0	0	0	0
60224 - POLE ARC PALUD	1 719	-706	7	0	0	0	0	0	0
60225 - POLE BUTTE ST MAURONT	-1 427	-455	29	17	0	0	0	0	0
60230 - PLACE JEAN JAURES	184	35	0	0	0	0	0	0	0
60233 - POLE ST PIERRE	249	241	0	0	0	0	0	0	0
602101 - POLE OPERA ORI	-704	-818	-3 009	-1 293	0	0	0	0	0
602111 - 5 MAURICE KORSEC	766	100	9	9	0	0	0	0	0
602112 - PARVIS 3 RUE M. KORSEC	-162	-76	1	1	0	0	0	0	0
60251 - CMA PROVIDENCE	419	546	600	760	869	2 397	0	0	0
60252 - PLACE PROVIDENCE	2 801	1 933	723	16	0	0	0	0	0
602 - Pôles terminés	6	6	6	6	0	0	0	0	0
Total	-814	-10 486	-12 227	-7 771	900	2 397	1	0	0

Un travail portant sur l'ingénierie de l'ensemble des concessions métropolitaines a été réalisé afin d'optimiser les frais financiers par une mutualisation des trésoreries desdites opérations.

En conséquence, il a été décidé avec la Métropole AMP de ne pas souscrire un nouvel emprunt à ce stade de l'opération et de supprimer les frais financiers générés par les déficits. La participation du concédant est réduite en conséquence. Cette étude sera affinée sur les prochains exercices et pourrait conduire à la nécessité de recourir à un emprunt.

Les frais financiers présents dans le bilan correspondent aux emprunts en cours souscrits en 2019 et 2020 pour un montant initial de 10 M€ qui seront soldés en 2025

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

La trésorerie de l'opération consolidée présente un cumulé à fin 2024 de -814 K€ correspondant aux positions de trésorerie de chacun des pôles.

Les prévisions de trésorerie sont négatives sur les années 2025 à 2027, l'équilibre financier étant restauré en 2028 et un solde positif prévu à la clôture de l'OGCV en 2029.

Plus précisément, l'année 2025 est marquée par la poursuite de dépenses importantes sur les pôles à dominante Habitat (Korsec, Nationale Providence, Mazagran, Noailles, Opéra ORI) ainsi que sur le pôle Flammarion et par l'avancement des projets d'équipements avec versement des participations sur les équipements métropolitains (place de la Providence +1,933 M€) et municipaux (+ 0.86 M€). Par ailleurs, les cessions prévues auprès de la SPLAIN et de DIGNEO sur les pôles Korsec, Fonderie Vieille et Noailles permettront la perception de recettes de cession (2,84 M€ prévus). La trésorerie présente toutefois un solde négatif de 10.48 M d'€

En 2026, la trésorerie négative (-12.2 Md'€) s'observe principalement sur les pôles Korsec, Flammarion, Folies Bergère, Nadar, Noailles et Opéra ORI, pôles sur lesquels les recettes de cession ont été décalées en 2027 et 2028.

En 2027, la trésorerie reste négative (-7.77 M d'€) et comprend le remboursement de l'avance de 2 M d'€, anticipé en 2027 par avenant n°2 à la convention d'avance dont la notification est prévue en 2025.

En 2028, date de la clôture de la concession prévue au CRAC 2023, l'opération est équilibrée à l'exception du pôle CMA Providence qui devrait se poursuivre jusqu'en 2033.

Une prorogation de la durée de la concession OGCV sera donc nécessaire jusqu'au 31/12/2033 pour la réalisation du Centre Municipal d'Animation Providence.



III. ANNEXES

Trésorerie pluriannuelle et Bilan Prévisionnel au 31/12/24

DEPENSES (en K€)	Cumulé à fin 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +
Etudes	2 935	171	162	50	0	0	0
Foncier	33 619	2 593	2 642	366	258	35	2 133
Travaux	46 895	6 743	6 446	3 316	648	0	1 994
Relogements	1 661	192	148	105	45	0	0
Honoraires	5 552	692	525	226	38	0	280
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	592	74	0	0	0	0	0
Rémunération	25 171	2 112	1 978	1 602	1 623	0	241
Autres dépenses	1 838	158	48	55	8	0	4
Total	118 262	12 735	11 947	5 721	2 620	35	4 652
RECETTES (en K€)	Cumulé à fin 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +
Cessions	6 799	2 840	6 136	7 115	9 195	1 303	1 566
Loyers	1 814	236	247	133	6	0	0
Participation équilibre concédant	48 141	6 885	1 994	1 994	1 736	0	0
Participation équipement concédant	33 548	0	-216	600	125	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	16 290	1 546	2 005	2 335	230	230	690
Produits financiers	53	0	0	0	0	0	0
Autres produits	654	-295	41	0	0	0	0
Demandes de remboursement							
Total	107 299	11 211	10 206	12 177	11 291	1 532	2 255
TRESORERIE TRANSITOIRE	Cumulé à fin 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +
MOBILISATIONS							
Encaissement emprunt	12 000	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	2 000	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	2 432	-2 432	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS							
Remboursement emprunt	-5 980	-6 020	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	-2 000	0	0	0
Créances clients	-301	303	0	0	0	0	0
TRESORERIE FINALE	-813	-10 486	-12 227	-7 771	900	2 397	1

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions immeubles à fin 2024

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 immeuble	602	CONCESSION CENTRE VILLE	06 rue lemaître	802 C 72	Consort RANQUE	150 000	138	1 087	22/05/2019	23/05/2019
1a-Acq immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	6021	POLE KORSEC	06 Pressense	801 A 174	VDM	305 000	520	587	25/06/2014	18/12/2014
1a-Acq immeuble	6021	POLE KORSEC	06 rue Bernard Dubois	801 A 336	Copropriété	335 000	324	1 034	31/12/2025	31/12/2025
1a-Acq immeuble	6021	POLE KORSEC	14 rue Pressense	801 A 162	ARLIN	200 000	300	667	31/10/2019	23/06/2020
1a-Acq immeuble	6021	POLE KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	MERCIER	430 000	582	739	28/02/2017	12/04/2017
1a-Acq immeuble	6021	POLE KORSEC	36 Petites Maries		VDM	230 000	366	628	25/04/2013	23/04/2013
1a-Acq immeuble	6021	POLE KORSEC	39 rue des Dominicaines	801 B 118	Consorts MOKDES (adjudica	185 000	289	641	30/01/2018	19/06/2018
1a-Acq immeuble	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 immeuble	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 immeuble	6022	FONDERIE VIEILLE	03/5/7 Impasse Fonderie Vieille	809A312-313-314	VDM	-	155	-	20/06/2013	01/07/2013
1a-Acq immeuble	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 immeuble	6023	POLE FEUILLANTS	23 Sénac	806 A 92	VDM	470 000	408	1 152	12/11/2014	12/11/2014
1a-Acq immeuble	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 immeuble	6023	POLE FEUILLANTS	67 Borde		Transfert op186	400 000	160	2 500	17/07/2014	17/07/2014
1a-Acq immeuble	6024	POLE MAZAGRAN	13 rue Curiol	806 A 155	djamila MOKDES, Sid Ahmec	291 000	382	762	28/11/2017	23/07/2018
1a-Acq immeuble	6024	POLE MAZAGRAN	15 rue Curiol	806 A 156	djamila MOKDES, Sid Ahmec	287 100	300	956	28/02/2018	23/07/2018
1a-Acq immeuble	6024	POLE MAZAGRAN	49 rue Curiol	806 C 10	SCI Elisabeth	400 000	327	1 223	30/07/2019	14/11/2019
1a-Acq immeuble	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 immeuble	6025	POLE NATIONALE- PROVIDENCE	36 dominicaines	801 C 43	VDM	100 000	333	300	09/07/2014	09/07/2014
1a-Acq immeuble	6028	POLE NADAR	18 Tapis Vert	801 D 175		244 200	110	2 220	31/12/2025	30/06/2026
1a-Acq immeuble	6028	POLE NADAR	20 Tapis Vert	801 D 174	SCHUMANN	205 160	92	2 230	31/12/2025	30/06/2026
1a-Acq immeuble	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 immeuble	60211	POLE COUTELLERIE	47, Rue Coutellerie	809 C 87	BLANCHES Jeannine (succes	160 000	102	1 569	31/12/2025	31/12/2025
1a-Acq immeuble	60217	POLE AUPHAN	04 Industrieux	813 L 43	EPF PACA	137 534	310	444	21/12/2012	20/12/2012
1a-Acq immeuble	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 immeuble	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	07 rue Méolan/8A rue d'Aubagne	803 A 83	M. Renaud de Salins/Mme. J	385 000	320	1 203	07/05/2019	25/07/2019
1a-Acq immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	60224	POLE ARC PALUD	44 rue Aubagne	803 B 77	VDM	390 000	315	1 238	30/06/2020	03/07/2020
1a-Acq immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	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 immeuble	602101	POLE OPERA ORI	11, Rue Saint Saëns	804 B 318	M. GROSSON	529 000	487	1 086	30/06/2022	29/11/2022
1a-Acq immeuble	602101	POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso	804 B 169	SC HOLDING DL - lot 1	155 000	40	3 875	30/06/2026	30/06/2026
1a-Acq immeuble	602101	POLE OPERA ORI	43, Rue F. Davso	804 B 169	SCI DAVSO 43 - lots 2 à 9	639 000	253	2 526	30/06/2026	30/06/2026
1a-Acq immeuble	602101	POLE OPERA ORI	63, Rue F. Davso	804 B 301	Davso WS - lot 1	155 000	117	1 325	30/06/2026	30/06/2026
1a-Acq immeuble	602101	POLE OPERA ORI	63, Rue F. Davso	804 B 301	SCI DAVSO 63 - lots 2 à 19	660 000	328	2 012	30/06/2026	30/06/2026
Total 1a-Acq immeubles						15 726 795	22 699	1 268		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions logements diffus à fin 2024

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant € HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
1c-Acq logements	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	6021	POLE KORSEC	03 Pressense	803 A 73	AMOUYAL	210 000	251	837	19/12/2017	15/02/2018
1c-Acq logements	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	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	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	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	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	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	6021	POLE KORSEC	74 longue des capucins-lot 1/2/3/4/6/7/8/10/11/19/20/21/22/2	801 B 110	VDM	750 000	301	2 492	25/04/2013	23/04/2013
1c-Acq logements	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	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	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	6023	POLE FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	VDM	46 000	84	548	04/11/2015	04/11/2015
1c-Acq logements	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 10	801 D 290	M ORLOFF	66 000	55	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	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	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 12 et 13	801 D 290	SCI MABAMA	92 160	77	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	6028	POLE NADAR	22 Tapis vert lot 18	801 D 290	GMBP Groupement des mar	38 500	33	1 182	28/02/2017	05/04/2017
1c-Acq logements	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	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 20	801 d 290	M Souilah Edib	40 200	34	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 21	801 D 290	Mme Puddu	50 400	42	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 24 et 27	801 D 290	Mme Bush et Boccheciampe	76 800	64	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	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	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 6 et 7	801 D 290	Mme VANHOVE	132 000	110	1 200	31/12/2025	30/06/2026
1c-Acq logements	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	6029	POLE ABADIE HOTEL DIEU	07 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	809 B 52	Vacalluzzo	850	10	85	25/06/2014	25/06/2014
1c-Acq logements	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	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	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	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	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	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	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	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	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	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	11 rue Jean Roque- lot 14	803 B 174	POIRIER	24 000	34	698	30/04/2017	05/05/2017
1c-Acq logements	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	11 rue Jean Roque- lots 4 et 8	803B 174	Métropole Aix Marseille Pro	51 528	80	641	28/09/2018	26/03/2019
1c-Acq logements	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	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	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	43 rue de la palud-lot 4 et 5	803 B266	THI VANG NGUYEN	15 000	29	525	30/09/2017	06/12/2017
1c-Acq logements	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	43 rue de la Palud/1 Domaine ventre- lots 21-22-23-24	803 B266	SCI DOMOS	71 000	74	955	18/04/2017	20/04/2017
Total 1c-Acq logements diffus						4 482 689	3 558	1 120		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des acquisitions locaux diffus et parcelles à fin 2024

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant € HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	Date AA
1b-Acq locaux dif	6021	POLE KORSEC	03 Pressense-RDC	803 A 73	AMOUYAL	80 000	49	1 633	19/12/2017	15/02/2018
1b-Acq locaux dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	6021	POLE KORSEC	69 Longue des Capucins-lots 101/102/109	801 B 126	SCI IMMORTELE Mr BUI Duy	136 300	55	2 478	26/02/2021	30/01/2023
1b-Acq locaux dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 1	801 D 290	Mme M. Bohor	230 000	213	1 083	30/04/2021	06/07/2021
1b-Acq locaux dif	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 2 et 4	801 D 290	M. Schulmann	88 000	88	1 000	31/12/2025	30/06/2026
1b-Acq locaux dif	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert lot 3	801 D 290	SCI Nedjma	81 000	81	1 000	31/12/2025	30/06/2026
1b-Acq locaux dif	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 dif	6028	POLE NADAR	22 Tapis Vert-LOT 9,14,15,16,17	801 D 290	SCI LA RESTANQUE MARSEI	150 700	188	802	30/09/2018	17/10/2018
1b-Acq locaux dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	60219	POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACRO	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	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 dif	60224	POLE ARC PALUD	13 et 15 rue de l'Arc -lot de volume en rdc		Marseille Habitat	375 000	102	3 676	30/06/2025	31/12/2025
1b-Acq locaux dif	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 dif	60251	CMA PROVIDENCE	42 rue du baignoir-tissu	801 C 230	SCI SABRINA (locataire OUA	155 800	101	1 543	31/08/2023	30/10/2023
1b-Acq locaux dif	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 dif	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 dif	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
Total 1b-Acq locaux diffus						9 113 386	10 158	1 160		
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 prés	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		

Tableau des cessions « A réhabiliter Social » et « Activité/Commerce » à fin 2024

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Regroupement	Numéro projet	Nom Projet	Désignation	Section cadastrale	Acquéreur	Montant k€ HT	Surface m2	Prix €/m2	Date CV ou AF	
À réhabiliter social	602	CENTRE VILLE	13 St Michel	825 B 271	UNICIL	31	207	150	29/11/2022	30/06/2026
À réhabiliter social	6021	KORSEC	02b Petites Maries (Tra.)	801 B 233	DIGNEO	-	-	291	31/03/2022	31/12/2025
À réhabiliter social	6021	KORSEC	06 Bernard Dubois	801 A 336	AMI 03/BS	254	254	1 000	30/06/2026	30/06/2028
À réhabiliter social	6021	KORSEC	45/47 Petites Maries	801 B 232	DIGNEO	78	267	291	31/03/2022	31/12/2025
À réhabiliter social	6021	KORSEC	69 Longue des Capucins	801 B 126/127	SPLA IN	750	709	1 058	SO	31/12/2025
À réhabiliter social	6021	KORSEC	70 Longue des Capucins	801 B 112	SPLA IN	318	378	841	SO	03/02/2025
À réhabiliter social	6028	NADAR	18/20/22 Tapis Vert	801 D 174/175/290	OPÉRATEUR RÉSIDENCE GÉ	705	1 085	650	30/09/2026	30/06/2028
À réhabiliter social	60217	AUPHAN	04 Industriel	813 L 43	OPERATEUR ST MAURONT	138	144	955	SO	30/06/2027
À réhabiliter social	60219	NOAILLES	02 Halle Delacroix	801 A 57	SPLA IN	649	385	1 685	SO	30/06/2025
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	809	424	1 909	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						5 041	5 564	906		
Activité/Commerce	602	CENTRE VILLE	13 St Michel	825 B 271	UNICIL	9	60	149	29/11/2022	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	03 Pressensé	803 A 73	AMI 01/BS	77	51	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	04 Aix	801 C 12	AMI 03/BS	49	76	645	30/06/2026	30/06/2028
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	06 Bernard Dubois	801 A 336	AMI 03/BS	70	70	1 000	30/06/2026	30/06/2028
Activité/Commerce	6021	KORSEC	14 Pressensé	801 A 162	AMI 02/BS	146	97	1 500	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	6021	KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	AMI 01/BS	48	32	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6021	KORSEC	45/47 Petites Maries	801 B 232	DIGNEO	8	63	133	31/03/2022	31/12/2025
Activité/Commerce	6021	KORSEC	69 Longue des Capucins	801 B 126/127	SPLA IN	347	280	1 238	SO	31/12/2025
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	31/12/2025
Activité/Commerce	6025	NATIONALE	19 Nationale	801 C 26	AMI 01/BS	113	75	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6025	NATIONALE	36 Dominicaines	801 C 43	AMI 01/BS	89	59	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Activité/Commerce	6028	NADAR	18/20/22 Tapis Vert	801 D 174/175/290	OPÉRATEUR RÉSIDENCE GÉ	115	177	650	30/09/2026	30/06/2028
Activité/Commerce	6028	NADAR	35 Vincent Scotto	801 D 128	MARSEILLE HABITAT	129	83	1 554	08/03/2021	21/11/2024
Activité/Commerce	6028	NADAR	38/40 Recolettes	801 D 281	FONCIÈRE VDM	65	47	1 383	SO	30/06/2028
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	30/06/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	02 Halle Delacroix	801 A 57	SPLA IN	427	171	2 495	SO	30/06/2025
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	61	61	1 000	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	17 Moustier	803 B 62	AMI 02/BS	36	36	1 000	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	60219	NOAILLES	70 Aubagne	803 B 237	FONCIÈRE VDM/MAMP	128	136	941	SO	30/06/2026
Activité/Commerce	602101	OPERA ORI	11 St Saëns	804 B 318	AMI 02/BS	132	69	1 909	31/03/2026	30/06/2027
Activité/Commerce	602101	OPERA ORI	43 Davso	804 B 169	AMI 03/BS	80	80	1 725	30/06/2026	30/06/2028
Activité/Commerce	602101	OPERA ORI	63 Davso	804 B 301	AMI 03/BS	100	100	1 725	30/06/2026	30/06/2028
Total Activité/Commerce						2 867	3 165	906		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

Tableau des cessions « A réhabiliter », « Bien de retour », « Charge Foncière Neuf Libre » et « Restructuré » à fin 2024

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	AMI 03/BS	120	186	645	30/06/2026	30/06/2028
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	31/12/2025
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	1 175	30/06/2026	30/06/2028
Total À réhabiliter						3 750	5 733	654		
Bien de retour	6026	FLAMMARION	30 Bénédict / 135 Flammarion	817 E 4/49/62	MAMP	5 985	6 918	865	SO	30/06/2028
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	60217	AUPHAN	114 Félix Pyat	813 L 45	OPERATEUR ST MAURONT	60	74	804	SO	30/06/2027
Total Bien de retour						6 828	7 427	919		
Charge Foncière l	6021	KORSEC	07/09 Maurice Korsec	801 B 96 p3	DIGNEO	227	779	291	31/03/2022	31/12/2025
Charge Foncière l	6021	KORSEC	74/76 Longues de Capucins		AFL		900	0	30/06/2026	30/06/2028
Charge Foncière l	60219	NOAILLES	41/43 Palud	803 B 266/267	SPLA IN	141	180	785	SO	30/06/2027
Charge Foncière l	60251	PROVIDENCE CMA	27/29 Nationale	801 C 256/257		520	1 485	350	31/12/2028	30/06/2029
Total Charge Foncière logement neuf libre						888	3 344	265		
Logements restru	602	CENTRE VILLE	06 Lemaître	802 C 72	AMI 01/BS	429	143	3 000	31/03/2025	30/06/2026
Logements restru	6021	KORSEC	02 Bernard Dubois	803 A 268	ENCHERES PRIVÉES	151	70	2 150	31/03/2026	30/06/2026
Logements restru	6021	KORSEC	03 Pressensé	803 A 73	AMI 01/BS	711	237	3 000	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	6021	KORSEC	06 Pressensé	801 A 174	13 HABITAT	726	384	1 890	15/12/2021	01/12/2022
Logements restru	6021	KORSEC	14 Pressensé	801 A 162	AMI 02/BS	625	208	3 000	31/03/2026	30/06/2027
Logements restru	6021	KORSEC	24 Petites Maries	801 B 106	AMI 01/BS	870	290	3 000	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	6021	KORSEC	39 Dominicaines	801 B 118	AMI 02/BS	870	290	3 000	31/03/2026	30/06/2027
Logements restru	6021	KORSEC	44 Aix	801 A 69	ENCHERES PRIVÉES	148	68	2 174	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	6023	FEUILLANTS	23 Rome	803 A 264	13 HABITAT	564	261	2 161	30/06/2018	18/11/2020
Logements restru	6023	FEUILLANTS	23 Sénéac de Meilhan	806 A 92	13 HABITAT	816	380	2 147	27/07/2018	18/11/2020
Logements restru	6023	FEUILLANTS	46 Baignoir	801 C 38	ENCHERES PRIVÉES	231	84	2 750	31/03/2027	30/06/2027
Logements restru	6023	FEUILLANTS	67 Borde	842 C 80	AMI 02/BS	440	160	2 750	31/03/2026	30/06/2027
Logements restru	6024	MAZAGRAN	49 Curiol	806 C 10	AMI 01/BS	672	224	3 000	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	6025	NATIONALE	19 Nationale	801 C 26	AMI 01/BS	660	220	3 000	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	6025	NATIONALE	36 Dominicaines	801 C 43	AMI 01/BS	687	229	3 000	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	60217	AUPHAN	10 Gouzian	813 C 40	SPLA IN	54	102	529	SO	30/06/2027
Logements restru	60219	NOAILLES	12 Académie	803 B 102	AMI 02/BS	1 013	338	3 000	31/03/2026	30/06/2027
Logements restru	60219	NOAILLES	17 Moustier	803 B 62	AMI 02/BS	493	164	3 000	31/03/2026	30/06/2027
Logements restru	60225	ST MAURONT	09 Danton	813 H 39	AMI 01/BS	261	174	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Logements restru	60225	ST MAURONT	09 Toussaint	813 E 161	AMI 01/BS	270	180	1 500	30/09/2025	30/06/2026
Total Logements restructurés						10 690	4 206	2 541		
Total général						30 064	29 541	1 018		

AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RENOUVELER

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

6021 PÔLE KORSEC VELTEN

Sommaire

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPERATION	3
2. EVOLUTION DU CONTEXTE	4
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DEPENSES :	6
a. Budget Etudes :	6
b. Budget Foncier :	6
c. Budget Travaux préparatoires	7
d. Budget Travaux de réhabilitations.....	8
e. Budget Honoraires Techniques.....	8
f. Budget Divers et Imprévus	8
g. Dépenses annexes	9
h. Rémunérations	9
2. RECETTES :	10
a. Vente charges foncières	10
b. Subventions	11
c. Participation à l'équilibre Métropole Aix Marseille Provence	11
d. Produits de gestion.....	11
IV. SYNTHESE FINANCIERE	12

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	3 660K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	4 316K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	5 329K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le pôle Korsec-Velten 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 1^{er} arrondissement de Marseille, délimité par la rue Bernard Dubois, la rue Maurice Korsec, la rue des Dominicaines et la rue d'Aix, le quartier Korsec-Velten bénéficie d'une position stratégique à proximité de la porte d'Aix et de la gare Saint Charles.

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 logement 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 Nord, couplée à la création d'équipement sportifs de proximité en cœur 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** présentes dans le cœur d'îlot Velten (maîtrise d'ouvrage ville de Marseille/DIRCA).
- **Accompagner et inciter les propriétaires privées de cet îlot à réhabiliter leur patrimoine** par la mise en œuvre d'une OPAH RU à volet copropriétés dégradé (maîtrise d'ouvrage SOLEAM) s'inscrivant dans une requalification complète du périmètre.



6 Hectares



23,52 M€



71 Logements
sur 5 534 m²



12 Commerces
Sur 777 m²



1 Equipement
1 Espace Public

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. Sur 86 immeubles, seuls 5 dossiers ont été déposés pour des travaux en PC et 2 en PP.

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.

2. EVOLUTION DU CONTEXTE

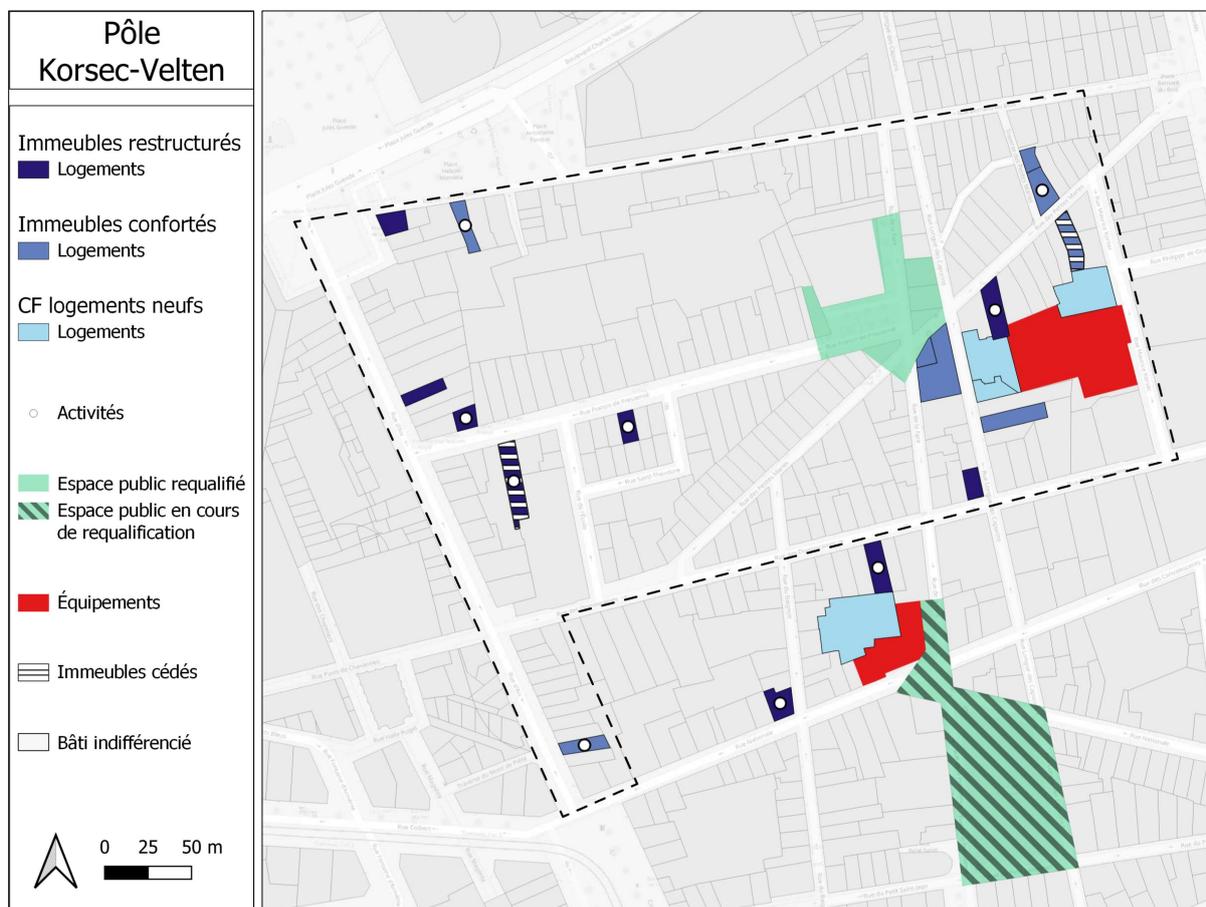
Concernant la suite de l'OPAH sur le pôle Korsec-Velten, 5 immeubles ont été ciblés dans la phase 1 (ORI 1) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 4 juillet 2019 :

- 2, rue Bernard Dubois
- 6, rue Bernard Dubois
- 44, rue d'Aix
- 3, rue Francis de Pressensé
- 39, rue des Dominicaines

Par l'acquisition du lot 3 au 44 rue d'Aix en date du 13 septembre 2018 et des lots 11 et 12 au 2 rue Bernard Dubois en date du 22 juillet 2019, la SOLEAM a pu intégrer les copropriétés de 2 immeubles ciblés, renforçant l'accompagnement de l'OPAH et permettant la réalisation des travaux prescrits. Parallèlement, L'acquisition du 3 rue Francis de Pressensé en date du 15 février 2018 et du 39 rue des Dominicaines en date du 19 juin 2018 permet à la SOLEAM de réaliser les travaux prescrits.

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. Il a constaté que les propriétaires du 6 rue Bernard Dubois, n'avaient entrepris aucun des travaux prescrits. Ainsi, la SOLEAM a acquis par voie d'expropriation le 6 rue Bernard Dubois à la suite de l'ordonnance d'expropriation d'avril 2024 émanant de l'arrêté de cessibilité obtenu le 5 mars 2024.

De surcroît, 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, 4 adresses pour faire l'objet d'une réhabilitation globale et pérenne sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM : le 3 rue Francis de Pressensé, le 6 rue Francis de Pressensé, le 14 rue Francis de Pressensé, le 24 rue des Petites Maries et le 39 rue des Dominicaines.



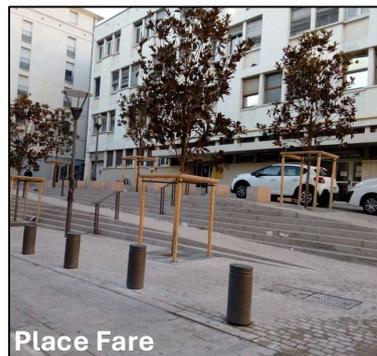
- **Aménagements livrés**



City Stade



Terrain Multisport



Place Fare

- **Réhabilitations livrées**



6 rue F. de Pressensé



3 rue F. de Pressensé



24 rue des Petites Marie

- **Réhabilitations en cours**



14 rue F. de Pressensé



39 rue des Dominicaines



39 rue des Dominicaines

III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 19 791 k€ HT (contre 16 552 k€ HT à fin 2023)

Sur l'année 2024, elle portent principalement sur la gestion patrimoine (246 k€ HT) et sur les travaux de réhabilitation effectués sur le 14 Pressensé, 24 Petites Maries et 39 Dominicaines (2 334 k€ HT) ainsi que leurs honoraires techniques (198 k€ HT).

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 284 k€ HT ont été consommées soit 86.59 % du budget prévisionnel 2023 (328 k€ HT)

En 2024, 34 K€HT ont été consommés.

En 2025, une provision de 30 K€HT pour les diagnostics avant cession est maintenue.

En 2026, une provision de 20 K€HT pour les diagnostics avant cession est maintenue.

En 2027, une provision de 15 K€HT pour les diagnostics avant cession est maintenue.

→ **Réactualisation budget Etudes : 349 k€ HT, soit une augmentation estimative de 21 k€ HT**

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 8 858 k€ HT ont été consommées soit 93.52 % du budget prévisionnel 2023 (9 472 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DEPENSES	334 k€ HT	657 k€ HT	155 k€ HT	105 k€ HT	68 k€ HT	30 k€ HT

• **Acquisitions Immeubles**

En 2025, une provision de 335 k€ HT est à prévoir à la suite de la fixation en indemnité relative à l'expropriation du 5 rue Bernard Dubois

• **Indemnités d'évictions commerciales**

En 2024, 27 k€ ont été consommés : Indemnité perte d'activité du commerce au 14 Pressensé

En 2025, une provision de 42 k€ est à prévoir : Indemnité perte d'activité du commerce au 6 Dubois

• **Frais d'acquisition :**

En 2024, 4 k€ ont été consommés : Frais d'avocat relatifs à la procédure d'expropriation 6 Dubois

En 2025, une provision de 50 k€ est à prévoir pour les frais d'acquisition du 6 Dubois

• **Gestion du patrimoine**

En 2024, 130 k€ HT consommé : 12 mois / 11 adresses (3 450 m²) + 6 mois / 6 Dubois (324 m²)

En 2025, 130 k€ HT de provision : 12 mois / 11 adresses (3 396 m²)

En 2026, 90 k€ HT de provision : 12 mois / 8 adresses (2 007 m²)

En 2027, 80 k€ HT de provision : 12 mois / 4 adresses (1 176 m²) + 6 mois / 3 adresses (831 m²)

En 2028, 60 k€ HT de provision : 12 mois / 2 adresses (586 m²) + 6 mois / 2 adresses (590 m²)

En 2029, 30 k€ HT de provision : 6 mois / 6 Dubois (324 m²)

- **Relogements temporaires**

En 2024, 49 k€ ont été consommés pour le relogement temporaire à l'année de 2 ménages du 45/47 Petite Marie, 1 du 69 Longue des Capucins, 1 du 2 Dubois et 6 du 39 Dominicaines.

En 2025, une provision de 90 k€ est à prévoir pour le relogement temporaire à l'année de 6 ménages du 39 Dominicaines, 1 du 2 Dubois, 1 du 69 Longue des Capucins et 1 du 45/47 Petites Maries.

En 2026, une provision de 55 k€ est à prévoir pour le relogement temporaire à l'année de 1 ménage du 2 Bernard Dubois.

En 2027, une provision de 20 k€ est à prévoir pour le relogement temporaire sur 6 mois de 1 ménage du 2 Bernard Dubois.

- **Relogements définitifs**

En 2024, une provision de 8 k€ est à prévoir pour le relogement définitif d'un ménage du 70 Longue des Capucins, 2 ménages du 69 Longue des Capucins et 1 ménage du 39 Dominicaines.

En 2025, une provision de 10 k€ est à prévoir pour le relogement définitif d'un ménage du 70 Longue des Capucins, 1 du 69 Longue des Capucins, 1 du 45/47 Petites Marie et 2 du 39 Dominicaines.

En 2026, une provision de 10 k€ est à prévoir pour le relogement définitif du ménage restant du 45/47 Petites Maries et de 4 ménages du 39 Dominicaines.

En 2027, une provision de 5 k€ est à prévoir pour le relogement définitif du ménage restant du 2 Bernard Dubois.

En 2028, 8 k€ de provision maintenue en cas d'aléas.

→ **Réactualisation budget Foncier** : 9 873 k€ HT, soit une augmentation estimative de 401 k€ HT du fait du portage foncier d'une année supplémentaire corrélé au décalage des cessions DIGNEO et au décalage de la consultation de l'AMI 01.

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 1 207 k€ HT ont été consommées soit 91.30 % du budget prévisionnel 2023 (1 322 k€ HT)

En 2024, 98 k€ HT ont été consommés pour la Mise en Sécurité du 69 Longue des Capucins et le raccordement aux réseaux du 24 Petites Maries et 39 Dominicaines.

En 2025, une provision de 22 k€ HT est à prévoir pour le raccordement aux réseaux du 14 Francis de Pressensé et 39 Dominicaines.

En 2026, une provision de 92 k€ HT est à prévoir pour la mise en sécurité et le désamiantage, déplombage du 6 Bernard Dubois.

En 2027, une provision de 150 k€ HT est à prévoir pour la remise en état des sols du 74/76 Longue des Capucins en vue de la cession à l'Association Foncière Logement

→ **Réactualisation budget Travaux préparatoires** : 1 471 k€ HT, soit une augmentation estimative de 150 k€ HT du fait de l'intégration de la provision pour les travaux préparatoires de remise en état des sols du 74/76 Longue des Capucins.

d. Budget Travaux de réhabilitations

A fin 2024, 4 455 k€ HT ont été consommées soit 77.12 % du budget prévisionnel 2023 (5 777 k€ HT)

En 2024, 2 334 k€ HT ont été consommés pour la réhabilitation du 24 Petites Maries et le démarrage des travaux de réhabilitation du 14 Francis de Pressensé et du 39 Dominicaines.

En 2025, une provision de 902 k€ HT est à prévoir pour l'achèvement des travaux de réhabilitation du 14 Francis de Pressensé et du 39 Dominicaines.

En 2026, une provision de 100 k€ HT est à prévoir pour le démarrage des travaux de confortement du 6 Bernard Dubois (13%)

En 2027, une provision de 675 k€ HT est à prévoir pour l'achèvement des travaux de confortement du 6 Bernard Dubois. (87%)

→ **Réactualisation budget Travaux de réhabilitations** : 6 132 k€ HT, soit une augmentation estimative de 355 k€ HT du fait de l'évolution de la stratégie d'intervention sur le 6 Dubois (confortement plutôt que mise en sécurité) et d'aléas importants sur la cage d'escalier du 39 Dominicaines qui n'a pu être anticipé.

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 781 k€ HT ont été consommées soit 85.45 % du budget prévisionnel 2023 (914 k€ HT)

En 2024, 186 k€ HT ont été consommés pour les honoraires techniques liés aux réhabilitations du 24 Petites Maries, 14 Pressensé et 39 Dominicaines.

En 2025, une provision de 60 k€ HT est à prévoir pour les honoraires techniques liés aux réhabilitations du 14 Pressensé et 39 Dominicaines.

En 2026, une provision de 15 k€ HT est à prévoir pour les honoraires techniques liés aux travaux de confortement du 6 Bernard Dubois (20%)

En 2027, une provision de 59 k€ HT est à prévoir pour les honoraires techniques liés aux travaux de confortement du 6 Bernard Dubois (80%)

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques** : 915 k€ HT, soit une augmentation estimative de 1k€ HT

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 231 k€ HT ont été consommées soit 94.29 % du budget prévisionnel 2023 (245 k€ HT)

En 2024, 75 k€ HT ont été consommés pour les DO/TRC du 14 Pressensé et 39 Dominicaines, pour les frais d'avocats liés à la procédure sur le 4 Aix et les frais de gardiennage du 24 Petites Maries

En 2025, une provision de 63 k€ HT est à prévoir pour les frais de gardiennage du 14 Pressensé et 39 Dominicaines et les frais d'avocats du 4 Aix et 6 Bernard Dubois.

En 2026, une provision de 7 k€ HT est à prévoir les frais d'avocat sur recours du 6 Bernard Dubois et les frais d'huissier à la prise de possession des lots.

En 2027, une provision de 47 k€ HT est à prévoir pour la DO/TRC du 6 Bernard Dubois et les frais sur recours à la DUP.

→ **Réactualisation budget Divers et Imprévus** : 349 k€ HT, soit une augmentation estimative de 104 k€ HT

g. Dépenses annexes

A fin 2024, 171 k€ HT ont été consommées soit 85.93 % du budget prévisionnel 2023 (199 k€ HT)

En 2024, 4 k€ HT ont été consommés pour les frais de consultation du 14 Pressensé

En 2025, une provision de 25 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

En 2026, une provision de 7 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

En 2027, une provision de 5 k€ HT est à prévoir pour les frais de consultation du 6 Bernard Dubois

En 2028, une provision de 3 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

→ **Réactualisation du budget Dépenses annexes** : 212 k€ HT, soit une augmentation estimative de 13 k€ HT principalement du fait de la perte de TVA + TS

h. Rémunérations

A fin 2024, 3 783 k€ HT ont été consommées soit 91.49 % du budget prévisionnel 2023 (4 135 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	174 k€ HT	188 k€ HT	65 k€ HT	85 k€ HT	82 k€ HT

• Rémunération sur dépenses travaux

En 2024, 174 k€ HT ont été consommés : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2025, une provision de 123 k€ HT est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2026, une provision de 17 k€ HT est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2027, une provision de 75 k€ HT est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

• Rémunération sur atteintes objectifs

En 2025, une provision de 65 k€ HT est à prévoir pour la PSV du 3 Pressensé (297 m²) et du 24 Petites Maries (490 m²) ainsi que l'AAE du 2 Dubois (72 m²), 07/09 Korsec (803 m²), 45/47 Petites Maries (340 m²), 69 Longue des Capucins (1 020 m²) et 70 Longue des Capucins (390 m²).

En 2026, une provision de 48 k€ HT est à prévoir pour la PSV du 4 Aix (270 m²) et du 6 Bernard Dubois (334 m²), du 14 Pressensé (333 m²), du 39 Dominicaines (275 m²), du 44 Aix (70 m²) et 74/76 Longue des Capucins (928 m²) ainsi que l'AAE du 3 Pressensé (297 m²) et 24 Petites Maries (490 m²).

En 2027, une provision de 10 k€ HT est à prévoir pour l'AAE du 14 Pressensé (333 m²), du 39 Dominicaines (275 m²) et du 44 Aix (70 m²).

En 2028, une provision de 10 k€ HT est à prévoir pour l'AAE du 4 Aix (270 m²), du 6 Bernard Dubois (334 m²) et du 74/76 Longue des Capucins (928 m²).

• Rémunération de liquidation

En 2028, une provision de 62 k€ HT est à prévoir pour la clôture du pôle

→ **Réactualisation budget Rémunérations** : 4 202 k€ HT, soit une augmentation estimative de 67 k€ HT

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 15 050 k€ HT (contre 12 805 k€ HT à fin 2023)

a. Vente charges foncières

A fin 2024, 1 160 k€ HT ont été perçus soit 16.37 % du budget prévisionnel 2023 (7 085 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	-	1 727 k€ HT	2 005 k€ HT	1 641 k€ HT	495 k€ HT

- **Cession de surfaces à réhabiliter**

En 2028, une provision de 121 k€ HT est à prévoir pour la cession du 4 Aix à 650 €/m² SU

- **Cession de surfaces à réhabiliter social**

En 2025, une provision de 1 145 k€ HT est à prévoir pour la cession du 45/47 Petites Marie à 291€/m² SU, 69 Longue des Capucins à 1 058 €/m² SU et 70 Longue des Capucins à 841 €/m² SU.

En 2028, une provision de 254 k€ HT est à prévoir pour la cession du 6 Dubois à 1 000 €/m² SU.

- **Cession charges foncières logements neufs libres**

En 2025, une provision de 227 k€ HT est à prévoir pour la cession du 7/9 Korsec à 291 €/m² SU

En 2028, une provision de 1 k€ HT est à prévoir pour la cession du 74/76 Longue des Capucins à 1 €

- **Cession logements restructurés**

En 2026, une provision de 1 880 k€ HT est à prévoir pour la cession du 2 Dubois à 2 150 €/m² SU, du 3 Pressensé et 24 Petites Maries à 3 000 €/m² SU et du 44 Aix à 2 150 €/m² SU.

En 2027, une provision de 1 495 k€ HT est à prévoir pour la cession du 14 Pressensé et 39 Dominicaines à 3 000 €/m² SU.

- **Cession de surfaces d'activité / Commerce**

En 2025, une provision de 355 k€ HT est à prévoir pour la cession du 45/47 Petites Maries à 133 €/m² SU et du 69 Longue des Capucins à 1 238 €/m² SU

En 2026, une provision de 125 k€ HT est à prévoir pour la cession du 3 Pressensé et 24 Petites Maries à 1 500 €/m² SU

En 2027, une provision de 146 k€ HT est à prévoir pour la cession du 14 Pressensé à 1 500 €/m² SU

En 2028, une provision de 119 k€ HT est à prévoir pour la cession du 6 Dubois à 1 000 €/m² SU et du 4 Aix à 645 €/m² SU.

→ **Réactualisation budget Cessions** : 7 028 k€ HT, soit une diminution estimative de 57 k€ HT du fait la cession à l'euro du 74/76 Longue des Capucins (-241 k€ HT) et des cession du surfaces restructurés (2 750 €/m² au lieu de 3 000 €/m²) malgré l'augmentation du cout des cessions de surface d'activité (1 500 €/m² au lieu de 1 000 €/m²) et des cessions à prix coutant à la SPLAIN.

b. Subventions

A fin 2024, 7 k€ ont été perçus soit 1 % du budget prévisionnel 2023 (687 k€)

- Subventions ANAH – THIRORI – Déficit Foncier

En 2025, une provision de 256 k€ est à prévoir correspondant au versement de la subvention déficit foncier (Volet C) pour le 39 Dominicaines.

En 2026, une provision de 134 k€ est à prévoir.

En 2027, une provision de 223 k€ est à prévoir correspondant à l'estimation de la subvention déficit foncier (Volet C) pour le 6 Bernard Dubois.

- Subvention ANAH – THIRORI – Etudes Calibrage

En 2026, une provision de 68 k€ est à prévoir correspondant au versement de la subvention études de calibrage (Volet A) pour le 39 Dominicaines.

→ **Maintien budget Subventions : 1 983 k€**

c. Participation à l'équilibre Métropole Aix Marseille Provence

A fin 2024, 3 660 k€ HT ont été perçus soit 84.80 % du budget prévisionnel 2023 (4 316 k€ HT)

En 2024, 2 206 k€ ont été perçus

En 2025, une provision de 441 k€ est à prévoir

En 2026, une provision de 409 k€ est à prévoir

En 2027, une provision de 409 k€ est à prévoir

En 2028, une provision de 409 k€ est à prévoir

→ **Réactualisation budget Participation MAMP : 5 329 k€**, soit une augmentation estimative de 1 013 k€ HT du fait de l'évolution budgétaire émanant de la cession du 74/76 Longue des Capucins à l'AFL, des aléas ne pouvant être prévus sur les travaux du 39 Dominicaines et du portage foncier d'une année supplémentaire lié au décalage des cessions DIGNEO et AMI 01.

d. Produits de gestion

A fin 2024, 548 k€ HT ont été perçus soit 84.70 % du budget prévisionnel 2023 (647 k€ HT)

En 2024, 39 k€ HT ont été perçus concernant les loyers du 3 F. Pressensé, 70 Longue des Capucins et les loyers commerciaux du 4 Aix sur 12 mois

En 2025, une provision de 115 k€ HT est à prévoir pour les loyers du 3 F. Pressensé, 24 Petites Maries et les loyers commerciaux du 4 Aix sur 12 mois

En 2026, une provision de 99 k€ HT est à prévoir pour les loyers du 14 Pressensé, 39 Dominicaines et les loyers commerciaux du 4 Aix et 6 Dubois sur 12 mois

En 2027, une provision de 36 k€ HT est à prévoir pour les loyers du 14 Pressensé, 39 Dominicaines sur 6 mois et les loyers commerciaux du 4 Aix et 6 Dubois sur 12 mois

En 2028, une provision de 6 k€ HT est à prévoir pour les loyers commerciaux du 4 Aix et 6 Dubois

→ **Réactualisation du budget Subventions : 804 k€**, soit une augmentation estimative de 157 k€ HT du fait du portage foncier d'une année supplémentaire émanant du décalage de l'AMI

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6021- POLE KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-4 741	-994	592	2 254	1 168	756	-30	0	0
DEPENSES	22 411	19 791	3 239	1 946	461	1 141	154	30	23 523	1 112
Etudes	328	284	34	30	20	15	0	0	349	21
Foncier	8 630	8 214	277	557	90	80	60	30	9 031	401
Travaux	7 344	5 894	2 507	987	199	872	0	0	7 952	608
Relogements	841	644	57	100	65	25	8	0	842	1
Honoraires	914	781	186	60	15	59	0	0	915	1
publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	4 135	3 783	174	188	65	85	82	0	4 202	67
Autres dépenses	199	171	4	25	7	5	3	0	212	13
RECETTES	22 411	15 050	2 245	2 538	2 716	2 309	910	0	23 523	1 112
Cessions	7 085	1 160	0	1 727	2 005	1 641	495	0	7 028	-57
Loyers	620	521	39	115	99	36	6	0	777	157
Participation équilibre concédant	12 697	12 040	2 206	441	409	409	409	0	13 709	1 013
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	1 983	1 302	0	256	202	223	0	0	1 983	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	26	27	0	0	0	0	0	0	27	0
FINANCEMENT	0	696	1 616	-696	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	696	1 611	-696	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	696	490	-696	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	1 121	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-4 045	622	-4 149	-1 894	-726	30	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

6022 PÔLE FONDERIE VIEILLE

Sommaire

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT	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. DEPENSES :	5
a. Budget Etudes :	5
b. Budget Foncier :	5
c. Budget Travaux préparatoires	5
d. Budget Honoraires Techniques.....	5
e. Budget Divers et Imprévus	5
f. Dépenses annexes	6
g. Rémunérations	6
2. RECETTES :	6
a. Vente charges foncières	6
b. Subventions THIRORI	6
c. Participation à l'équilibre Ville de Marseille	7
d. Participation à l'équilibre Ville de Marseille	7
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	7

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	368 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	359 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	353 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.

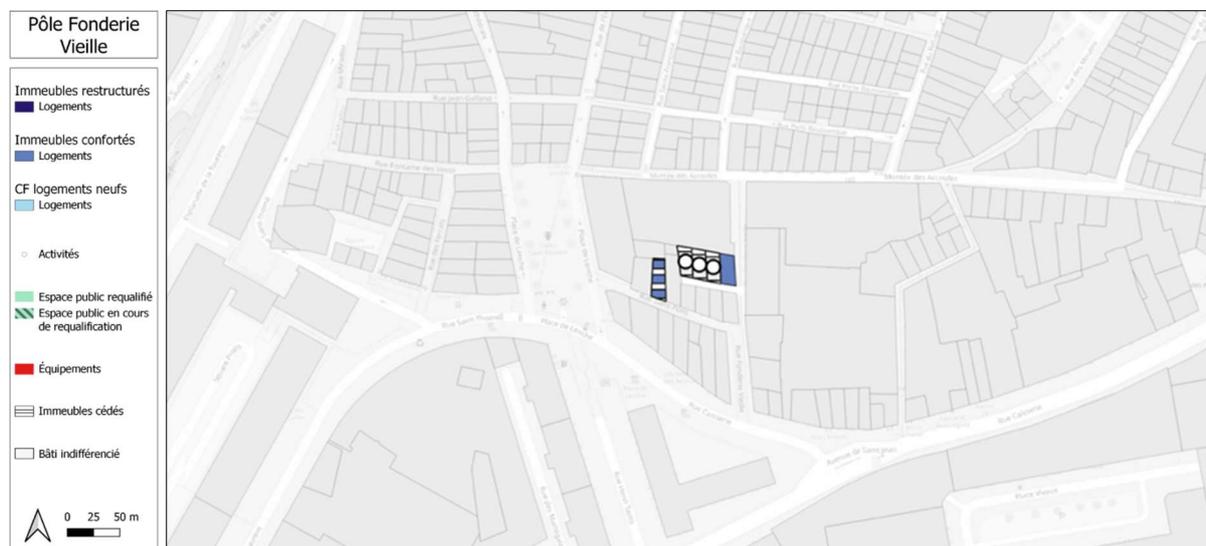
La réhabilitation du patrimoine privé étant l'une des conditions de la requalification du centre-ville, il a été décidé de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles et les logements par une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En 2019, la Métropole a donné son accord pour enclencher la 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 T4 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. La pré-visite effectuée par la SOLEAM au T2 2024 atteste de l'engagement des travaux de rénovation au R+2.



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 1 226 k€ HT (contre 1 208 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 53 k€ HT ont été consommées soit 96,36 % du budget prévisionnel 2023 (55 k€ HT)

En 2024, 8 k€ HT ont été consommés pour les fissuromètre 11 Fonderie Vieille et l'HA 4 St Pons

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour la mise à jour des diagnostics avant-vente

→ **Maintien du budget Etudes : 55 k€ HT**

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 356 k€ HT ont été consommées soit 99,72% du budget prévisionnel 2023 (357 k€ HT)

En 2024, 8 k€ HT ont été consommés : 11 Fonderie Vieille (Gestion patrimoine / 12 mois)

En 2025, une provision de 6 k€ HT est à prévoir : 11 Fonderie Vieille (Gestion patrimoine / 12 mois)

→ **Réactualisation budget Foncier : 362 k€ HT**, soit une augmentation estimative de 6 k€ HT du fait du portage foncier d'une année supplémentaire corrélé au décalage de la PUV DIGNEO.

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 453 k€ HT ont été consommées soit 100 % du budget prévisionnel 2023 (452 k€ HT)

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés pour le contrôle et le resserrage des étaitements

→ **Réactualisation du budget Travaux préparatoires : 453 k€ HT**, soit une augmentation estimative de 1 k€ HT du fait du portage foncier d'une année supplémentaire.

d. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 53 k€ HT ont été consommées soit 100 % du budget prévisionnel 2023 (53 k€ HT)

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés pour le contrôle des étaitements

→ **Maintien budget Honoraires Techniques : 53 k€ HT**

e. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 13 k€ HT ont été consommées soit 92,86 % du budget prévisionnel 2023 (14 k€ HT)

En 2024, rien n'a été consommé

En 2025, une provision de 1 k€ HT est à prévoir pour de potentiels aléas

→ **Maintien budget Divers et Imprévus : 14 k€ HT**

f. Dépenses annexes

A fin 2024, 36 k€ HT ont été consommées soit 92,31 % du budget prévisionnel 2023 (39 k€ HT)

A partir de 2024, Aucune provision n'est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Dépenses annexes** : 36 k€ HT, soit une diminution estimative de 3 k€ HT

g. Rémunérations

A fin 2024, 243 k€ HT ont été consommées soit 98,38 % du budget prévisionnel 2023 (247 k€ HT)

- **Rémunération sur atteintes objectifs**

En 2024, rien n'a été consommé

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour la réitération du 11 Fonderie Vieille (118 m²)

- **Rémunération de liquidation**

En 2028, une provision de 3 k€ HT est à prévoir pour la clôture du pôle

→ **Maintien budget Rémunérations** : 247 k€ HT

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 1 215 k€ HT (contre 864 k€ HT à fin 2023)

a. Vente charges foncières

A fin 2024, 75 k€ HT ont été perçus soit 65,79 % du budget prévisionnel 2023 (114 k€ HT)

- Cession de surfaces à réhabiliter

En 2024, rien n'a été perçu

En 2025, une provision de 33 k€ HT est à prévoir pour la cession du 11 Fonderie Vieille à DIGNEO

- Cession de surfaces d'activité / Commerce

En 2024, rien n'a été perçu

En 2025, une provision de 6 k€ HT est à prévoir pour la cession du 11 Fonderie Vieille à DIGNEO

→ **Maintien budget Cessions** : 114 k€ HT

b. Subventions THIRORI

A fin 2024, 9 k€ ont été perçus alors que le budget prévisionnel 2023 est de 0 k€ HT

En 2024, rien n'a été perçu

En 2025, le remboursement des 9 k€ est à prévoir

→ **Maintien du budget Subventions** : 0 k€ HT

c. Participation à l'équilibre Ville de Marseille

A fin 2024, 763 k€ ont été perçus soit 100 % du budget prévisionnel 2023 (763 k€)

A partir de 2024, rien n'est à prévoir

→ **Maintien du budget Subventions : 763 k€**

d. Participation à l'équilibre Métropole Aix Marseille Provence

A fin 2024, 368 k€ ont été perçus soit 103 % du budget prévisionnel 2023 (359 k€)

En 2024, 351 k€ ont été perçus

En 2025, le remboursement de 9k€ est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Participation à l'équilibre AMP : 363 k€, soit une augmentation estimative de 4 k€.**

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6022-FONDERIE VIEILLE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-11	332	10	0	0	1	0	0	0
DEPENSES	1 236	1 226	18	11	0	0	3	0	1 240	4
Etudes	55	53	8	2	0	0	0	0	55	0
Foncier	357	356	8	6	0	0	0	0	362	6
Travaux	466	466	1	1	0	0	0	0	467	1
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	53	53	1	0	0	0	0	0	53	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	247	243	0	2	0	0	3	0	247	0
Autres dépenses	39	36	0	0	0	0	0	0	36	-3
RECETTES	1 236	1 215	351	21	0	0	4	0	1 240	4
Cessions	114	75	0	39	0	0	0	0	114	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	1 122	1 131	351	-9	0	0	4	0	1 126	4
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	9	0	-9	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	3	114	-3	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	3	114	-3	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	3	-6	-3	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-8	447	-1	-1	-1	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

6023 PÔLE CANEBIÈRE-FEUILLANTS

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 2023	429 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	349 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 2027.
- **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 2027 libre d'occupation.



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. DEPENSES

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant total de 48 K€HT.

Elles portent essentiellement sur les postes :

- Gestion du patrimoine pour un montant de 8,5 K€HT.
- Travaux préparatoires : appel de fonds de l'administrateur judiciaire en vue de la réalisation des travaux de sortie du péril de la copropriété 46 rue du Baignoir , pour un montant de 32.4 K€HT.
- Honoraires Techniques pour la réhabilitation du 67 rue Borde pour 5,5K€HT.

a. Budget Etudes

RAS

b. Budget Foncier

A ce jour, SOLEAM est propriétaire de :

- Une maison de ville au 67 rue Borde qui est en location
- Un logement en copropriété au 46 rue du Baignoir qui est sous arrêté de péril et sous administration judiciaire (372/1000^{ème}).
- Les acquisitions

Aucune nouvelle acquisition n'est prévue.

- Les frais d'acquisitions

Plus de frais d'acquisition

- Gestion du patrimoine :

En 2024, il a été dépensé 8,6 K€ en gestion du patrimoine.

En 2025, il est prévu une provision de 60 K€HT pour le solde de l'appel de fonds travaux de confortement définitifs en vue de la levée de péril sur le 46 rue du Baignoir ; (il est à noter qu'une aide de l'ANAH a été notifiée au Syndicat de copropriété le 01/08/2024 pour un montant de 163 726€).

En 2025, 2026 et 2027, il est prévu 9K/an de dépenses pour la gestion du 67 rue Borde et du 46 Baignoir.

- Relogements temporaires :

En 2026 : il est prévu pendant la période des travaux de reprise de couverture et de façades un relogement temporaire pendant 4 mois pour le ménage du 67 rue Borde pour 10K€

- Relogements définitifs :

RAS

- **Augmentation du budget Foncier de 82K€HT** liée aux frais de portage et de gestion du patrimoine jusqu'aux cessions prévues en 2027.

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2024, il a été dépensé 32 K€HT : premier appel de fonds de l'administrateur judiciaire pour la réalisation des travaux de réfection des parties communes du 46 rue du Baignoir, en vue de la levée du péril pris par la Ville sur la copropriété. Le solde sera imputé sur la ligne Gestion du patrimoine

- **Réduction du budget Travaux préparatoires de 33 K€** lié à l'imputation du solde des appels de fonds travaux de sortie de péril de la copropriété 46 rue du Baignoir sur le poste Gestion du patrimoine

d. Budget Travaux

En 2026, 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)

- **Maintien du Budget Travaux**

e. Budget Honoraires Techniques

En 2024, il a été réalisé 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.

En 2026, il est prévu le suivi par une MOE ou une AMO des travaux de rénovation de la maison du 67 rue Borde pour un montant estimé à 6 K€ HT (taux prévisionnel de 8%) .

- **Réajustement du Budget Honoraires Techniques à 137 K€ soit +6 K€**

f. Budget Divers et Imprévus

En 2025 : il est provisionné 4 K€HT.

En 2026 : il est provisionné 2 K€HT.

- **Maintien du budget Divers et Imprévus**

g. Budget Dépenses Annexes

Dépense de 6 K€ en 2025 correspondant au règlement de la taxe sur salaires, liée au versement d'une participation à l'équilibre en 2025

- **Ajustement de -10 K€**

h. Budget Rémunérations

- Rémunération sur Dépenses Travaux

En 2025, rémunération sur honoraires techniques et divers imprévus : 1 K€

En 2026, rémunération sur les travaux de réfection du 67 rue Borde de 6 K€ .

- Rémunération sur Atteinte Objectifs

Il est prévu de vendre en 2027 le logement sis 46 rue du Baignoir et la maison 67 rue Borde, soit 244 m2 pour une rémunération attendue de 8 K€ (La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus), applicable pour moitié à la signature du compromis en 2026 et à la réitération notariée en 2027.

- **Baisse du budget Rémunération de 22 K€HT liée à variation du poste Rémunération sur Liquidation**

i. Budget Frais financiers :

- **Pas de variation car ceux-ci sont intégrés sur l'opération 602**

2. RECETTES

Les recettes de l'année 2024 représentent un montant total de 7 K€HT.

Elles portent essentiellement sur un grand poste :

- Les loyers du 67 rue Borde.

a. Ventes charges foncières

- Cessions de logements restructurés :

En 2027, il est prévu de céder :

- Le logement sis au 46 rue du Baignoir pour un montant de 231 K €HT (2 750 €/m2)
- La maison de ville du 67 rue Borde libre de toute occupation pour un montant en valeur libre estimé à 480 K €HT (3 000 €/m2). Il est prévu de purger le droit de priorité du locataire en 2026. A l'issue de la purge soit la cession se ferait au locataire soit à un nouvel acquéreur, l'hypothèse étant dans les deux cas une cession en valeur libre.

- **Augmentation des Recettes de Cession de 101 K €HT lié à l'ajustement des valeurs de cession pour tenir compte des prix du marché**

b. Produits de gestion :

- Produits de gestion locative :

En 2024, 2025, perception des loyers du 67 Borde pour 685€/mois, soit 8 K€/an,

En 2026, relogement provisoire sur 4 mois (travaux de rénovation 67 Borde) donc abattement et prise en compte de 8 mois de loyers pour 5K€.

- Produits Divers :

Il était prévu en 2024, l'indemnisation par l'assurance pour l'incendie au 23 rue Sénac de 1 K€ qui n'a pas été perçu.

- **Hausse des Recettes de gestion de 4 K€**

c. Participation à l'équilibre AMP :

- **Baisse de la Participation Métropole de 81K€HT ; remboursement du trop-perçu en 2028**

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6023- POLE FEUILLANTS-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-863	-41	350	-102	698	-84	0	0	0
DEPENSES	8 858	8 672	48	88	107	13	3	0	8 882	24
Etudes	21	21	0	0	0	0	0	0	21	0
Foncier	4 157	4 142	9	69	9	9	0	0	4 229	72
Travaux	1 702	1 593	33	4	72	0	0	0	1 669	-33
Relogements	31	31	0	0	10	0	0	0	41	10
Honoraires	131	124	5	7	6	0	0	0	137	6
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	2 342	2 301	0	2	10	4	4	0	2 320	-22
Autres dépenses	455	440	0	6	0	0	-1	0	445	-10
RECETTES	8 858	7 809	7	437	5	711	-81	0	8 882	24
Cessions	4 640	4 030	0	0	0	711	0	0	4 741	101
Loyers	270	262	7	8	5	0	0	0	275	5
Participation équilibre concédant	3 895	3 466	0	429	0	0	-81	0	3 814	-81
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	30	28	0	0	0	0	0	0	28	-1
FINANCEMENT	0	2	-84	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	-84	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	0	-3	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-82	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-862	-124	-513	-615	84	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2023	1 315 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	1 309K€
Participation aux équipements Métropole à fin 2024	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

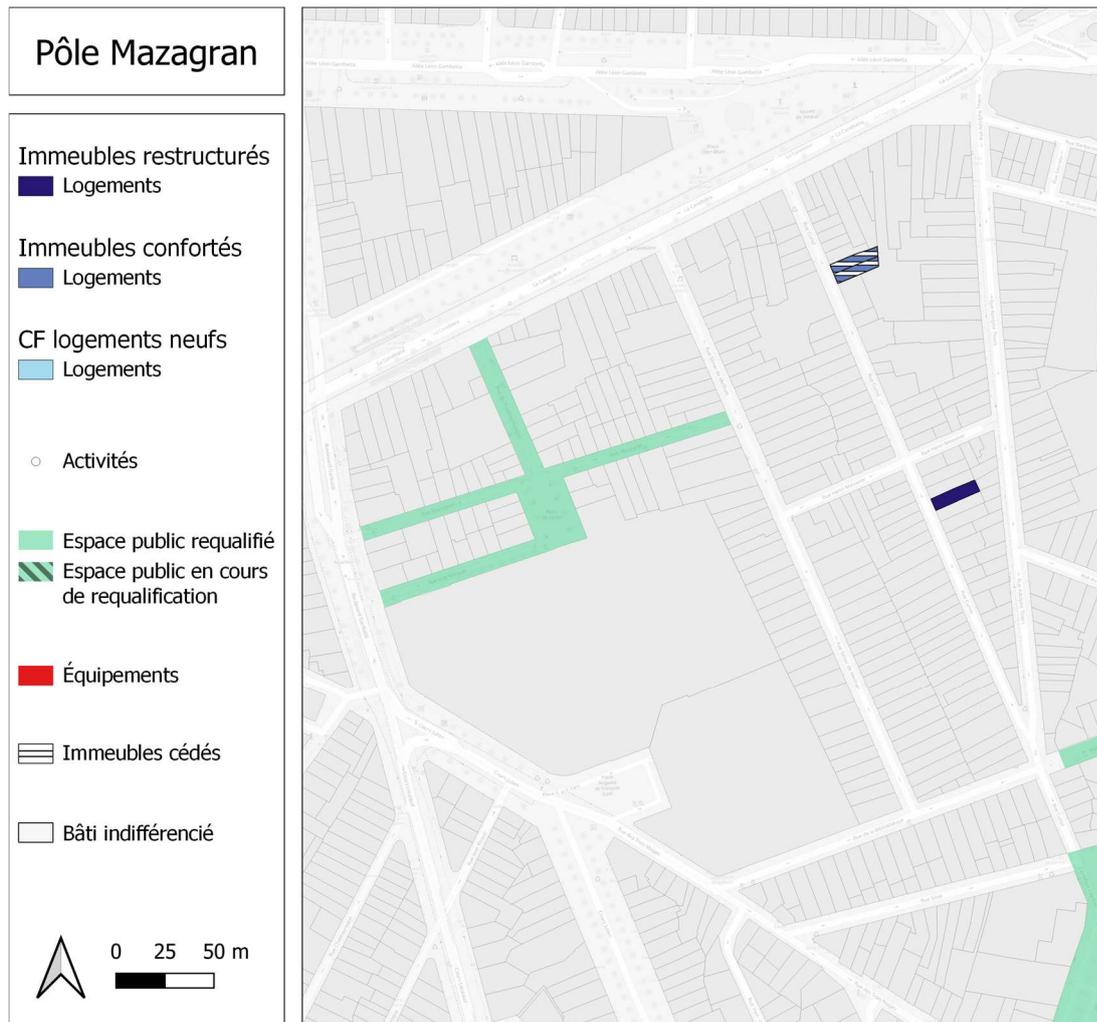
Par ailleurs, depuis le 26 janvier 2016 et pour une durée de 5 ans, le pôle Mazagran est inclus dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH RU) Grand Centre-Ville. Cela concerne 59 immeubles privés compris entre la Canebière, le Boulevard Garibaldi, 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 2024 représentent un montant total de 662 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **Les honoraires techniques de l'immeuble du 49 rue Curiol** pour 30 K€HT.
- **Les travaux de réhabilitation de l'immeuble du 49 rue Curiol qui sont en cours** pour 469 K€HT.

a. Budget Etudes

En 2024, il a été facturé une mission de visite de l'homme de l'art pour les 35 et 15 rue Mazagran dans le cadre de l'ORI ainsi que l'étude géotechnique G4 de du 49 Curiol qui été imputée sur ce poste pour un montant total de 6 K€HT.

Aucune nouvelle étude n'est prévue jusqu'en 2028

- **Augmentation du budget Etudes de 6K€HT** liée à des visites de l'homme de l'art pour les immeubles ORI qui ont eu lieu et l'imputation par erreur de l'étude géotechnique G4 sur ce poste.

b. Budget Foncier

A ce jour, SOLEAM est uniquement propriétaire de l'immeuble du 49 rue Curiol.

- Acquisitions et frais d'acquisition :

Aucune autre acquisition ne sera réalisée sur ce pôle.

- Gestion du patrimoine :

En 2024, il a été dépensé pour la gestion du 49 rue Curiol un montant total de 15 K€HT :

- La mise en place d'une alarme avec sirène pendant toute la durée des travaux et l'installation des locataires pour 7 K€ en raison d'une problématique particulière sur les risques de squat.
- La taxe foncière pour 5 K€.
- Aléas divers pour 3 K€

En 2025, il est prévu une provision pour la gestion du 49 rue Curiol un montant de 15 K€HT/an.

En 2026, il est prévu une provision pour la gestion du 49 rue Curiol un montant de 15 K€HT/an.

- Relogements temporaires :

Aucun relogement temporaire n'est prévu.

- Relogements définitifs :

En 2025, il est prévu le relogement définitif de deux ménages au 49 rue Curiol pour 5 K€HT.

- **Baisse du budget Foncier de 47 K€HT** liée principalement à une réévaluation à la baisse des frais de gestion.

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2024, il a été dépensé 23 K€ pour la réhabilitation du 49 rue Curiol :

- Raccordement aux réseaux : ENEDIS, SEM, et SERAMM.

En 2025, il est prévu les diagnostics avant cession du 49 rue Curiol en 2026 pour 2K€.

- **Augmentation du budget Tvx préparatoires de 20K€HT**, liée au changement de la canalisation EP vétuste par la SERAMM.

d. Budget Travaux Réhabilitation

Des injections de résine (initialement non prévues mais nécessaires pour obtention de l'assurance Dommage ouvrages) ont été réalisées pour un montant de 36K€HT.

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. En raison de diverses 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 **958 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
- Des adaptations de dimensionnements

La réception des travaux a été décalée au 03/2025.

En 2024, il a été facturé 527 K€ HT sur le montant de ces travaux.

En 2025, il est prévu le solde des marchés travaux et les révisions, **soit 187 K€ HT**.

- **Augmentation du Budget Tvx de réhabilitation de 60 K€HT**

e. Budget Honoraires Techniques

En 2024, il a été facturé 32K€ pour les missions de MOE, CT, CSPS et OPC.

En 2025, il est prévu le solde des missions de MOE, CT, CSPS et OPC pour un montant total de 10 K€.

- **Augmentation du budget Honoraires Techniques de 19K€** lié au prolongement des délais d'exécution des travaux du 49 rue Curiol

f. Budget Divers et Imprévus

En 2024, il a été facturé 17K€ pour les assurances Dommage Ouvrage et Tous Risques Chantier du 49 rue Curiol.

En 2025, il est provisionné 5 K€HT.

- **Baisse du Budget Divers et Imprévus de 24 K€HT**

g. Budget Dépenses Annexes

- Les actions de communication :

Aucune nouvelle action de communication n'est prévue.

➤ **Budget maintenu au Réalisé**

h. Budget Rémunérations

Les rémunérations se basent sur :

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

Soit 40 K€ perçus en 2024 et une prévision de 23 K€ en 2025.

- La rémunération sur atteinte d'objectifs de cession est calculée sur une base de :
 - 30€/m² de logements cédés restructurés

En 2025 :

- **Cession logements restructurés :** 49 rue Curiol, rem de 3 464€

En 2026 :

- **Cession logements restructurés :** 49 rue Curiol, rem de 3 464€

➤ **Pas d'évolution du Budget Rémunération**

2. RECETTES

Les recettes de l'année 2024 représentent un montant total de 798 K€HT (versement de la participation à l'équilibre de la Métropole pour 803 K€ ; restitution de 5 K€ de participation sur équipements Métropole).

a. Ventes charges foncières

- Cession de surfaces à réhabiliter :

Aucune cession de surfaces à réhabiliter n'est prévue.

- Cession de logements restructurés et activités commerces :

En 2026, cession du 49 rue Curiol (252m²), soit 672 000€ HT (3 000€/m²).

b. Produits de gestion :

- Produits de gestion locative :

En 2025, 6 mois de loyer en PLAI estimés à 0,7 K€

En 2026, 1 année pleine de loyer en PLAI pour les 7 logements estimée à 1,5 K€

- Produits Divers :

RAS

- **Augmentation des Recettes de gestion de 2 K€**

c. Participations Concédant

- Participation à l'équilibre Métropole :

Restitution dec trop-perçu soit -16K en 2026, 2027 et 2028.

- **Baisse de la Participation Métropole de 6 K€HT.**

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6024-POLE MAZAGRAN-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-333	136	-257	639	-16	-34	0	0	0
DEPENSES	5 452	5 196	662	257	18	0	18	0	5 490	38
Etudes	50	56	6	0	0	0	0	0	56	6
Foncier	1 261	1 203	16	15	15	0	0	0	1 233	-29
Travaux	3 039	2 899	567	194	0	0	2	0	3 095	56
Relogements	81	58	1	5	0	0	0	0	63	-18
Honoraires	235	245	32	10	0	0	0	0	254	19
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	719	676	40	27	3	0	16	0	723	3
Autres dépenses	47	41	0	7	0	0	0	0	47	0
RECETTES	5 452	4 863	798	1	658	-16	-16	0	5 490	38
Cessions	1 227	597	0	0	672	0	0	0	1 269	42
Loyers	1	1	0	1	2	0	0	0	3	2
Participation équilibre concédant	2 048	2 090	803	0	-16	-16	-16	0	2 043	-6
Participation équipement concédant	2 172	2 172	-5	0	0	0	0	0	2 172	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	129	233	-129	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	129	233	-129	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	129	59	-129	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	174	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-204	370	-590	49	34	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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	10
1. BILAN FINANCIER	10
2. PLAN DE TRÉSORERIE	10

I. INTRODUCTION

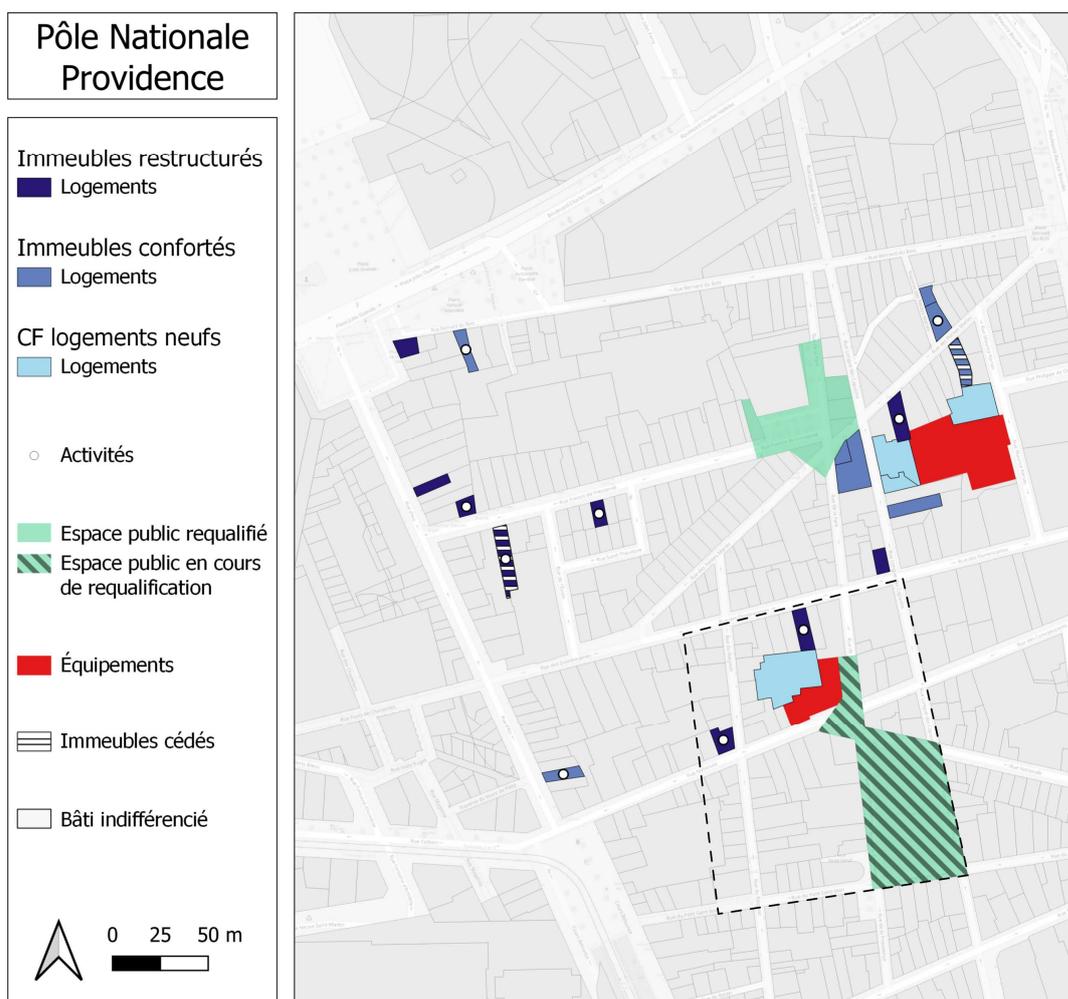
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 697 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	2 841K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

I. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Ce pôle est situé dans le quartier Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la future place de la Providence, dont le projet d'aménagement est en cours d'élaboration, d'une grande partie de l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains », qui accueillera un Centre Municipal d'Animation (équipement Ville de Marseille) et d'immeubles de logements à réhabiliter



La présente note est circonscrite au sous- pôle Providence qui comprend la réhabilitation de deux immeubles.

La place de la Providence (60252) et le CMA Providence (60251) font l'objet de sous pôles spécifiques.

36 rue des Dominicaines :

Les travaux de réhabilitation lourde de l'immeuble se sont terminés en juillet 2023. L'immeuble devrait être cédé en 2026 dans le cadre d'une cession groupée d'immeubles après Appel à Manifestation d'Intérêt.

- 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 2026



19 rue Nationale :

Les travaux de réhabilitation lourde de l'immeuble se termineront au 3T 2024.

L'immeuble devrait être cédé en 2026 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 2024 représentent un montant total de 4 503 K€HT.

Elles portent principalement sur le poste suivant :

- **Travaux de réhabilitation** pour 2 356 K€HT

a) Budget Études :

A Fin 2024, 79 K€HT ont été consommés soit 108% du budget prévisionnel de 2023. (73 K€HT)

En 2024, il a été facturé 9 K€HT.

Dont 7 K€HT de frais de géomètre

En 2025, aucune provision n'est prévue.

➔ **Réactualisation du budget études : 79 K€HT soit une augmentation budgétaire +6K€HT**

b) Budget Foncier :

A Fin 2024, 1015 K€HT ont été consommés soit 95.5% du budget prévisionnel de 2023. (1063K€HT)

En 2024, 62 K€HT ont été consommés principalement sur les postes de gestion de patrimoine et de relogements temporaires.

- Gestion du patrimoine :

En 2024, il a été consommé 37K€HT de dépenses correspondant à des frais de gestion locative, taxe foncière, assurances, sécurisation, etc

En 2025, une provision de 17 K€HT est prévue.

En 2026, une provision de 8 K€HT est prévue.

L'augmentation budgétaire est en partie due au décalage en 2026 de la cession des immeubles, qui au CRAC à fin 2023 avait été prévue en 2025.

- Relogements temporaires :

En 2024, il a été facturé 25 K€HT de dépenses correspondant aux frais de relogements de trois ménages (deux ménages du 19 rue Nationale et un ménage issu du 36 rue des Dominicaines).

En 2025, trois ménages seront relogés provisoirement avec en cours d'année un arrêt de la réservation de logements temporaires (transfert des 2 ménages du 19 Nationale vers un

relogement définitif, garde meubles en attente de relogement pour le 3^{ème} ménage, qui réside temporairement hors de France) .

En 2026, aucune provision n'est prévue.

- Relogements définitifs :

En 2024, aucun relogement définitif n'a eu lieu.

En 2025, deux ménages seront relogés définitivement pour un montant estimatif de 4 K€HT.

En 2026, un ménage sera relogé définitivement pour un montant estimatif de 2 K€HT

➔ **Réactualisation du budget Foncier : 1053 K€HT soit une diminution budgétaire de 10K€HT**

c) Budget Travaux préparatoires :

A Fin 2024, 26 K€HT ont été consommés soit 100% du budget prévisionnel de 2023. (26K€HT)

En 2025, aucuns travaux préparatoires ne sont prévus.

➔ **Réactualisation du budget Travaux préparatoires : le budget reste inchangé.**

d) Budget Travaux de réhabilitation :

A Fin 2024, 2 356K€HT ont été consommés soit 103% du budget prévisionnel de 2023. (2277 K€HT)

En 2024, il a été consommé 600K€HT de dépenses.

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

L'augmentation budgétaire est due à la prise en compte de nombreux aléas sur le chantier du 19 rue Nationale.

En 2025, une provision de 60 K€HT est prévue correspondant au solde des marchés de travaux sur le 19 rue Nationale.

En 2026, aucune provision n'est prévue (marchés soldés)

➔ **Réactualisation du budget Travaux réhabilitations : 2 416K€HT soit une augmentation budgétaire estimative + 139K€HT**

e) Budget Honoraires Techniques :

A Fin 2024, 271 K€HT ont été consommés soit 97.8% du budget prévisionnel de 2023. (277K€HT)

En 2024, il a été consommé 16 K€HT de dépenses.

En 2025, une provision de 7 K€HT est prévue correspondant aux soldes des marchés engagés.

➔ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : le budget reste inchangé.**

f) Budget Divers et Imprévus :

A Fin 2024, 94 K€HT ont été consommés soit 59.8% du budget prévisionnel de 2023. (157 K€HT)

En 2024, il a été consommé 4K€HT de dépenses.

La projection des indemnités données au commerçant a été moins grande que prévue.

En 2025, une provision de 20K€HT est prévue, dans le cadre du contentieux avec un des commerçants du 19 rue Nationale (protocole 15K€ et frais d'avocat 5 K€)

➔ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus : 114 K€ HT soit une diminution budgétaire de 43 K€HT**

g) Dépenses Annexes :

A Fin 2024, 53 K€HT ont été consommés soit 70.6% du budget prévisionnel de 2023. (75 K€HT)

En 2024, il a été consommé 1K€HT (quote part frais d'appel d'offres sur marché transverse OGCV)

En 2025, une provision de 23K€HT est prévue correspondant à l'estimation de la taxe sur salaires.

➔ **Réactualisation du budget Dépenses annexes :77 K€ HT soit un ajustement budgétaire de +2 K€HT**

h) Rémunérations :

A Fin 2024, 589K€HT ont été consommés soit 93.5% du budget prévisionnel de 2023. (630K€HT)

En 2024, il a été facturé 46 K€HT correspondant essentiellement à la rémunération sur travaux .

En 2025, il est prévu de facturer 31 K€HT soit 7 K€ de rémunération travaux et 24 K€ de rémunération sur objectifs dans le cadre des cessions.

En 2028, facturation de la rémunération de liquidation, dont l'estimation est de 14 K€HT

➔ **Réactualisation du budget rémunérations**: 634K€HT, soit une augmentation budgétaire de +4 K€HT.

RECETTES :

a) Vente charges foncières :

▪ Cession charges foncières logements restructurés :

En 2025, aucune cession n'est prévue.

En 2026, il est prévu de céder pour **1 347K€HT** les logements restructurés des :

- 19 Nationales (660K€HT)
- 36 Dominicaines (687K€HT)

➔ **Le prix des cessions a évolué du fait de l'application d'un prix moyen de 3000€ HT au m2 pour les logements restructurés**

▪ Cession de surface d'activité / commerce :

En 2025, pas de cession prévue.

En 2026, une recette de **201 K€HT** est prévue correspondant aux cessions des locaux en pieds d'immeubles :

- 19 Nationales : 112,5 K € (soit 3 locaux occupés pour une surface totale de 75 m2 et un prix moyen de 1 500€ /m2)
- 36 Dominicaines : 88,5 K € (1 local occupé pour une surface de 59 m2 et un prix moyen de 1 500€ /m2)

➔ **Réactualisation du budget Cessions** : 1 548 K€HT, soit une baisse de 48K€HT.

b) Produits de gestion :

▪ Produits de gestion locative :

En 2024, il a été perçu 5 K€HT correspondant aux loyers de l'immeuble du 36 rue des Dominicaines.

En 2025, il a été estimé une recette de 43 K€HT correspondant aux loyers sur les deux immeubles réhabilités .

En 2026, la recette annuelle a été estimée à 21 K€HT avec pour hypothèse une cession des 2 immeubles en milieu d'année.

➔ **Réactualisation du budget produits de gestion** : 186K€HT, soit un ajustement de +2K€HT.

c) Participations :

Evolution de la participation à l'équilibre du concédant : **+144 K€** (hausse des dépenses travaux de réhabilitation complète ; légère baisse des recettes foncières)

➔ Réactualisation du budget Participation : 2 841K€HT, soit une augmentation de +144K€HT.

II. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6025- POLE NATIONALE- PROVIDENCE-2- CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-3 201	325	1 513	1 606	48	34	0	0	0
DEPENSES	4 598	4 503	739	168	11	0	14	0	4 696	98
Etudes	73	79	9	0	0	0	0	0	79	6
Foncier	605	589	37	17	8	0	0	0	615	10
Travaux	2 460	2 476	604	80	0	0	0	0	2 556	96
Relogements	459	425	25	11	2	0	0	0	438	-20
Honoraires	277	271	16	7	0	0	0	0	277	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	630	589	46	31	0	0	14	0	634	4
Autres dépenses	75	53	1	23	0	0	0	0	77	2
RECETTES	4 598	1 302	1 064	1 681	1 617	48	48	0	4 696	98
Cessions	1 596	0	0	0	1 548	0	0	0	1 548	-48
Loyers	179	117	5	43	21	0	0	0	181	2
Participation équilibre concédant	2 809	1 171	1 059	1 638	48	48	48	0	2 953	144
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	9	9	0	0	0	0	0	0	9	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	5	5	0	0	0	0	0	0	5	0
FINANCEMENT	0	53	484	-53	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	55	482	-55	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	55	-85	-55	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	567	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-2	2	2	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	-2	2	2	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-3 148	809	-1 688	-81	-34	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

6026 PÔLE FLAMMARION

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 731 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	3 340 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 :
9,3 M€HT**



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

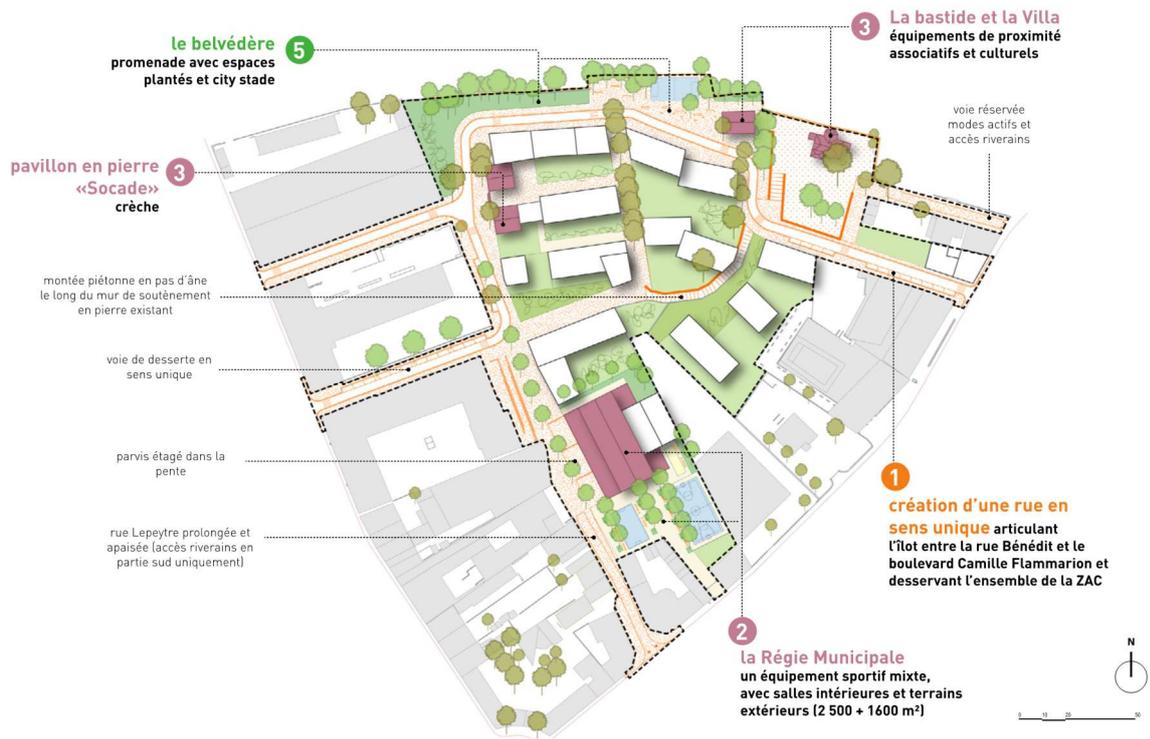


**1 crèche
privée**



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

Plan masse de l'opération



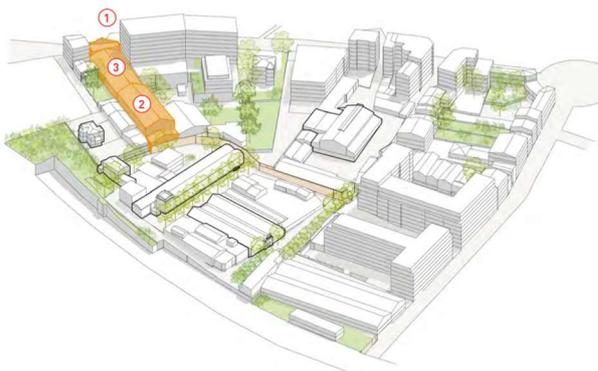
EVOLUTION DU CONTEXTE

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).

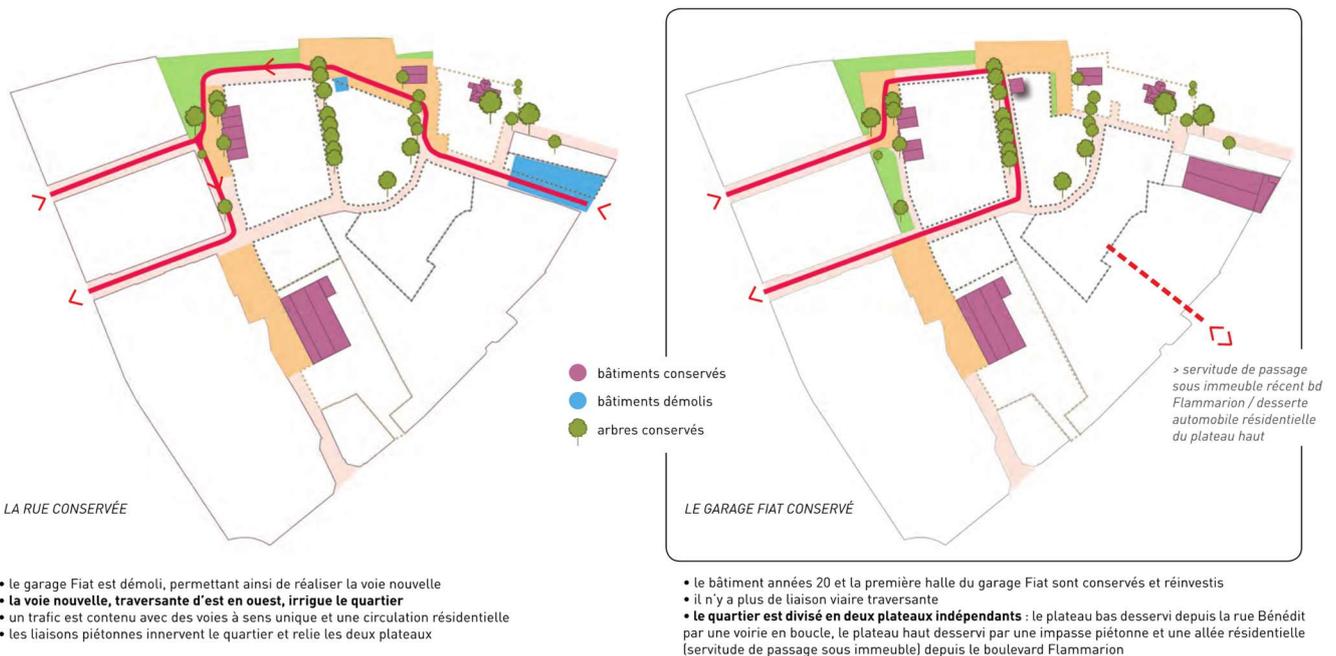
En parallèle, l'ABF s'est positionné pour la conservation d'une partie de l'ancienne halle du garage Fiat, et plus particulièrement de son fronton boulevard Camille Flammarion.

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.



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 réalisée au T4 2024).

Par la suite, l'opération se poursuivra dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement propre à la future ZAC Flammarion, prévue pour 2027.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

3.1.1 Zoom sur l'activité de l'année 2024 :

DEPENSES de l'année : 204 K€HT

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant total de 204K €HT. Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **La gestion du foncier** précédemment acquis pour un montant de 94K€ 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 Boulevard Camille Flammarion) dans l'attente du devenir de ces bâtiments au sein de la future ZAC, pour un montant de 104€HT auquel se rajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre.

- **Le suivi de ces travaux n'a pas généré de rémunération sur dépenses de la SOLEAM** pour l'année 2024

3.1.2 Avancement opérationnel

A fin 2024, les dépenses cumulées atteignent 7 696 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de **88,3% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC à fin 2023**.

Pour rappel, lors des précédents CRACs, 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 (notamment les travaux de mise en sécurité de la Halle du garage FIAT et sa démolition) 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 2024**, 294 K €HT a été consommés soit 75% du budget prévisionnel de 2023 (392K€HT). Les études permettant d'identifier de nouveaux scénarios circulatoires de desserte de l'ilot ont été réalisées sur le T4 2024, mais facturées sur le T1 2025. De ce fait, le CRAC à fin 2024 n'intègre pas cette dépense (montant facturé de 9,9 K€HT). Les études complémentaires liées à la programmation des équipements publics ont été abandonnées.
- **Réactualisation du budget études : 392 K€**

En 2025, des études à annexer au marché de MOE démolition de l'ensemble immobilier du garage FIAT sont à prévoir, notamment des sondages permettant de vérifier les fondations de la structure existante et l'impact sur le sol (mouvement de terrain pouvant impacter le plateau bas du site, occupé par l'Institut de Formation des Métiers de la Pharmacie – IFMP), pour un montant estimatif de 45 K€.

2025 - 2026 :

Une provision de 45 K€ en 2025 et 40 K€ en 2026 pour des études complémentaires est maintenue pour d'éventuels études liées à des travaux de mise en sécurité (diagnostics et/ou sondages).

2027 :

Une provision de 13K€ pour des études complémentaires est maintenue, avant le transfert de propriété dans l'année 2028.

[Le budget étude est maintenu à 392 K€HT.](#)

3.2.3 FONCIER :

- **A fin 2024**, 6 920 K€HT ont été consommés soit environ 99,2% du budget prévisionnel de 2023.

Ce budget avait déjà fait l'objet d'une réactualisation des dépenses à la baisse dès le CRAC à fin 2022.

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.

Les dépenses étaient prévues sur 2024 à hauteur de 110K€ afin de couvrir le coût des impôts fonciers et les coûts de gestion des bâtiments déjà acquis. Les dépenses réalisées sont de 94 K€ à fin 2024.

- **Réactualisation du budget FONCIER : 7 350 K€ (+ 374 K€HT)**
- **2025 – 2026 – 2027 - 2028 :** Des dépenses prévisionnelles à hauteur de 100K€ indexés sont maintenus afin de couvrir ces mêmes coûts (impôts fonciers et coûts de gestion des bâtiments déjà acquis), dans le cas où la SOLEAM portera l'ensemble de ce patrimoine jusqu'à 2028.

Ce montant inclut une provision à hauteur de 30K€ / an afin de permettre la mise en œuvre éventuelle de petits travaux de gestion.

Une indexation annuelle de +5% s'ajoute à ce montant prévisionnel, tel que :

2025 : 100 K€

2026 : 105 K€

2027 : 110 K€

2028 : 115 K€

[Le budget foncier passe ainsi de 6 976 K€HT à 7 350 K€, soit une augmentation notable de + 374 €HT liée au rallongement du planning de la concession avant transfert du patrimoine à la Métropole \(2028 au lieu de 2026\), et du portage conséquent du foncier acquis.](#)

3.2.4 TRAVAUX PREPARATOIRES -DEMOLITION :

- **A fin 2024**, 370 K€ HT a été consommés soit 38,3% du budget voté à fin 2023.

Une partie de ces dépenses concerne les travaux de démolition et de désamiantage de l'ancienne station de lavage Fiat réalisés entre 2023 et 2024 pour un montant de 92K €HT.

Le montant engagé de 65 K€ a été soldé sur l'année 2024 et correspond à la fin des travaux de confortement des anciennes halles du garage Fiat, démarrés fin 2023.

La seconde phase d'intervention visant à démolir les halles arrière du dit bâtiment nécessitera des investigations géotechniques complémentaires ainsi que des diagnostics techniques (inclus dans le prévisionnel du poste ETUDES) pour un montant total de l'ordre de 30K€.

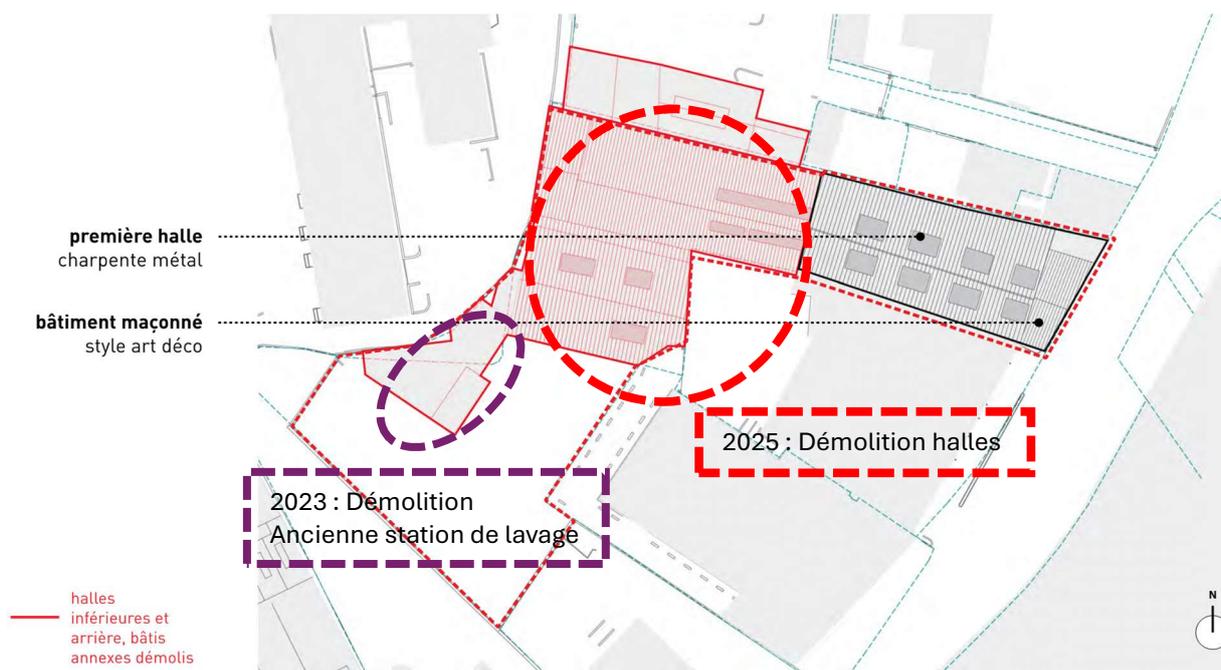


Ancienne station de lavage démolie

- **Réactualisation du budget TRAVAUX PREPARATOIRES- DEMOLITIONS : 1 180 K€ HT (+215K€HT)**
- **2025** : Il est prévu le lancement des travaux de démolition des 2 halles arrière du garage Fiat au T4 2025, pour un montant estimatif de 800 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 montant prévisionnel du coût de démolition a été réévalué à +200 K€ (à confirmer par une étude de faisabilité démolition prévue au T1 2025), au regard des impacts sur les mitoyens et des aléas à prévoir sur les fondations, le mur de soutènement et les sujets de dépollution à dimensionner (amiante et plomb).

Il est donc prévu une dépense de 10% de ce montant sur l'année 2025, soit 81 K€.

- **2026** : Il est prévu la poursuite des travaux de démolition des 2 halles arrière du garage Fiat en 2026, soit 90% du montant estimatif de 800 K€HT, représentant 729 K€.

[Le budget travaux préparatoires passe ainsi de 965 K€HT à 1 180 K€, soit une augmentation de + 215 €HT correspondant à la réévaluation du montant des travaux de démolition des 2 halles \(aléas à prévoir sur les diagnostics et sondages à mener\) déjà planifiés lors du précédent CRAC \(fin 2023\).](#)

3.2.5 HONORAIRES TECHNIQUES :

- **A fin 2024**, 58K €HT a été consommés soit 47% du budget global prévisionnel à fin 2023. Les dépenses réalisées à fin 2024 au montant de 12 K€HT correspondent au solde d'engagements antérieurs de la mission de maîtrise d'œuvre pour le confortement des halles.
- **Réactualisation du budget Honoraires techniques : 189 K€ (+66 K€)**
 - **2025** : Il est prévu le lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition des 2 halles arrière du garage Fiat, représentant environ 35% de la mission soit 80 K€ au total (10% du montant estimatif des travaux de démolition incluant 15% d'aléas). Des études géotechniques de contrôle en phase AVP et PRO viendront compléter ces dépenses à hauteur de 10K€, ainsi qu'une faisabilité démolition estimée également à 10 K€. Nous prévoyons aussi un montant annuel de 10 K€ de maîtrise d'œuvre pour le suivi de travaux de mise en sécurité du site. Soit un montant de 28K€ en 2025, correspondant à l'avancement des travaux de démolition.
 - **2026** : Il est prévu le solde des études de MOE démolition (90% restant de la mission de base) soit 73K€, et le montant annuel de 10 K€ de maîtrise d'œuvre pour le suivi de travaux de mise en sécurité du site. Soit un montant total de 83 K€.
 - **2027 - 2028** : Il est prévu un montant annuel de 10 K€ de maîtrise d'œuvre pour le suivi de travaux de mise en sécurité du site, jusqu'au transfert de propriété.

[Les honoraires techniques passent ainsi de 123 K€HT à 189 K€ générant une augmentation budgétaire de 66K€ correspondant à la réévaluation des travaux de démolition des deux halles du garage FIAT et au suivi des travaux de mise en sécurité à prévoir.](#)

3.2.6 DIVERS ET IMPREVUS : 63 K€ (-43 K€)

Le montant de ce poste a été revu avec application d'un pourcentage de 15% sur la base du montant des honoraires techniques.

A fin 2024, 13K€ ont été consommés.

Pas de dépenses en 2024

- **Réactualisation du budget Divers et imprévus : 63 K€ (-43 K€)**

2025 : Le coût prévisionnel des dépenses de ce poste est calculé sur la base de 15% du montant des honoraires techniques soit 4 K€. En outre, il est prévu de diligenter un constat préventif contradictoire des immeubles avoisinants aux futures halles démolies pour un montant estimatif de 30K€.

Soit un montant prévisionnel global de 34 K€ sur 2025.

- **2026** : Une dépense prévisionnelle de 12K€ est budgétisée, calculée sur la base de 15% du montant des honoraires techniques
- **2027** : Une dépense prévisionnelle de 2K€ est budgétisée, calculée sur la base de 15% du montant des honoraires techniques
- **2028** : Une dépense prévisionnelle de 2K€ est budgétisée, calculée sur la base de 5% du montant des honoraires techniques
- [Le budget global des divers et imprévus passe ainsi de 105 K€HT à 63K€ générant une économie budgétaire de 43K€](#)

3.2.7 DEPENSES ANNEXES : 23K€ (- 14 K€)

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

2024 : Aucune dépense liée aux actions de communication et frais de consultation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

- **2025** : 9 K€
En lien avec les travaux de démolition, il est prévu diverses actions de communication auprès des riverains (habitants et copropriétés mitoyennes) afin de les informer de l'organisation du chantier.
Ce budget prévisionnel intègre de plus les frais de publication des appels d'offres travaux pour un montant total de 9 K€ en 2025.
- **2026** : 4 K€
Provision sur le poste actions de communication et de concertation
Taxe sur salaires, suivant clé de répartition de 170 K€ sur toutes les opérations société.

[Le budget global des dépenses annexes présente une légère diminution, passant de 37K€ à 23K€, soit une baisse de – 14 K€.](#)

- **Rémunération/ Réactualisation du budget global : 131 K€ (+ 12 K€)**

A fin 2024 (comme à fin 2023), 29 K€HT de rémunération ont été perçus soit moins d'1% du budget total à fin 2023.

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

Seule la rémunération sur travaux et la rémunération de liquidation perdurent dans le budget à fin 2024 selon l'échéancier suivant :

En 2025 : Rémunération estimative sur travaux 2025 d'un montant de 11 K€ calculés sur la base de 8% des travaux, honoraires et divers et imprévus ; régularisation de la rémunération 2024 d'un montant de 8 K€ sur travaux préparatoires (non prise en 2024)

En 2026 : Rémunération estimative sur travaux de 66 K€ correspondant calculés sur la base de 8% des travaux, honoraires et divers et imprévus.

En 2027 - 2028 : Rémunération estimative sur travaux de 1 K€ / an 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 23 K€HT

Le Budget prévisionnel consolidé passe de **8 717 K€HT à 9 327 K€HT** à l'échelle de l'opération.

Évolution du budget : L'augmentation du budget (+ 610K€ HT) résulte de la réévaluation des travaux et honoraires de démolition et études connexes à mener avant l'arrêt de cette opération (repoussée à 2028) et des coûts de gestion du patrimoine du fait d'une période de portage des biens plus longue.

Évolution des participations : La participation à l'équilibre de la Métropole passe donc de 2 731 K€ à 3 340 K€.

Le surplus de la participation versée sera reversé à la Métropole de manière lissée soit 159 K€ sur 3 années à partir de 2026 jusqu'en 2028, soit un montant total restitué de 476 K€.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6026- POLE FLAMMARION-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-3 878	-204	-309	-1 197	-293	5 677	0	0	0
DEPENSES	8 717	7 696	204	309	1 039	134	150	0	9 327	610
Etudes	392	294	7	45	40	13	0	0	392	0
Foncier	6 976	6 920	94	100	105	110	115	0	7 350	374
Travaux	1 070	383	92	115	741	2	2	0	1 242	172
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	123	58	12	28	83	10	10	0	189	66
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	119	29	0	11	66	1	24	0	131	12
Autres dépenses	37	13	1	9	4	-1	-1	0	23	-14
RECETTES	8 717	3 818	0	0	-159	-159	5 826	0	9 327	610
Cessions	5 985	0	0	0	0	0	5 985	0	5 985	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	2 731	3 816	0	0	-159	-159	-159	0	3 340	609
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0
FINANCEMENT	0	7	269	-7	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	7	269	-7	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	7	0	-7	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	269	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-3 872	64	-4 187	-5 384	-5 677	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2023	829 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	1 046 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

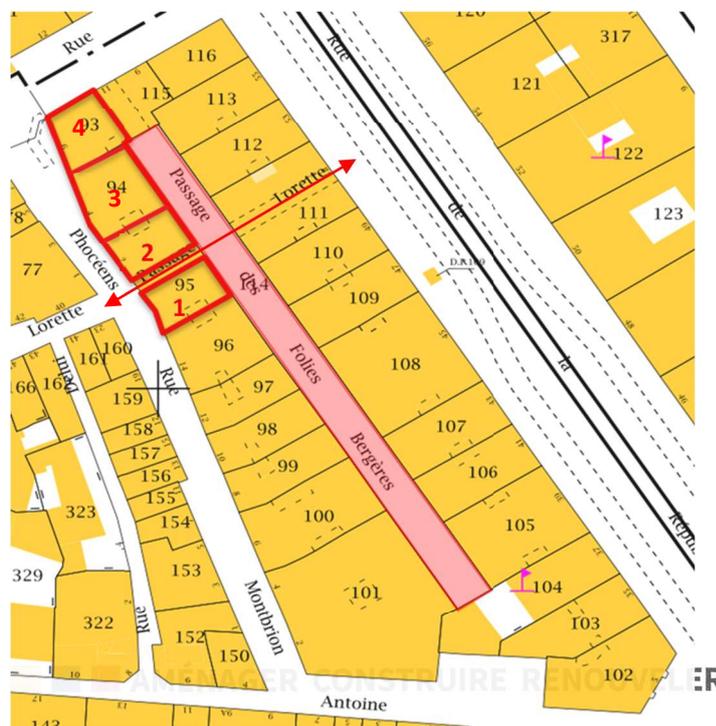
En parallèle, la SOLEAM s'est rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage de l'ancien restaurant du Fiacre (situé au 2, 4 et 6 rue des Phocéens) dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillant diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique.

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

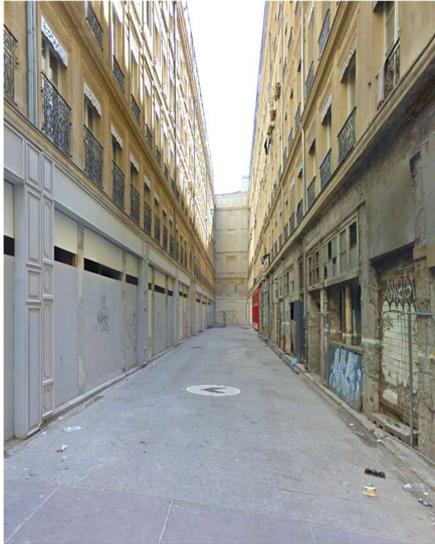
Par la suite, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en octobre 2022 afin de désigner des porteurs de projet et installer des activités autour de l'équipement de la maison/le design/le bien-être/les loisirs culturels.

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 2024 représentent un montant total de 356 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 et dont les marchés ont été soldés courant 2024 **pour 359 K€HT.**
- **La gestion du Patrimoine de 42 K€HT.**

a. Budget Etudes

- Études Rénovation Passage Folies Bergères :

En 2024, aucune dépense

Aucune étude supplémentaire n'est prévue sur ce pôle.

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 :

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.

En 2024, aucune acquisition n'a été réalisée, et il a été procédé au remboursement des fonds versés en 2019 chez le notaire pour le lot 7 du 2 Phocéens et des frais de notaires (69 K€).

Aucune autre acquisition ne sera réalisée sur ce pôle.

- Gestion du patrimoine :

En 2024, il a été dépensé 42 K€ pour les charges des copropriétés et frais de gestion du passage (eau, éclairage, nettoyage,...)

En 2025, il est prévu **55K€** de dépenses :

- Rédaction de la convention d'utilisation du passage pour 10K€
- Frais de gestion pour 40 K€
- Taxe foncière pour 5K€

En 2026, 2027 et 2028, il est prévu une **provision de 35K€/an** de dépenses.

- Relogement temporaire :

Aucun relogement n'est prévu.

- Relogement définitif :

Aucun relogement n'est prévu.

- **Augmentation du budget Foncier de 88 K€HT** liée à la prolongation de la gestion jusqu'à 2028

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2025, il est prévu l'installation d'une arrivée d'eau pour le passage pour 5K€ permettant son nettoyage hebdomadaire.

- **Augmentation du budget Travaux préparatoires de 2 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 diverses 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 du fait de l'impossibilité de réitérer l'acquisition de ce local auprès de la Ville.

En 2024, il est prévu 359 K€ de dépenses :

- Le solde des travaux dont la GPA et les révisions.

En 2025, il est prévu 65K€ de dépenses :

- Des travaux supplémentaires pour régler les problèmes d'humidité dans les sous-sols pour 40 K€HT
- L'installation de quatre brasseurs d'air afin d'améliorer le confort des locataires pour 12 K€
- Solde de Viriot Hautbout pour 13 K€

- **Augmentation du budget Travaux de réhabilitation de 24 K€HT** liée aux travaux complémentaires qui ont été nécessaires pour résoudre les désordres d'humidité aux sous-sols

e. Budget Honoraires Techniques

En 2024, il a été facturé 9 K€ pour le solde des marchés de la MOE/BC/OPC/CSPS.

En 2025, il est prévu 10 K€ de dépenses pour le solde des marchés de la MOE/BC/OPC/CSPS de dépenses avec les révisions.

- **Ajustement du budget Honoraires Techniques (-2 K€)**

f. Budget Divers et Imprévus

En 2024, il a été dépensé 3 K€.

En 2025, il est provisionné 30K€ pour des frais d'expertise et de procédures liés aux problèmes d'humidité dans les sous-sols.

- **Maintien du budget Divers et Imprévus**

g. **Budget Dépenses Annexes**

En 2025, 5 K€ provisionné pour des actions de communication suite à la livraison des locaux commerciaux.

➤ **Maintien du budget Dépenses Annexes**

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 19K€.

En 2025, rémunération sur dépenses de 11K€.

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€

➤ **Baisse du budget Rémunérations de 7 K€HT**

2. RECETTES

Les recettes de l'année 2024 représentent un montant total de 38 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 2 grands postes :

- **Les loyers des 4 coques commerciales avant les désordres aux sous-sols pour 16 K€HT.**
- **La participation aux Equipements de la Ville de 20 K€HT.**

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).

➤ **Maintien du budget Cession**

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 Gouette**, 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 sont les suivantes :

En 2024, les locaux du Fiacre ont été 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 ; suite aux doléances des occupants, les loyers ont donc été suspendus pour l'ensemble des coques le temps de la réalisation de travaux complémentaires, **soit 16 K€ de recettes sur 2024** (-18K€).

Début 2025, les loyers sont toujours suspendus. La reprise de la location des locaux s'effectuera uniquement sur les RDC du fait de l'humidité persistante dans les sous-sols.

Les loyers abattus des montants sur les pièces en sous-sol représentent un montant total de **14 K€** tel que décomposé comme suit :

- Coque 1 : 495 €HT/mois sur 6 mois, soit 2 970 €HT
- Coque 2 : 554 €HT/mois sur 6 mois, soit 3 326 €HT
- Coque 3 : 723 €HT/mois sur 6 mois, soit 4 338 €HT
- Coque 4 : 825 €HT/mois sur 6 mois, soit 3 267 €HT

L'assurance Dommage Ouvrage va être activée, et il est ensuite attendu le retour de l'expert pour confirmer si les sous-sols pourraient être exploités dans le futur.

Une légère amélioration a été notée post travaux de reprise mais une période de ventilation et de séchage est nécessaire pour vérifier la possibilité d'exploiter les sous-sols.

En 2026 et 2027, les locaux du Fiacre seront loués pour un montant total de **33 K€/an** tel que décomposé comme suit :

- Coque 1 : 593 €HT/mois, soit 7 120 €HT
- Coque 2 : 660 €HT/mois, soit 7 920 €HT
- Coque 3 : 860 €HT/mois, soit 10 320 €HT
- Coque 4 : 646 €HT/mois, soit 7 760 €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 2026, remboursement par la Dommage Ouvrage des travaux complémentaires liés aux désordres en sous-sols.

> **Baisse du budget Produits de gestion de 120 K€HT** liée à la suspension et à la baisse des loyers du Fiacre en raison des désordres d'humidité aux sous-sols.

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 :

Versement de 61 K€ en 2026, 2027 et 2028.

➤ **Augmentation de la Participation à l'équilibre Métropole de 217K€HT**

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

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6027- POLE FOLIES BERGERES-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-1 341	-319	350	109	853	28	0	0	0
DEPENSES	3 983	3 770	356	195	36	36	44	0	4 082	98
Etudes	141	141	0	0	0	0	0	0	141	0
Foncier	764	685	-33	62	35	35	35	0	852	88
Travaux	2 177	2 088	362	107	1	1	1	0	2 198	20
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	175	162	9	10	0	0	0	0	172	-2
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	642	615	19	11	0	0	9	0	635	-7
Autres dépenses	64	59	0	5	0	0	0	0	64	0
RECETTES	3 983	2 429	38	545	145	889	72	0	4 081	98
Cessions	784	0	0	0	0	784	0	0	784	0
Loyers	216	16	16	14	33	33	0	0	96	-120
Participation équilibre concédant	2 512	1 683	0	829	72	72	72	0	2 728	217
Participation équipement concédant	201	201	20	0	0	0	0	0	201	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	17	17	0	0	0	0	0	0	17	0
Produits financiers	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1
Autres produits	254	511	0	-298	40	0	0	0	254	0
FINANCEMENT	0	-284	496	284	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	16	436	-16	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	16	-185	-16	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	620	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-300	60	300	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	-300	60	300	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-1 625	177	-991	-882	-28	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

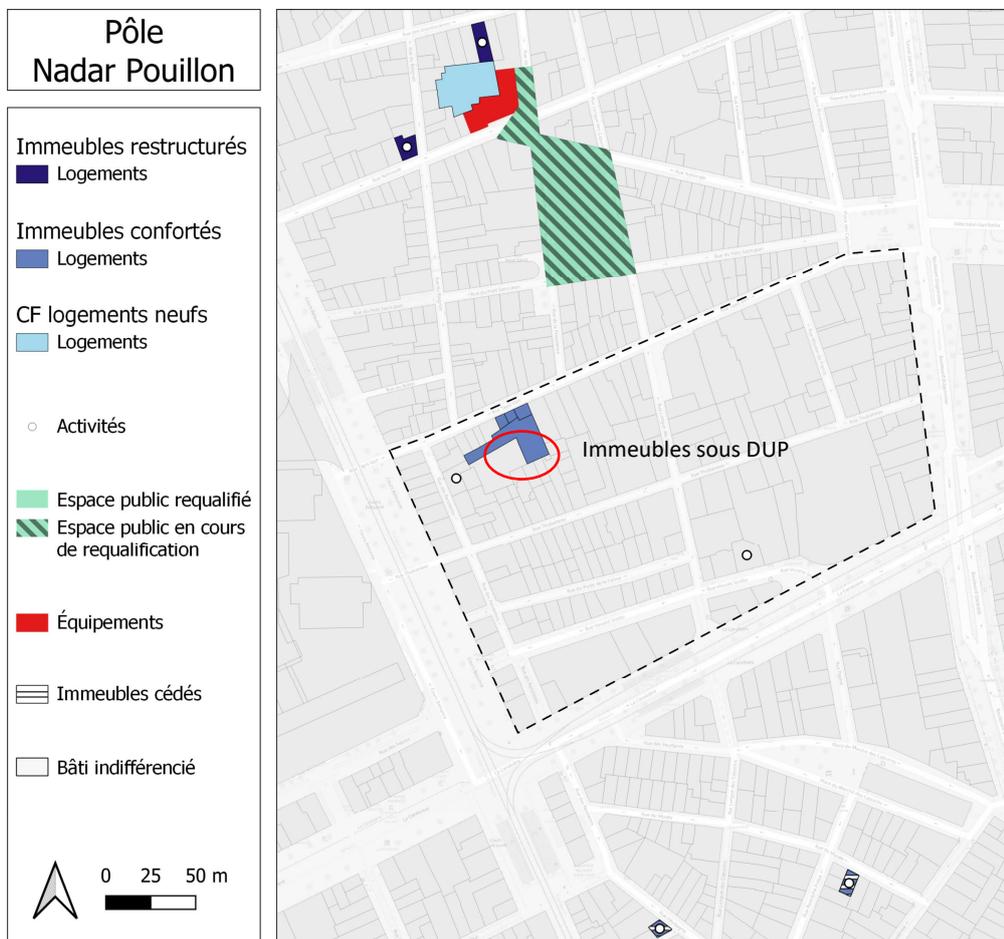
I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	142 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	400 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**

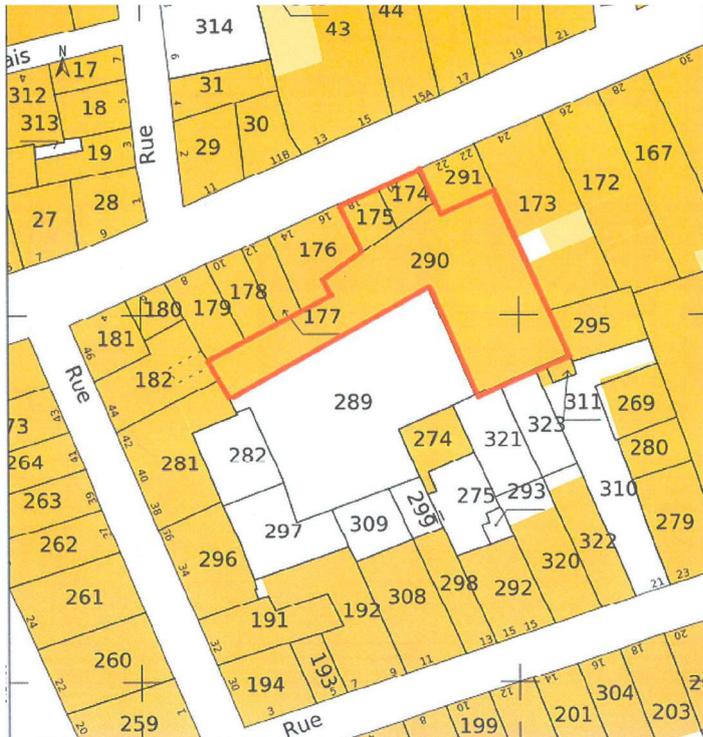
Cette opération permettra une réhabilitation globale de 3 immeubles sis 18, 20 et 22 rue Tapis Vert, très dégradés à ce jour et de requalifier un patrimoine historique.

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 2024 représentent un montant total de 169 K€HT.

Elles portent essentiellement sur les postes :

- **Indemnités d'Evictions Commerciales : 112 K€HT.**
- **Gestion du patrimoine pour un montant : 79 K€HT.**

a. Budget Etudes

- Études Préalables Architectes/Urbanistes :

Il est prévu 20KE en 2026 et 15KE en 2027 pour :

- Des relevés géomètres sur les biens 18, 20 et 22 rue Tapis Vert, en cours cde maîtrise par expropriation
- Des diagnostics réglementaires et des diagnostics structure sur les nouveaux biens acquis via la DUP Logement Social

➤ **Evolution du budget Etudes + 35 K€**

b. Budget Foncier

A ce jour SOLEAM est propriétaire de :

- 13 lots sur 22 dans l'immeuble du 22 rue Tapis Vert, copropriété gérée 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 (cédé le 26/11/ 2024 à Marseille Habitat)
-

Dans le cadre 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 syndic 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'ancienne 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 la totalité des biens maîtrisés –(aboutissement de la phase judiciaire prévue en 2026), ces derniers seront cédés en 2028 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 315 K€.

En 2026, dans le cadre de la conduite de la DUP Logement social, et afin d'avoir la maîtrise foncière complète, il est prévu d'acquérir le solde des immeubles du 18 et 20 rue Tapis Vert pour un montant global de 135 K€.

- Les acquisitions de logements diffus

En 2024, aucune acquisition n'a été réalisée.

En 2025 et 2026, 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 un total de 457 K€.

- Les acquisitions de locaux diffus

En 2025 et 2026 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 un total de 169 K€.

- Les évictions commerciales

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

En 2026, 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 2024 : 7 K€ HT (calculé sur la base de 5 % des acquisitions prévisionnelles)

En 2025 : 38 K€ HT (calculé sur la base de 5 % des acquisitions prévisionnelles)

En 2026 : 24 K€ HT (calculé sur la base de 5 % des acquisitions prévisionnelles)

- Gestion du patrimoine :

En 2025, il est prévu 30K€ pour les dépenses suivantes :

- Les assurances propriétaire non occupant des biens acquis et une estimation sur ceux à acquérir

- Les appels de fonds des syndic
- Des aléas Assurance
- Le coût des dispositifs de neutralisation des biens,
- Les taxes foncières.

En 2026, 2027 et 2028 (sur une partie de l'année car cession), portage de l'ensemble immobilier 18, 20 et 22 Tapis Vert : il est prévu une provision de **35, 25 et 13 K€**.

▪ Relogements temporaires :

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

En 2025, 2026 et 2027, le relogement temporaire des ménages issus des immeubles acquis via la DUP logement social pour une provision totale de **35 K € HT** :

- 18, rue du Tapis Vert : 3 ménages
- 22, rue du Tapis Vert : 1 ménage

▪ Relogements définitifs :

Ce poste est calculé sur la base de 2 K € HT par ménage à reloger définitivement, soit :

En 2026 et 2027, le relogement définitif des ménages issus des immeubles acquis via la DUP logement social, pour une provision de **8 K€ HT** :

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

➤ **Hausse du budget Foncier de 42 K€HT** lié au portage de l'ensemble immobilier 18, 20 et 22 Tapis Vert.

c. Budget Travaux Préparatoires

En 2026, il est prévu de lancer pour un montant de 20 K €HT :

- La mise en sécurité des immeubles du 18, 20 et 22 rue Tapis Vert pour 20 K€ HT

En 2027, il est prévu de lancer pour un montant de 100 K €HT :

- Le curage des immeubles du 18, 20 et 22 rue Tapis Vert pour 50 K€ HT
- Le retrait de l'amiante et du plomb des immeubles du 18, 20 et 22 rue Tapis Vert pour 50 K€ HT

➤ **Baisse du budget Travaux préparatoires -29 K€**

d. Budget Travaux

RAS

e. Budget Honoraires Techniques

En 2026 et 2027, il est prévu de lancer une mission d'AMO et une mission de CSPS en vue des travaux préparatoires pour un montant de 14 K €HT.

➤ **Augmentation du budget Honoraires Techniques de 14 K€HT**

f. Budget Divers et Imprévus

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

➤ **Maintien du budget**

g. Budget Dépenses Annexes

▪ Communication :

En 2024, il a été réglé des frais de publication de l'enquête publique de la DUP soit 5 K €HT.

▪ Frais de consultations et appel offres :

En 2026, provision pour les frais d'appels d'offres pour les travaux préparatoires : 3 K€

En 2027, provision pour les frais de publicité AMI en vue de la cession du 18, 20 et 22 Tapis Vert à un bailleur social pour 1 K€HT.

➤ **Maintien du budget**

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 2025 : 48 m2 en à réhabiliter social et commerces à 15€ = 1 454€ (38/40 rue des Récollettes)

En 2026 : 1 301 m2 en à réhabiliter social et commerces à 15€ = 19 515€ (compromis 18/20 /22 Tapis Vert)

En 2028 : 1 301 m2 en à réhabiliter social et commerces à 15€ = 19 515€ (acte 18/20 /22 Tapis Vert)

➤ **Maintien du budget**

2. RECETTES

Les recettes de l'année 2024 représentent un montant total de 131 K€HT.

Elles portent essentiellement sur 1 grand poste :

- **La cession du local 35 rue Vincent Scotto à Marseille Habitat pour 129 K€HT.**

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 2028, 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 (1 085m2 environ, à parfaire après relevés de géomètre) pour un montant prévisionnel de 705 K€.

- Cessions de surfaces pour activités/commerces :

En 2024, cession du 35 rue Vincent Scotto à Marseille Habitat (après obtention de la DUP en vue maîtrise complète et extinction des baux) pour un montant de 129 K€ HT dont 69 K€ de frais de portage.

En 2028, 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 ou d'activités (177m2 environ, à parfaire après relevés de géomètre) pour un montant prévisionnel de 115K€ (650€/m2).

- Cessions biens à la Ville :

En 2025, cession du 38 rue des Récollettes à la Ville de Marseille, pour un montant de 65 K€.

- **Baisse des Recettes issues du budget Ventes charges foncières de 144K€HT** liée à la baisse du prix de vente sur la ligne Cessions d'activités et commerces en raison de la neutralisation de la cession d'une partie des surfaces commerciales (notamment la nef de l'ancienne église, dont la conservation a été exigée par l'ABF)

b. Subventions ANRU :

RAS

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 a été 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 quittance des loyers.

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

- **Baisse du Budget Gestion Locative -39 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 suspendus en attente de programme par la Ville.

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

e. Participation à l'équilibre AMP :

Celle-ci passe de 142 K€ à 400 K€

- **Augmentation de la participation à l'équilibre de 258 K€HT**

I. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 6028-POLE NADAR-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	396	-38	-702	-537	-86	929	0	0	0
DEPENSES	3 209	1 604	169	844	623	173	42	0	3 285	76
Etudes	48	48	0	0	20	15	0	0	83	35
Foncier	2 570	1 233	161	821	532	25	13	0	2 624	54
Travaux	173	13	5	5	25	100	0	0	143	-30
Relogements	55	0	0	14	18	11	0	0	43	-12
Honoraires	2	2	0	0	3	11	0	0	16	14
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	290	240	2	3	21	9	29	0	302	12
Autres dépenses	52	47	0	1	4	2	1	0	54	2
RECETTES	3 209	2 000	131	142	86	86	971	0	3 285	76
Cessions	1 158	129	129	0	0	0	885	0	1 014	-144
Loyers	114	75	2	0	0	0	0	0	75	-39
Participation équilibre concédant	1 905	1 763	0	142	86	86	86	0	2 163	258
Participation équipement concédant	23	23	0	0	0	0	0	0	23	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0
FINANCEMENT	0	7	37	-7	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	7	37	-7	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	7	3	-7	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	403	-1	-306	-843	-930	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

60210 PÔLE OPERA

Table des matières

I. INTRODUCTION	3
PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPERATION	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DEPENSES :	6
a. Budget Etudes :	6
b. Budget Foncier :	6
c. Budget Travaux préparatoires	6
d. Budget Travaux de réhabilitations.....	6
e. Budget Honoraires Techniques.....	6
f. Budget Divers et Imprévus	7
g. Dépenses annexes	7
h. Rémunérations	7
2. RECETTES :	7
a. Participation Ville de Marseille Opera.....	7
IV. SYNTHESE FINANCIERE	8

I. INTRODUCTION

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	3 778 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	3 968 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	3 923 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

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'ilot.

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 :

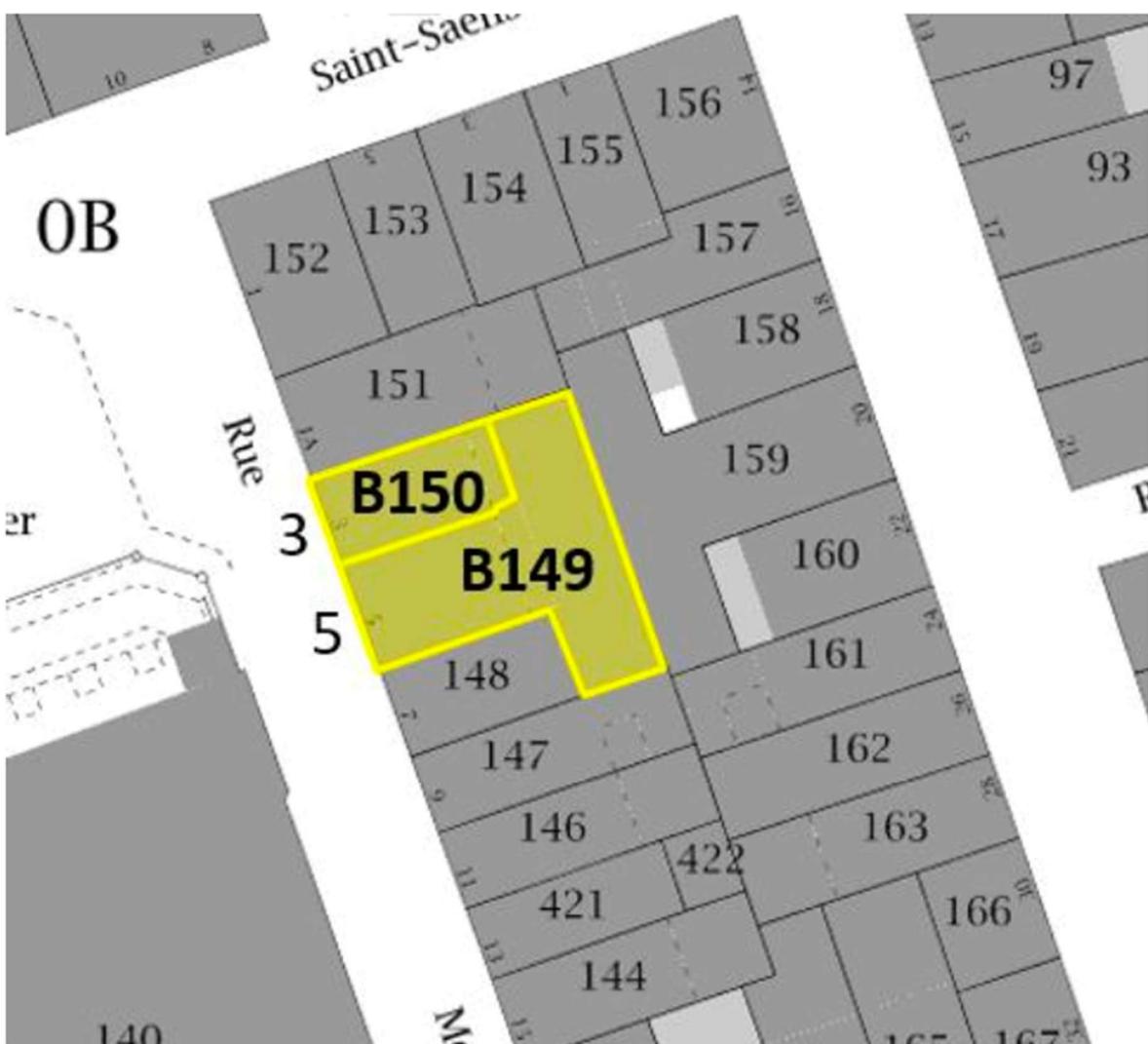
- Le regroupement des 2 immeubles pour en faire qu'un seul.
- La création de 2 salles de répétition pour les artistes de chœur de l'opéra.
- L'intégration d'un réfectoire pour le personnel.
- Le relogement des bureaux de l'administration.
- La délocalisation de la billetterie.
- La proposition d'un projet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

À la suite d'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 Pôle OPERA :



Visuels avant et après travaux



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 3 923 k€ HT (contre 3 627 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 50 k€ HT ont été consommées soit 90.91 % du budget prévisionnel 2023 (55 k€ HT)

En 2025, une provision de 5 k€ HT est à prévoir

Maintien du budget Etudes : 55 k€ HT

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 70 k€ HT ont été consommées soit 117 % du budget prévisionnel 2023 (60 k€ HT)

En 2024, 12 k€ HT ont été consommés pour la gestion du patrimoine

→ **Réactualisation du budget Foncier : 70 k€ HT**, soit une augmentation estimative de 10 k€ HT

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 236 k€ HT ont été consommées soit 101.72 % du budget prévisionnel 2023 (232 k€ HT)

En 2024, 6 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 1 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Travaux de réhabilitations : 237 k€ HT**, soit une augmentation estimative de 5 k€ HT

d. Budget Travaux de réhabilitations

A fin 2024, 2 835 k€ HT ont été consommées soit 98.95 % du budget prévisionnel 2023 (2 865 k€ HT)

En 2024, 210 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 2 837 k€ HT**, soit une diminution estimative de 28 k€ HT

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 352 k€ HT ont été consommées soit 96.70 % du budget prévisionnel 2023 (364 k€ HT)

En 2024, 30 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 5 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques** : 357 k€ HT, soit une diminution estimative de 7 k€ HT

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 31 k€ HT ont été consommées soit 110.71 % du budget prévisionnel 2023 (28 k€ HT)

En 2024, 20 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus** : 33 k€ HT, soit une augmentation estimative de 5 k€ HT

g. Dépenses annexes

A fin 2024, 22 k€ HT ont été consommées soit 100% du budget prévisionnel 2023 (22 k€ HT)

→ **Maintien du budget Dépenses annexes** : 22 k€ HT

h. Rémunérations

A fin 2024, 327 k€ HT ont été consommées soit 95.61% du budget prévisionnel 2023 (342 k€ HT)

- Rémunération sur dépenses travaux

En 2024, 18 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 4 k€ HT est

- Rémunération sur liquidation

En 2026, une provision de 9 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Rémunérations** : 340 k€ HT, soit une diminution estimative de 2 k€ HT

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 3 790 k€ (contre 3 790 k€ HT à fin 2023)

a. Participation Ville de Marseille Opera

A fin 2024, 3 790 k€ ont été perçus soit 95.51 % du budget prévisionnel 2023 (3 968 k€ HT)

En 2025, une provision de 178 k€ HT est à prévoir

En 2026, un remboursement de 16 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Cessions** : 3 952 k€, soit une diminution estimative de 16 k€

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60210- POLE OPERA-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-133	-296	158	-25	0	0	0	0	0
DEPENSES	3 968	3 923	296	21	9	0	0	0	3 952	-16
Etudes	55	50	0	5	0	0	0	0	55	0
Foncier	60	70	12	0	0	0	0	0	70	10
Travaux	3 125	3 102	236	5	0	0	0	0	3 107	-17
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	364	352	30	5	0	0	0	0	357	-7
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	342	327	18	4	9	0	0	0	340	-2
Autres dépenses	22	22	0	0	0	0	0	0	22	0
RECETTES	3 968	3 790	0	178	-16	0	0	0	3 952	-16
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	3 968	3 790	0	178	-16	0	0	0	3 952	-16
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	63	673	-63	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	63	90	-63	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	63	43	-63	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	583	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	583	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-70	377	25	0	0	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

60211 PÔLE COUPELLERIE

Table des matières

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPERATION	3
2. EVOLUTION DU CONTEXTE*	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	5
1. DEPENSES :	5
a. Budget Etudes :	5
b. Budget Foncier :	5
c. Budget Travaux préparatoires	5
d. Budget Travaux de réhabilitations.....	6
e. Budget Honoraires Techniques.....	6
f. Budget Divers et Imprévus	6
g. Rémunérations	6
2. RECETTES :	7
a. Vente charges foncières	7
b. Subventions THIRORI	7
c. Participation à l'Equilibre MAMP	7
IV. SYNTHESE FINANCIERE	8

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	292 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	523 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	926 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

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. EVOLUTION DU CONTEXTE*

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.

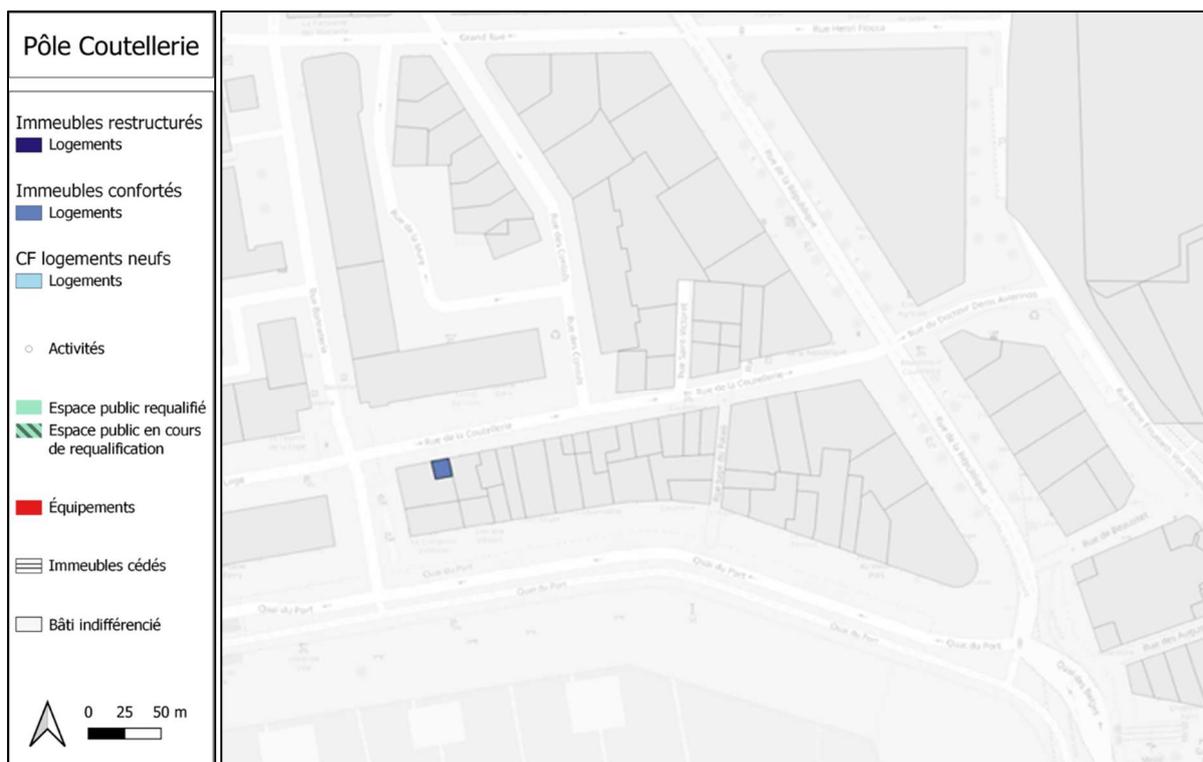
Au regard de l'état de dégradation du patrimoine et afin de suivre les travaux des propriétaires ayant déposé un dossier de subvention, 5 immeubles ont été ciblés sur le pôle Coutellerie dans le cadre de la DUP ORI 1 et ORI 2 (arrêtés préfectoraux du 4 juillet 2019 et du 8 janvier 2020) à savoir le 25, 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 a fait l'objet d'une demande d'arrêté de cessibilité.

Ainsi, dans le cadre de sa mission sur le pôle Coutellerie, la SOLEAM a acquis 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. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 178 k€ HT (contre 171 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 13 k€ HT ont été consommées soit 32,5 % du budget prévisionnel 2023 (40 k€ HT)

En 2024, 2 k€ HT ont été consommés pour les visites de l'Homme de l'Art afin d'identifier les adresses du pôles qui ont réalisées les travaux prescrit dans le cadre de l'ORI.

En 2026, une provision de 20 k€ HT est à prévoir pour les diagnostics préalable aux études de conception pour les travaux de confortement du 47 Coutellerie.

En 2027, une provision de 7 k€ HT est à prévoir

→ **Maintien budget Etudes : 40 k€ HT**

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 1 k€ HT ont été consommées soit 0,5 % du budget prévisionnel 2023 (215 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	-	187 k€ HT	12 k€ HT	9 k€ HT	6 k€ HT

- **Acquisitions Immeubles**

En 2025, une provision de 160 k€ HT est à prévoir pour la séquestration de la somme chez le notaire pour prise de possession du 47 Coutellerie à la suite de l'ordonnance d'expropriation d'avril 2024.

- **Frais d'acquisition :**

En 2025, une provision de 25 k€ HT est à prévoir pour les frais d'actes du 47 Coutellerie.

En 2026, une provision de 6 k€ HT est à prévoir

En 2027, une provision de 3 k€ HT est à prévoir

- **Gestion du patrimoine**

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour la gestion du 47 Coutellerie sur 3 mois

De 2026 à 2028, une provision annuelle de 6 k€ HT est à prévoir pour la gestion du 47 Coutellerie

→ **Maintien budget Foncier : 215 k€ HT**

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, rien n'a été consommées sur le budget prévisionnel 2023 (42 k€ HT)

En 2027, une provision de 30 k€ HT est à prévoir pour les travaux de mise en sécurité et de désamiantage déplombage du 47 Coutellerie.

→ **Réactualisation budget Travaux préparatoires : 30 k€ HT, soit une diminution estimative de 12 k€ HT**

d. Budget Travaux de réhabilitations

A fin 2024, rien n'a été consommées sur le budget prévisionnel 2023 (320 k€ HT)

En 2027, une provision de 250 k€ HT est à prévoir pour les travaux de confortement (Gros Œuvre / Clos couvert) du 47 Coutellerie

→ **Réactualisation budget Travaux de réhabilitations** : 250 k€ HT, soit une diminution estimative de 70 k€ HT

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 4 k€ HT ont été consommées soit 4,7 % du budget prévisionnel 2023 (85 k€ HT)

En 2026, une provision de 25 k€ HT est à prévoir pour les études de conception pour les travaux de confortement du 47 Coutellerie.

En 2027, une provision de 25 k€ HT est à prévoir pour le suivi des travaux de confortement du 47 Coutellerie.

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques** : 54 k€ HT, soit une diminution estimative de 31 k€ HT.

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, rien n'a été consommées sur le budget prévisionnel 2023 (22 k€ HT)

En 2025, une provision de 3 k€ HT est à prévoir.

En 2027, une provision de 20 k€ HT est à prévoir pour le référé préventif et la DO/TRC en amont des travaux de confortement du 47 Coutellerie.

→ **Réactualisation budget Divers et Imprévus** : 24 k€ HT, soit une augmentation estimative de 2 k€ HT

g. Rémunérations

A fin 2024, 160 k€ HT ont été consommées soit 79,6 % du budget prévisionnel 2023 (201 k€ HT)

- Rémunération sur dépenses travaux

En 2026, une provision de 2 k€ HT est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2027, une provision de 27 k€ HT est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

- Rémunération sur atteintes objectifs

En 2026, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour la PSV du 47 Coutellerie (105 m²)

En 2028, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour l'AAE du 47 Coutellerie (105 m²)

→ **Réactualisation budget Rémunérations** : 192 k€ HT, soit une diminution estimative de 10 k€ HT

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 3 k€ HT (contre 3 k€ HT à fin 2023)

a. Vente charges foncières

A fin 2024, rien n'a été perçu sur le budget prévisionnel 2023 (120 k€ HT)

- Cession de surfaces à réhabiliter

En 2028, une provision de 120 k€ HT est à prévoir la cession du 47 Coutellerie à 1 175 €/m² SU

→ **Maintien budget Cessions : 120 k€ HT**

b. Subventions THIRORI

A fin 2024, rien n'a été perçu sur le budget prévisionnel 2023 (280 k€ HT)

En 2027, une provision de 240 k€ HT est à prévoir correspondant à la subvention volet C de l'ANAH relatif au déficit foncier de l'opération.

→ **Réactualisation du budget Subventions : 240 k€ HT, soit une diminution estimative de 40 k€ HT**

c. Participation à l'Equilibre MAMP

A fin 2024, rien n'a été perçu sur le budget prévisionnel 2023 (523 k€ HT)

En 2025, une provision de 400 k€ HT est à prévoir

En 2026, une provision de 14 k€ HT est à prévoir

En 2027, une provision de 14 k€ HT est à prévoir

En 2028, une provision de 14 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Subventions : 442 k€ HT, soit une diminution estimative de 81 k€ HT**

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60211- POLE COUTELLERIE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-176	-7	209	-46	-113	126	0	0	0
DEPENSES	926	178	7	191	60	367	7	0	804	-122
Etudes	40	13	2	0	20	7	0	0	40	0
Foncier	215	1	0	187	12	9	6	0	215	0
Travaux	362	0	0	0	0	280	0	0	280	-82
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	85	4	4	0	25	25	0	0	54	-31
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	201	160	0	0	4	26	2	0	192	-10
Autres dépenses	22	0	0	3	0	20	0	0	24	2
RECETTES	926	3	0	400	14	254	133	0	804	-121
Cessions	120	0	0	0	0	0	120	0	120	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	526	3	0	400	14	14	14	0	445	-81
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	280	0	0	0	0	240	0	0	240	-40
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	0	-6	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0
DECAISEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-176	-5	34	-13	-126	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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	4
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DÉPENSES	6
2. RECETTES	8
IV. 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	503 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	504 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 en 2027 :

- 114 et 116 rue Félix Pyat (lots 5,9 et 10) : cession au prix d'acquisition à un opérateur (et non plus en biens de retour comme prévu au CRAC 2023) pour 59.5K€ HT (74 m2)
- 11 rue Auphan (lots 1,3,4,11 et 12) : cession de 374 m2 de surfaces en activités commerces pour 237K€
- 10 bd Gouzian : cession à la SPLA IN
 - 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 »: 144 m2 à 955€ soit 137.5 K€ HT

Pôle Auphan

Immeubles restructurés

■ Logements

Immeubles confortés

■ Logements

CF logements neufs

■ Logements

○ Activités

■ Espace public requalifié

■ Espace public en cours de requalification

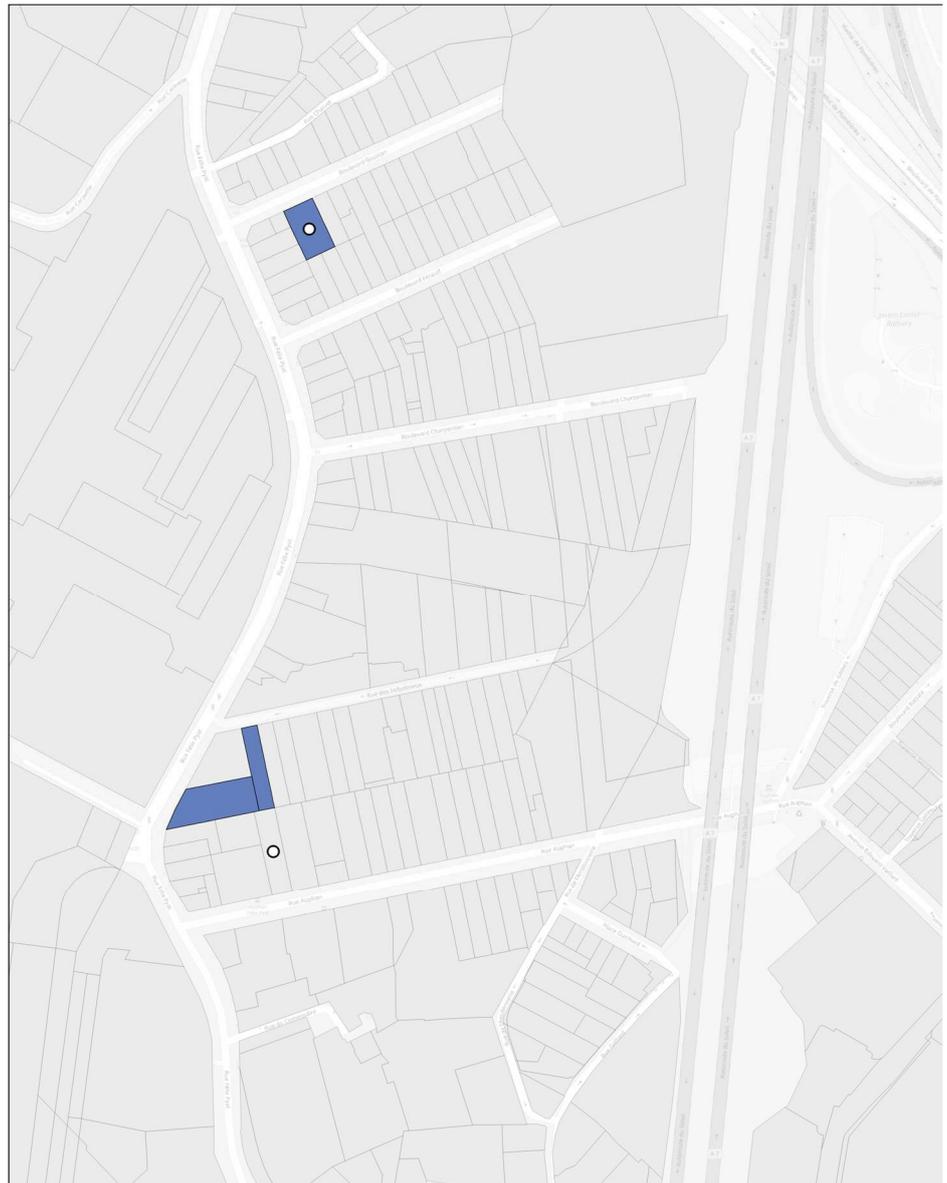
■ Équipements

≡ Immeubles cédés

□ Bâti indifférencié



0 25 50 m



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant total de 51 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**

Rajout d'une provision de 10K€ pour des relevés de géomètre sur les adresses à céder, visant à constituer un dossier complet en vue des cessions

b. **Budget Foncier**

Evolution de +25 K€ sur le poste gestion du patrimoine

- 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 374 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 2024, 38K€ HT ont été réglés sur ce poste correspondant à :

- Dispositifs de neutralisation
- Vérification des installations électriques de la carrosserie et facture du déplacement de l'entreprise missionnée par Soleam suite au refus des travaux par le locataire
- Assurance multi risques propriétaire non occupant

Il est prévu jusqu'à la cession des biens en 2027 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 termes de charges de gestion sont ajustées aux cessions prévues en 2027 :

En 2025, il est provisionné 41K€

En 2026, il est provisionné 42K€.

En 2027, il est provisionné 43 K€.

En 2028, il est provisionné 5K€ (solde de prudence mais cession de la totalité des adresses fin 2027)

- Les Relogements temporaires :

RAS logements vacants

- Les Relogements définitifs :

RAS logements vacants

c. **Budget Travaux :**

Intégration d'une provision supplémentaire de 39 K€ pour travaux avant cession

- 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 aux opérateurs qui seront retenus, ceci suivant le prévisionnel suivant :

Il est à noter la suppression du budget des travaux de conformité électrique de la carrosserie sise en rdc du 10 bd Gouzian (-7 K€), du fait des menaces du locataire à l'égard de l'entreprise qui devait intervenir et du personnel Soleam. Dans la mesure où il est inscrit sur le bail que ces travaux relèvent des réparations locatives, la Soleam a écrit au locataire pour lui rappeler ses responsabilités.

En 2025, il est prévu 85 K€

- 114 et 116 rue Félix Pyat lots 5,9 et 10 : solde des diagnostics réglementaires et lancement de diagnostic structure(10K€) + mise en sécurité provision de 10 K€
- 11 rue Auphan- lots 1,3,4,11 et 12 : diagnostic approfondi (5 K€) et provision pour mise en sécurité : planchers, volées escalier, verrière etc (10k€)
- Immeuble 4 rue des industriels: diagnostic approfondi (5 k€) + travaux mise en sécurité : et démolition appentis, révision toiture, purge pignon, désamiantage et dépollution à confirmer : provision de 45K€

En 2026, il est prévu 50 K€

- 11 rue Auphan : intervention sur volées d'escalier et planchers, révision charpente et toiture, : provision de 30K€
- 114 et 116 rue Félix Pyat lots 5,9 et 10 : provision pour travaux préparatoires à cession 20 k€

En 2027, il est prévu 14K€ HT

Diagnostics avant cession

d. **Budget Honoraires Techniques :**

En 2025, 8 K€ pour études et suivi des interventions de mise en sécurité et de contrôle après travaux

En 2026, 5 K€ de études tech AMO pour suivi désamiantage et curage 4 Industrioux

e. **Budget Divers et imprévus :**

En 2025, provision de 10 K€ (partie pour éventuel contentieux locataire commercial 10 Gouzian)

En 2026, provision de 10K€

En 2027 : provision de 6K€

En 2028 : provision de 3K€

a. **Budget Rémunérations :**

- *Rémunération proportionnelle sur travaux, honoraires techniques et divers et imprévus*

En 2024 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques :1 K€ (perçu)

En 2025 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 8K€

En 2026 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 5K€

En 2027 : prévisionnel sur dépenses travaux et honoraires techniques de 2K€

- *Rémunération sur objectifs de cession*
 - **En 2027** : -25€ (816 m2 à 30€/m2)

- *Rémunération de liquidation*

En 2028 : 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 à 633€/m2 soit 237€ HT
- Immeuble 4 rue des Industriels : cession à réhabiliter social ; 144 m2 à 955€/m2 soit 137,5 K€ HT
- 10 bd Gouzian : cession à la SPLA IN au prix d'acquisition
 - Lot 1- carrosserie 122m2 à 82 K€ HT
 - Lot 2 - logement 102 m2 à 54 K€ HT

En 2028 :

- 114 et 116 rue Félix Pyat (lots 5,9 et 10) : cession au prix d'acquisition pour 59.5K€ HT (74 m2)

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 opérateurs à une intervention sur ce secteur, en préfiguration d'opérations d'ensemble

b. Participations :

- Participations Métropole à l'Équilibre : inchangée

La variation à la hausse des postes Etudes, Gestion du patrimoine et Travaux préparatoires est compensée par des recettes de cession plus élevées (+86 K€) du fait notamment d'une erreur en 2024 sur le report du prix d'acquisition et donc de cession des lots de copropriété 114/116 rue Félix Pyat

- 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	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-284	-40	-102	-92	429	48	0	0	0
DEPENSES	1 551	1 251	51	165	112	90	12	0	1 629	78
Etudes	60	60	0	10	0	0	0	0	70	10
Foncier	906	797	38	44	42	43	5	0	931	25
Travaux	188	49	12	95	60	20	3	0	227	39
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	16	3	0	8	5	0	0	0	15	-1
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	379	341	1	8	5	27	4	0	385	6
Autres dépenses	2	1	0	0	0	0	0	0	2	0
RECETTES	1 551	967	11	63	20	520	60	0	1 629	78
Cessions	484	0	0	0	0	510	60	0	569	86
Loyers	137	80	11	20	20	10	0	0	129	-8
Participation équilibre concédant	924	880	0	44	0	0	1	0	925	1
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	7	7	0	0	0	0	0	0	7	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	26	55	-26	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	26	54	-26	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	26	16	-26	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-258	15	-385	-478	-48	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

60219 PÔLE NOAILLES CAPUCINS

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.....	6
d. DÉPENSES ANNEXES.....	7
e. RÉMUNÉRATION	7
f. FRAIS FINANCIERS	Erreur ! Signet non défini.
4. RECETTES.....	7
a. CESSIONS	7
b. SUBVENTIONS	7
c. PRODUITS DE GESTION	7
d. PARTICIPATION.....	8
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE	9

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	5 469 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	5 537 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

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 thématiques 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



9,88 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.

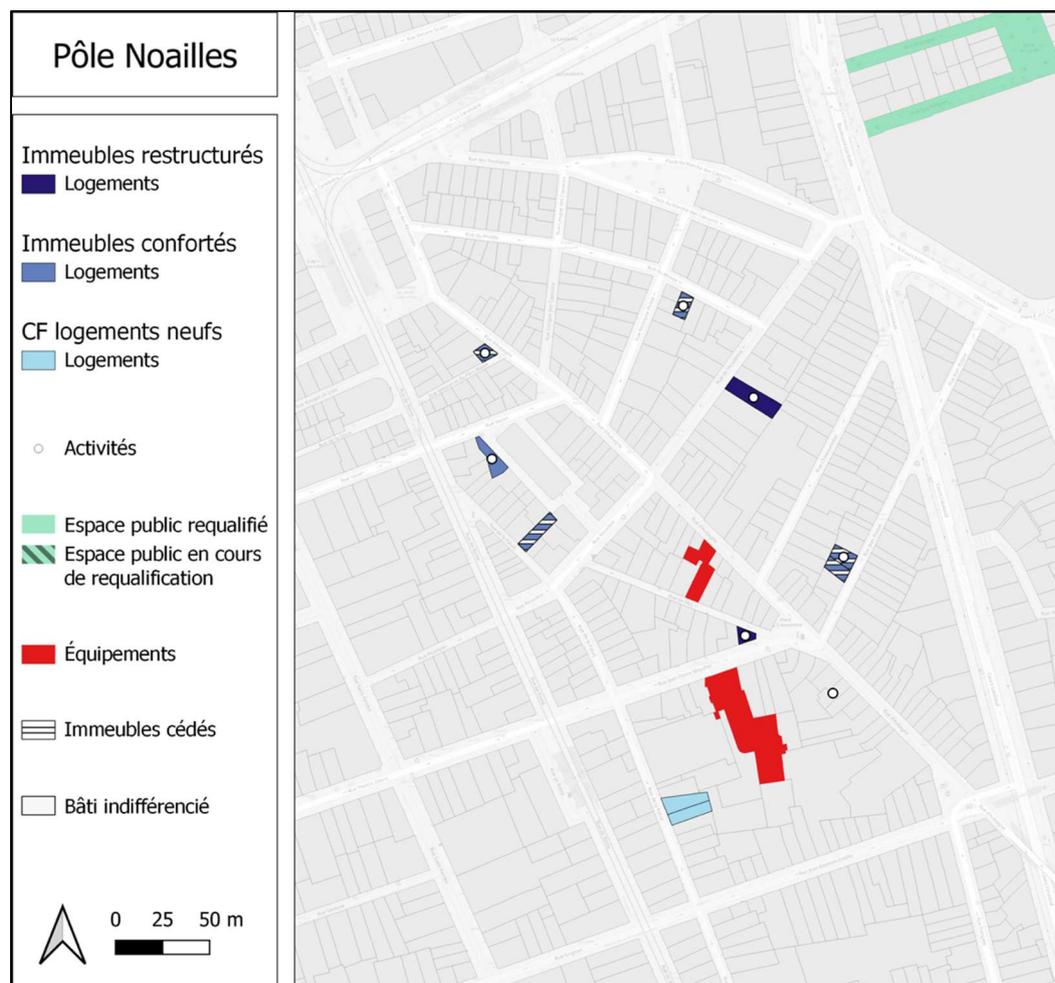
Encadré par le PPA signé le 15 juillet 2019 par l'État, l'ANRU et la Métropole, et en prévision du recyclage de l'ensemble du patrimoine acquis et mis en sécurité par ses concessionnaires, la Métropole a signé avec UNICIL le 11 février 2020 un protocole de partenariat. Celui-ci encadre l'intervention 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 l'îlot Noailles Delacroix 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 2025, et le 41 et 43 rue de la Palud dont la cession est prévue au T4 2027 sur l'îlot 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 réhabilitées 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.



Projet en cours :

- 17 rue Moustier



NOTE DE CONJONCTURE

3. DÉPENSES

a. FONCIER

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 4 321K € HT (Facturation à 99 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 4 361K € HT)

Facturé en 2024 : 109K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 4 402 K € HT (+ 41K € HT soit une augmentation de 0,9 % sur le budget précédent)

A facturer 2025 : 38 K € HT

A facturer 2026 : 37 K € HT

A facturer 2027 : 7 K € HT

Augmentation du budget foncier (Gestion et relogements) liée au décalage des cessions induisant un portage plus long ; augmentation de la prise en charge de la perte d'activité du local commercial en rdc du 17 rue Moustier, en raison du décalage de chantier (aléas de chantier et prises en compte avis ABF)

➔ Réactualisation du budget Foncier : 4 402 K€HT soit une augmentation budgétaire +41 K€HT

b. ÉTUDES

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 159K € HT (Facturation à 93% de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 170K € HT)

Facturé en 2024 : 7K € HT Études géotechniques sur une adresse

PRÉVISIONNEL

A facturer 2025 : 17K € HT Etudes de faisabilité implantation local transformateur Noailles/ Diagnostic réglementaire sur 4 adresses avant publication de l'AMI Attention

A facturer 2026 : 6K € HT Mise à jour des diagnostics réglementaires avant cession début 2027

➔ Réactualisation du budget Etudes : 182 K€HT, soit une augmentation budgétaire de +12 K€HT

c. TRAVAUX PREPARATOIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 234K € HT (Facturation à 104% de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 225K € HT)
Facturé en 2024 : 23K € HT

PRÉVISIONNEL

A facturer 2025 : 0 K € HT Aucune dépense n'est prévue

➔ Réactualisation du budget Travaux préparatoires : 234 K€HT, soit une augmentation budgétaire de +9 K€HT

d. TRAVAUX REHABILITATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 580 K € HT (Facturation à 21% de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 2 800K € HT)
Facturé en 2024 : 139K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 070 K € HT (+ 270 K € HT soit une augmentation de 9.6% sur le budget précédent)
A facturer 2025 : 1 155K € HT Fin travaux 17 Moustier et de la devanture 70 Aubagne + début du 12 Académie
A facturer 2026 : 997 K € HT Fin des travaux de réhabilitation du 12 Académie + Libération des retenues de garantie du 17 Moustier
A facturer 2027 : 339 K € HT Libération des retenues de garantie pour le 12 Académie + Aléas et révisions

➔ Réactualisation du budget Travaux Réhabilitation : 2 800 K€HT, le budget reste constant

e. HONORAIRES

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 244 € HT (Facturation à 26 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 408 K € HT)
Facturé en 2024 : 58 K € HT

PRÉVISIONNEL

A facturer 2025 : 120 K € HT Fin des travaux de réhabilitation du 17 Moustier, début de ceux du 12 Académie et de la devanture 70 Aubagne
A facturer 2026 : 68 K € HT
A facturer 2027 : 5 K € HT

➔ Réactualisation du budget Honoraires : 437 K€HT, soit une augmentation budgétaire de +29 K€HT

f. DIVERS ET IMPREVUS

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 55 K € HT (Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 55 K € HT)
Facturé en 2024 : 32 K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 116 K € HT (+ 61K € HT soit une augmentation de 110% sur le budget précédent)
A facturer 2025 : 56 K € HT
A facturer 2026 : 5 K € HT

➔ Réactualisation du budget Divers et Imprévus : 116 K€HT, soit une augmentation de 61 K € HT.

g. DÉPENSES ANNEXES

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 85 K € HT (Facturation à 87.6% de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 97K€ HT)

Facturé en 2024 : 1 K € HT

PRÉVISIONNEL

A facturer 2025 : 13K € HT Consultation des entreprises pour la réhabilitation du 12 Académie (2K€) ; taxe sur salaires

➔ Réactualisation du budget Dépenses Annexes : 97 K€HT, soit une stabilité du budget.

h. RÉMUNÉRATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 1 324K € HT (Facturation à 83 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 1 586K € HT)

Facturé en 2024 : 23K HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 1 623K € HT (+ 38K € HT soit une augmentation de 2.4 % sur le budget précédent)

A facturer 2025 : 130K € HT Rémunération travaux 12 Académie, 17 Moustier, 70 Aubagne/ rémunération sur cession 2 Halles Delacroix

A facturer 2026 : 99K € HT Rémunération travaux 12 Académie ; Rém sur objectif cession local 70 Aubagne

A facturer 2027 : 42K € HT Rémunération sur objectif cession CF logements neufs 41 et 43 Palud et cession immeubles restructurés 17 Moustier et 12 Académie

A facturer 2028 : 28K € HT Rémunération de liquidation en fin opération

➔ Réactualisation du budget Rémunération : 1602 K€HT, soit une augmentation de +16K € HT.

4. RECETTES

a. CESSIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 782K € HT (Facturation à 21.4 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 3 653K € HT)

Facturé en 2024 : 0 K € HT Décalage des cessions

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 3 731 K € HT (+ 78K € HT soit une augmentation budgétaire de 2.13%, sur le poste cession logements neufs libres : vente à prix coûtant CF 41 et 43 Palud à la SPLAin)

En 2025 : 1 075 K € HT Cession étages et commerces 2 rue Halles Delacroix

En 2026 : 128 K € HT Cession local 70 rue d'Aubagne

En 2027 : 1 746 K € HT Cession 12 Académie et 17 Moustier (1 506K€ logements restructurés et 98 K€ pieds d'immeubles) ; 141 K€ cession charge foncière 41 et 43 rue de la Palud

b. SUBVENTIONS

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 6K € HT (Facturation à 100 % de l'avancement sur le budget CRAC 2022 de 6K € HT)

Facturé en 2024 : 00 € HT Aucune facturation de subvention n'a été réalisé en 2023

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 6K € HT (Maintien du budget) Pas de recette prévue

c. PRODUITS DE GESTION

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 559K € HT (Facturation à 94.3 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 593K € HT)

Facturé en 2024 : 6K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 615K € HT (22K € HT soit une augmentation de 3.7 % sur le budget précédent)

A recevoir en 2025: 3K € HT

A recevoir en 2026: 19K € HT

A recevoir en 2027: 34K € HT

d. PARTICIPATION

AVANCEMENT

Facturé fin 2024 : 5 692 K € HT (Facturation à 104 % de l'avancement sur le budget CRAC 2023 de 5 469K € HT)

Facturé en 2024 : 1 350 K € HT

PRÉVISIONNEL

Budget actualisé : 5 832K € HT (+363 K € HT soit une variation de 6.6% sur le budget précédent)

A restituer 2025 : - 223 K € HT Participation à l'équilibre de l'opération Noailles

A facturer 2026 : 181 K € HT Participation à l'équilibre de l'opération Noailles

A facturer 2027 : 181 K € HT Participation à l'équilibre de l'opération Noailles

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60219- POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX-2- CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	19	964	-672	-886	1 567	-28	0	0	0
DEPENSES	9 722	7 021	393	1 526	1 214	395	28	0	10 184	462
Etudes	170	159	7	17	6	0	0	0	182	12
Foncier	4 293	4 259	96	29	30	5	0	0	4 323	30
Travaux	3 080	869	194	1 211	1 002	339	0	0	3 421	340
Relogements	68	62	12	9	7	2	0	0	79	11
Honoraires	408	244	58	120	68	5	0	0	437	29
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	1 586	1 324	23	130	99	42	28	0	1 623	38
Autres dépenses	97	85	1	12	2	2	0	0	100	3
RECETTES	9 722	7 040	1 356	855	328	1 961	0	0	10 184	462
Cessions	3 653	782	0	1 075	128	1 746	0	0	3 731	78
Loyers	544	514	6	0	18	34	0	0	565	22
Participation équilibre concédant	5 469	5 692	1 350	-223	181	181	0	0	5 832	363
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	50	45	0	3	2	0	0	0	50	0
FINANCEMENT	0	107	379	-107	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	107	370	-107	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	107	43	-107	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	327	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	126	1 343	-653	-1 538	28	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

60223 PÔLE VENTRE LIEUTAUD

Sommaire

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPERATION	3
2. ÉVOLUTION DU CONTEXTE	3
3. PLANNING	5
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DEPENSES :	6
a. Budget Etudes :.....	6
b. Budget Foncier :.....	6
c. Budget Travaux préparatoires	6
d. Budget Travaux Construction Equipements Publics	7
e. Budget Honoraires Techniques	7
f. Budget Divers et Imprévus	7
g. Dépenses annexes	7
h. Rémunérations	7
2. RECETTES :	8
a. Subventions.....	8
b. Participations aux Equipements Publics VDM.....	8
c. Participations à l'Equilibre MAMP.....	8
IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2022	4 778 k€
Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2023	3 935 k€
Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2024	3 935 k€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

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



5.37 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 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, 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 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.



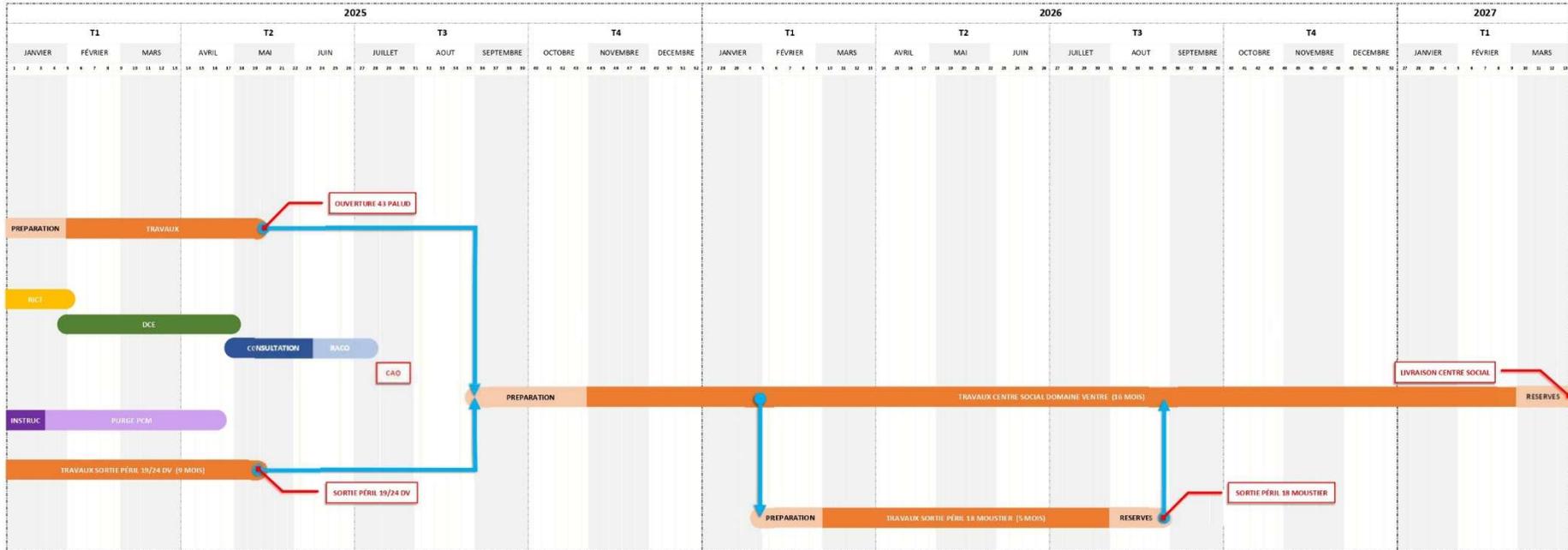
Parallèlement, la SOLEAM, appuyée par la Métropole et la SPLA IN, a repris contact avec l'ANDV à l'origine d'un des recours en annulation de PC afin de répondre à leurs inquiétudes et reconstruire une relation de confiance. Il s'en est suivi 3 réunions en date du 03/07/23, 08/11/23, 26/01/24 permettant d'identifier les points de blocages et les moyens de les résoudre.

Cette évolution s'est traduite par la reprise des études avec une remise de la phase PRO le 16 février 2024, reprise le 21 mai 2024 et validée le 3 juin 2024. Toutefois, le retard pris par l'étude géotechnique G5 (16 et 18 Moustier) remise le 28 juin 2024 ainsi que l'étude G2 PRO (ouvrage complet) livrée le 28 novembre 2024 a amené une sollicitation tardive du Bureau de Contrôle pour l'édition du RICT.

Par ailleurs, l'arrêté de mise en sécurité notifié à la copropriété du 18 rue Moustier par la Ville de Marseille en date du 19 août 2024 (à la suite de l'absence de réponse à la phase contradictoire du 28 mars 2022) a nécessité une reprise du projet de reprise en sous œuvre sur le local du RDC remis. Le planning de l'opération a dû également être revu afin d'identifier une réception partielle sur les travaux du 18 rue Moustier afin de permettre à la copropriété de réaliser leur travaux de sortie de péril avant réintervention pour le 2nd œuvre du local. P

Parallèlement, SOLEAM a obtenu le 15 janvier 2025 le PCM 02 qui avait été déposé le 4 septembre 2024 afin de régulariser des éléments du projet soulevés dans le mémoire d'appel de la partie adverse à l'encontre du jugement déboutant le recours qui avait été déposé.

3. PLANNING



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 1 696 k€ HT (contre 1 519 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 153 k€ HT ont été consommées soit 98.08 % du budget prévisionnel 2023 (156 k€ HT)

En 2024, 44 k€ HT ont été consommés pour les études géotechniques et de portance

En 2025, une provision de 3 k€ HT est à prévoir pour des études complémentaires si besoins.

→ **Maintien budget Etudes : 156 k€ HT**

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 795 k€ HT ont été consommées soit 107.87 % du budget prévisionnel 2023 (737 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	119 k€ HT	78 k€ HT	12 k€ HT	10 k€ HT	-

- Frais d'acquisition :

En 2024, 12 k€ HT ont été consommés pour la servitude de destination de père de famille.

En 2025, une provision de 2 k€ HT est à prévoir pour des frais complémentaires

- Gestion du patrimoine

En 2024, 107 k€ HT ont été consommés : Travaux sortie de péril 19/24 dv + 4 adresses sur 12 mois

En 2025, une provision de 77 k€ HT : Travaux sortie de péril 18 Moustier + 4 adresses sur 12 mois

En 2026, une provision de 12 k€ HT : 4 adresses sur 12 mois

En 2027, une provision de 10 k€ HT : 4 adresses sur 12 mois

→ **Réactualisation du budget Foncier : 895 k€ HT**, soit une augmentation estimative de 158 k€ HT du fait du transfert d'imputation budgétaire avec les travaux préparatoires concernant les appels de fond travaux pour les sorties de péril du 16/19 Domaine Ventre.

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 113 k€ HT ont été consommées soit 35.31 % du budget prévisionnel 2023 (320 k€ HT)

En 2024, 80 k€ HT ont été transférés sur le budget foncier (Gestion patrimoine)

En 2025, une provision de 65 k€ HT est à prévoir pour les travaux d'aménagement du 43 Palud

→ **Réactualisation budget Travaux préparatoires : 178 k€ HT**, soit une diminution estimative de 142 k€ HT du fait du transfert d'imputation budgétaire avec la gestion patrimoine du budget foncier concernant les appels de fond travaux pour les sorties de péril du 16/19 Domaine Ventre.

d. Budget Travaux Construction Equipements Publics

A fin 2024, rien n'a été consommé sur le budget prévisionnel 2023 (2 950 k€ HT)

En 2025, une provision de 536 k€ HT est à prévoir : 18 % du montant sur 4 mois de chantier

En 2026, une provision de 1 892 k€ HT est à prévoir : 64 % du montant sur 12 mois de chantier

En 2027, une provision de 259 k€ HT est à prévoir : 9 % du montant sur 2 mois de chantier

En 2028, une provision de 263 k€ HT est à prévoir : 9 % du montant pour GPA et révisions

→ **Maintien budget Construction Equipements Publics : 2 950 k€ HT**

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 162 k€ HT ont été consommées soit 40.81 % du budget prévisionnel 2023 (397 k€ HT)

En 2024, 87 k€ HT ont été consommés pour l'APD

En 2025, une provision de 88 k€ HT est à prévoir pour le PRO/DCE et VISA/DET

En 2026, une provision de 98 k€ HT est à prévoir pour la DET

En 2027, une provision de 36 k€ HT est à prévoir pour la DET/AOR

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 390 k€ HT, soit une diminution estimative de 7 k€ HT.**

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 21 k€ HT ont été consommées soit 35.00 % du budget prévisionnel 2023 (60 k€ HT)

En 2024, 5 k€ HT ont été consommés concernant les frais d'avocat pour le mémoire en défense

En 2025, une provision de 30 k€ HT est à prévoir pour la DO/TRC, référé et frais d'avocat

En 2026, une provision de 10 k€ HT est à prévoir les frais d'avocat

→ **Maintien budget Divers et Imprévus : 61 k€ HT**

g. Dépenses annexes

A fin 2024, 24 k€ HT ont été consommées soit 68.57 % du budget prévisionnel 2023 (35 k€ HT)

En 2025, une provision de 12 k€ HT est à prévoir pour la communication

→ **Maintien budget Dépenses annexes : 36 k€ HT**

h. Rémunérations

A fin 2024, 429 k€ HT ont été consommées soit 60.17 % du budget prévisionnel 2023 (713 k€ HT)

- Rémunération sur dépenses travaux

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2025, une provision de 59 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2026, une provision de 160 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2026, une provision de 24 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2028, une provision de 22 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

- Rémunération de liquidation

En 2028, une provision de 10 k€ est à prévoir pour la clôture de l'opération

→ **Réactualisation budget Rémunérations** : 7 003 k€ HT, soit une diminution estimative de 11 k€ corrélée à la réduction des budgets travaux préparatoires et honoraires techniques.

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 3 385 k€ (contre 0 k€ à fin 2023)

a. Subventions

A fin 2024, 185 k€ ont été perçu soit 13.42 % du budget prévisionnel 2023 (1 379 k€ HT)

En 2024, 185 k€ ont été perçu à l'engagement des subvention ANRU

En 2025, une provision de 185 k€ est à prévoir pour le 2^{ème} acompte

En 2026, une provision de 184 k€ est à prévoir pour le 3^{ème} acompte

En 2027, une provision de 184 k€ est à prévoir pour les 4^{ème} acompte

En 2028, une provision de 826 k€ est à prévoir pour le solde des subventions

→ **Maintien budget Subventions** : 1 379 k€ HT

b. Participations aux Equipements Publics VDM

A fin 2024, 3 200 k€ HT ont été perçu soit 81.32 % du budget prévisionnel 2023 (3 935 k€ HT)

En 2024, 3 200 k€ HT ont été perçu

En 2026, une provision de 341 k€ HT est à prévoir

En 2027, une provision de 393 k€ HT est à prévoir

→ **Maintien budget participation VDM** : 3 935 k€ HT

c. Participations à l'Equilibre MAMP

A fin 2024, rien n'a été été perçu sur le budget prévisionnel 2023 (55 k€ HT)

En 2026, une provision de 18 k€ HT est à prévoir : prise en charge des 2/3 expertise et 43 Palud

En 2027, une provision de 18 k€ HT est à prévoir : prise en charge des 2/3 expertise et 43 Palud

En 2028, une provision de 18 k€ HT est à prévoir : prise en charge des 2/3 expertise et 43 Palud

→ **Maintien budget participation MAMP** : 55 k€ HT

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	1 689	3 209	-687	-1 628	910	-283	0	0	0
DEPENSES	5 369	1 696	177	871	2 172	328	301	0	5 368	0
Etudes	156	153	44	3	0	0	0	0	156	0
Foncier	737	795	119	78	12	10	0	0	895	158
Travaux	3 330	134	-74	631	1 902	259	263	0	3 189	-142
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	397	162	87	88	98	36	7	0	390	-7
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	713	429	1	59	160	24	31	0	703	-11
Autres dépenses	35	24	0	12	0	0	0	0	36	0
RECETTES	5 369	3 385	3 385	184	543	1 238	18	0	5 369	0
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	55	0	0	0	18	18	18	0	55	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	5 313	3 385	3 385	184	525	1 219	0	0	5 313	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	24	104	-24	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	24	104	-24	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	24	7	-24	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	97	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	1 713	3 313	1 002	-627	283	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

60224 PÔLE ARC PALUD

Sommaire

I.	PRINCIPE DE FINANCEMENT	3
II.	INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1.	PROGRAMME DE L'OPERATION	3
2.	ÉVOLUTION DU CONTEXTE	3
3.	PLANNING	5
III.	NOTE DE CONJONCTURE	6
1.	DEPENSES :	6
	a. Budget Etudes :	6
	b. Budget Foncier :	6
	c. Budget Travaux préparatoires	6
	d. Budget Travaux Construction Equipements Publics	6
	e. Budget Honoraires Techniques	7
	f. Budget Divers et Imprévus	7
	g. Dépenses annexes	7
	h. Rémunérations	7
2.	RECETTES :	8
	a. Subventions	8
	b. Participations aux Equipements Publics VDM	8
IV.	SYNTHESE FINANCIERE	9

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2022	3 603 k€
Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2023	3 266 k€
Participation aux équipements publics Ville de Marseille fin 2024	3 266 k€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

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 cet équipement, le choix s'est porté sur 2 sites en proximité : l'un au sein du Domaine Ventre sur le 14, 16, 18 rue Moustier ainsi que le 19, 24 Domaine Ventre, l'autre sur le 44 rue d'Aubagne et au RDC 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^e fenêtrage Marseillais atypique du 44 rue d'Aubagne est intégralement propriété SOLEAM, les immeubles du 13, 15 rue de l'Ar, dont l'équipement se 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 de l'immeuble du 44 rue d'Aubagne et doit acquérir les RDC 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.

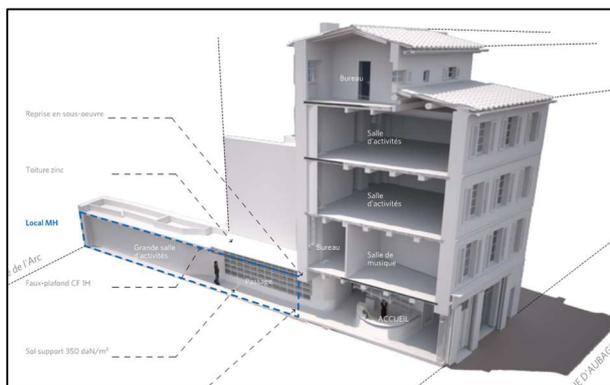
A l'issue de la remise de l'APD en date du 11/10/2022, il a été notifié au groupement MIRA l'avenant n°01 le 05/05/2023 afin d'établir le forfait définitif de rémunération s'élevant à 187 004,65 € HT pour un montant de travaux estimé à 1 494 301,50 € HT.

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.

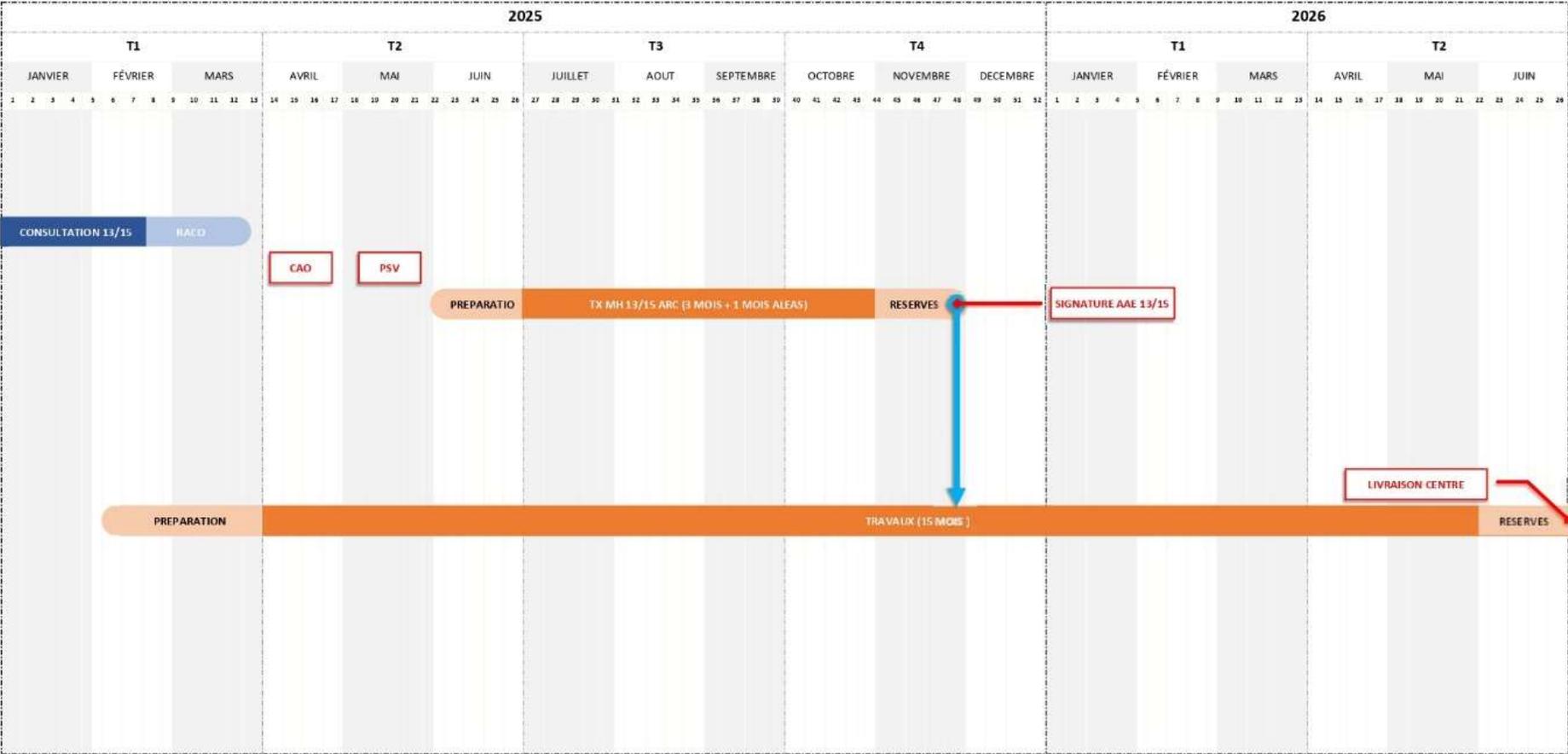


La SOLEAM, appuyée par la Ville de Marseille et la Métropole, a repris contact avec MH amenant à la réunion du 30/11/2022 relative aux modalités de prise en charges des frais avancés par MH, la coopération entre les 2 opérateurs s'est vue confortée permettant une reprise de la coordination et l'ajustement 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



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 1 075 k€ HT (contre 951 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 49 k€ HT ont été consommées soit 89.09 % du budget prévisionnel 2023 (55 k€ HT)

En 2025, une provision de 6 k€ HT est à prévoir pour des études complémentaires si besoins

→ **Maintien budget Etudes : 55 k€ HT**

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 410 k€ HT ont été consommées soit 49.10 % du budget prévisionnel 2023 (835 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	2 k€ HT	415 k€ HT	9 k€ HT	-	-

- **Acquisitions Locaux Diffus**

En 2025, une provision de 375 k€ HT est à prévoir pour l'acquisition à MH du RDC du 13/15 Arc

- **Frais d'acquisition :**

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 26 k€ HT est à prévoir pour les frais d'acquisition du RDC du 13/15 Arc

- **Gestion du patrimoine**

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés : 44 Aubagne sur 12 mois

En 2025, une provision de 14 k€ HT : 44 Aubagne sur 12 mois et RDC 13/15 Arc sur 3 mois

En 2026, une provision de 9 k€ HT : 44 Aubagne et RDC 13/15 Arc sur 6 mois

→ **Maintien budget Foncier : 835 k€ HT**

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 91 k€ HT ont été consommées soit 100 % du budget prévisionnel 2023 (91 k€ HT)

→ **Maintien budget Travaux préparatoires : 91 k€ HT**

d. Budget Travaux Construction Equipements Publics

A fin 2024, rien n'a été consommé sur le budget prévisionnel 2023 (2 300 k€ HT)

En 2025, une provision de 2 185 k€ HT est à prévoir : 95 % du montant pour 11 mois de chantier

En 2026, une provision de 115 k€ HT est à prévoir : 5 % du montant pour 5 mois de chantier

En 2027, une provision de xx k€ HT est à prévoir

En 2028, une provision de xx k€ HT est à prévoir

→ **Maintien budget Construction Equipements Publics : 2 300 k€ HT**

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 119 k€ HT ont été consommées soit 42.5 % du budget prévisionnel 2023 (280 k€ HT)

En 2024, 60 k€ HT ont été consommés pour le PRO/DCE

En 2025, une provision de 158 k€ HT est à prévoir le VISA/DET

En 2026, une provision de 3 k€ HT est à prévoir pour les AOR

→ **Maintien budget Honoraires Techniques : 280 k€ HT**

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 19 k€ HT ont été consommées soit 39.58 % du budget prévisionnel 2023 (48 k€ HT)

En 2024, 12 k€ HT ont été consommés pour les référés préventifs

En 2025, une provision de 23 k€ HT est à prévoir pour la DO/TRC

En 2026, une provision de 4 k€ HT est à prévoir pour la mise à jour de la DO

→ **Réactualisation budget Divers et Imprévus : 47 k€ HT soit une diminution estimative de 1 k€ HT**

g. Dépenses annexes

A fin 2024, 6 k€ HT ont été consommées soit 100 % du budget prévisionnel 2023 (6 k€ HT)

En 2024, 4 k€ HT ont été consommés pour la publication des consultations

En 2025, une provision de 1 k€ HT est à prévoir

→ **Maintien budget Dépenses annexes : 7 k€ HT soit une augmentation estimative de 1 k€ HT**

h. Rémunérations

A fin 2024, 381 k€ HT ont été consommées soit 64.91 % du budget prévisionnel 2023 (587 k€ HT)

• **Rémunération sur dépenses travaux**

En 2024, 9 k€ HT ont été consommés : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2025, une provision de 190 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

En 2028, une provision de 10 k€ est à prévoir : 8% Tx Prepa + Réhab + Hono + Divers & Impr.

• **Rémunération de liquidation**

En 2028, une provision de 7 k€ est à prévoir pour la clôture de l'opération

→ **Maintien budget Rémunérations : 587 k€ HT**

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 2 779 k€ (contre 2 503 k€ à fin 2023)

a. Subventions

A fin 2024, 283 k€ ont été perçus soit 30.30 % du budget prévisionnel 2023 (934 k€ HT)

En 2024, 273 k€ ont été perçus à l'engagement des subvention ANRU

En 2025, une provision de 123 k€ est à prévoir pour le 2^{ème} acompte

En 2026, une provision de 527 k€ est à prévoir pour le solde des subventions

→ **Maintien budget Subventions : 934 k€ HT**

b. Participations aux Equipements Publics VDM

A fin 2024, 2 494 k€ HT ont été perçus soit 76.36 % du budget prévisionnel 2023 (3 266 k€ HT)

En 2025, une provision de 446 k€ HT est à prévoir

En 2026, une provision de 327 k€ HT est à prévoir

→ **Maintien budget participation VDM : 3 266 k€ HT**

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60224- POLE ARC PALUD-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	1 704	151	-2 410	713	-7	0	0	0	0
DEPENSES	4 202	1 075	124	2 979	141	7	0	0	4 202	0
Etudes	55	49	0	6	0	0	0	0	55	0
Foncier	835	410	2	415	9	0	0	0	835	0
Travaux	2 439	110	50	2 208	119	0	0	0	2 438	-1
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	280	119	60	158	3	0	0	0	280	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	587	381	9	190	10	7	0	0	587	0
Autres dépenses	6	6	4	1	0	0	0	0	7	1
RECETTES	4 202	2 779	276	569	853	0	0	0	4 202	0
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	4 200	2 777	276	569	853	0	0	0	4 200	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0
FINANCEMENT	0	14	2 544	-14	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	14	-449	-14	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	14	-7	-14	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-442	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	2 993	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	2 993	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	1 719	2 696	-706	7	0	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2023	1 250 K €
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	1 239 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 -aménagement 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



1.93 M€

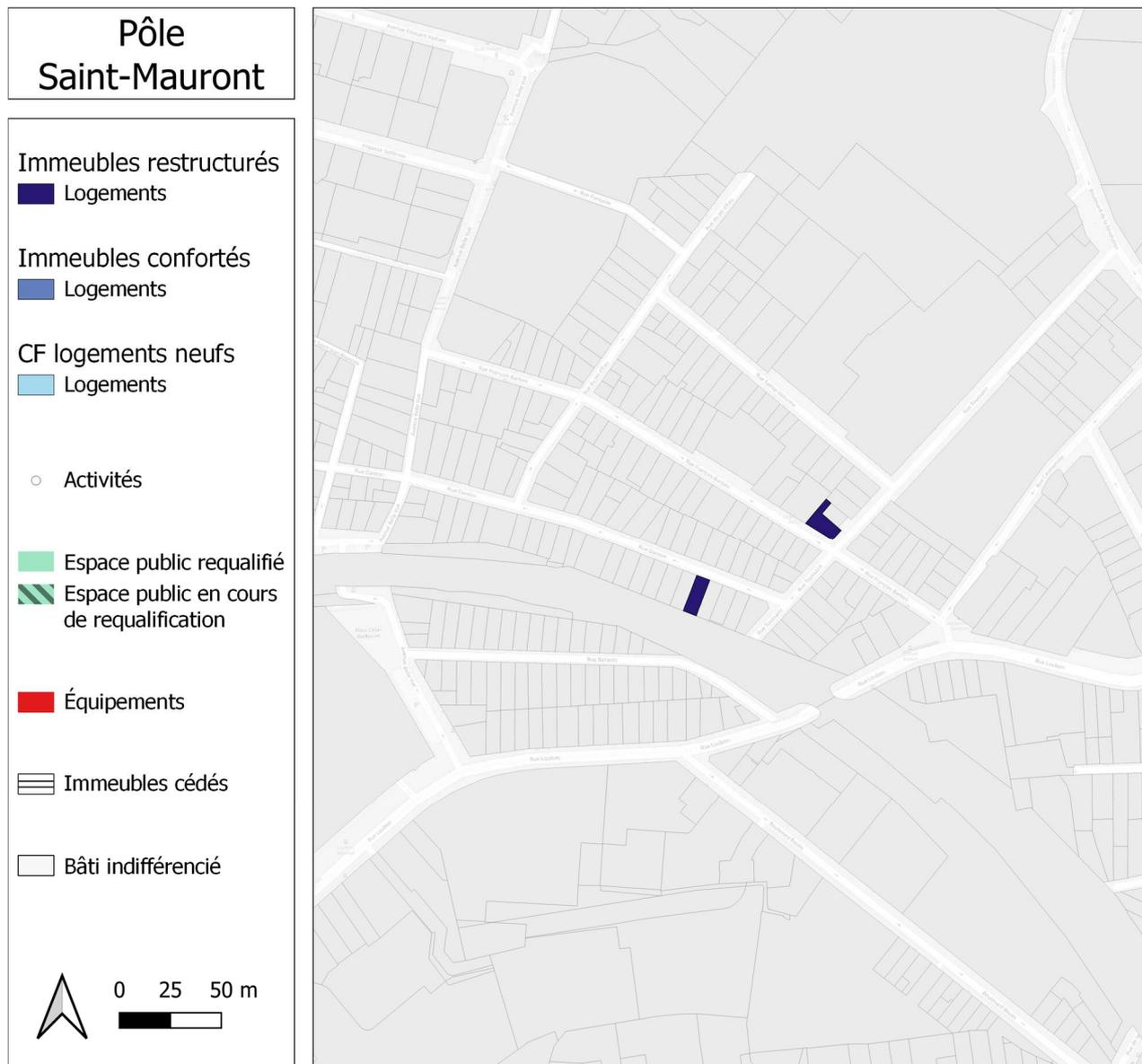


2 immeubles entiers

7 logements

restructurés

354 m²



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DÉPENSES

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant total de 185 K€HT.

Elles se composent de :

- Frais de gestion locative
- Location de portes de protection
- 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

- F/pose panneaux d'affichage PDF et DP 9 rue Danton
- Constats d'huissier : affichage autorisations et état des avoisinants
- Assurance multi risques et DO chantier 9 Danton
- Travaux de raccordement au réseau EP ; travaux de réhabilitation : 9 rue Danton
- Honoraires de maîtrise d'œuvre (marché subséquent réhabilitation 9 Danton)

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 2024, 12K€ ont été réglés sur ce poste correspondant à :

- Frais de gestion locative
- Location de dispositifs de neutralisation : logement 2è étage du 9 Danton pendant travaux de réfection de toiture (relogement temporaire du locataire)
- Frais de concessionnaires
- Assurance multi risques propriétaire non occupant
- Taxes foncières

Les provisions en termes de charges de gestion sont ajustées aux cessions prévues en 2026 :

En 2025, il est provisionné 13K€.

En 2026, il est provisionné 14K€.

- 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 Ville de Marseille et la Métropole AMP

Ces derniers sont en attente de régularisation de leur situation administrative
Leur relogement définitif est prévu en 2026 pour l'un et en 2028 pour le second

En 2024, il a été dépensé 9K€.

En 2025, il est provisionné 16K€ correspondant au relogement provisoire pendant les travaux (reprise de planchers et de toiture) d'un locataire du 9 rue Danton et à l'hébergement de deux ménages du 9 Toussaint dont la situation administrative n'est pas stabilisée.

De 2026 à 2028, il est provisionné 8K€/an correspondant à l'hébergement temporaire chez Soliha d'un ménage du 9 rue Toussaint, pour lequel la résolution de la situation administrative s'avère complexe et incertaine.

- Les Relogements définitifs :

Il est prévu le relogement définitif des ménages en 2026 pour l'un et en 2028 à la fin de la concession OGCV pour le second avec une provision de 2 K€ pour chaque relogement

c. Budget Travaux:

Les travaux de rénovation de l'immeuble 9 rue Danton, préalablement à sa revente prévue en 2026 ont été notifiés en mars 2024 pour un montant de 207 K€HT ; il s'agit du confortement de la charpente et de la couverture, de la réfection des façades, du renforcement de planchers
Ce chantier a débuté en août 2024 pour une durée prévisionnelle initiale de 5, 5 mois.
Différents aléas techniques en phase chantier ont entraîné la passation de deux avenants pour un montant cumulé de +8 K€ ; une contrainte supplémentaire de passage de réseaux nécessite une provision nouvelle non chiffrée par la MOE et qui a été estimée aujourd'hui à 10 K€
La fin des travaux est prévue au T2 2025

En 2025, il est prévu 98K HT

En 2026, la libération de la retenue de garantie soit 11 K€

d. Budget Honoraires Techniques :

En 2025, il est prévu 11K€ correspondant à l'avancement de la mission du Maître d'œuvre
Par ailleurs, il est prévu un avenant pour prise en compte de l'allongement de la durée des travaux et du suivi de prestations supplémentaires non identifiées à l'origine

En 2025, le solde soit 1K€

e. Budget Divers et imprévus

En 2025, provision de 5K€

En 2026, provision de 1K€

f. Budget Rémunération :

En 2024, rémunération sur dépenses travaux et honoraires techniques de 8 K€ (perçue).

En 2025, rémunération sur :

- travaux et honoraires techniques HT : 14 K€

- sur objectifs (signature PV cession 9 Danton et 9 Toussaint) : 5K€

En 2026 :

- travaux et honoraires techniques HT : 1 K€

- prise de la rémunération sur objectifs (Acte Authentique cessions 9 Danton et 9 Toussaint) : 5 €

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 :
Ajustement à la baisse de 11K€ liée à la baisse du budget foncier (charges de gestion et frais de relogements temporaires) et du poste divers et imprévus.
- 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	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-1 501	-172	1 046	#REF!	-12	-17	0	0	0
DEPENSES	1 954	1 695	185	173	#REF!	8	13	0	1 933	-21
Etudes	83	82	0	0	0	0	0	0	83	0
Foncier	496	448	12	13	#REF!	-2	2	0	475	-21
Travaux	496	389	135	103	11	0	0	0	503	7
Relogements	430	372	9	16	#REF!	10	8	0	416	-14
Honoraires	51	42	21	11	1	0	0	0	54	3
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1
Rémunération	345	322	8	20	6	0	3	0	351	6
Autres dépenses	52	40	1	10	0	0	0	0	50	-2
RECETTES	1 954	194	13	1 219	527	-4	-4	0	1 933	-21
Cessions	531	0	0	0	531	0	0	0	531	0
Loyers	119	88	13	21	0	0	0	0	109	-10
Participation équilibre concédant	1 303	106	0	1 197	-4	-4	-4	0	1 293	-11
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	73	129	-73	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	73	127	-73	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	73	55	-73	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	72	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-1 427	-43	-455	29	17	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

60230 PLACE JEAN JAURÈS

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	6
1. BILAN FINANCIER	6
2. PLAN DE TRÉSORERIE	6

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Métropole à fin 2023	24 646 K €
Participation aux équipements Métropole à fin 2024	24 691 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 2024 et réactualisation du budget prévisionnel

Zoom sur l'activité de l'année 2024 :

Dépenses de l'année 2024 : 313 k€

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant de 313 K €HT. Elles portent principalement sur des marchés de travaux (clôture et règlement des DGD), des marchés de maîtrise d'œuvre et de prestataires techniques, ainsi que des frais de concessionnaires.

A fin 2024, les dépenses cumulées atteignent 24 589 K €HT ce qui représente une consommation budgétaire de **99,6% du budget total prévisionnel sur la base du CRAC 2023**.

a. Études

- **A fin 2024** : Pas de dépenses en 2024

b. Foncier/gestion du patrimoine

- **A fin 2024**, 99 K€ HT ont été consommés du budget prévisionnel de 2023. En 2024, les dépenses de ce budget (2 K€° sont liées aux différents contrats d'électricité encore pris en charge par la SOLEAM. Ainsi, l'abonnement pour l'alimentation électrique du local accueillant le dispositif de brumisation de la place n'a pu encore être transféré à la Métropole.

c. Travaux préparatoires

- **A fin 2024**, 335K€ HT ont été consommés sur un budget prévisionnel de 2023 de 348 K€. Les dépenses sont liées pour 79 k€ HT au déplacement du poste transformateur de la Place qui a été réalisé par ENEDIS.

d. Travaux

- **A fin 2024**, 19 028K€ HT ont été consommés sur un budget prévisionnel de 18 988 K€ en 2023. Ce budget sera donc réévalué pour tenir compte notamment des intérêts moratoires applicables sur certains marchés de travaux. Les dépenses 2024 représentent un montant de 131 K€ et sont relatives au paiement des dernières situations de travaux ainsi qu'à des soldes de DGD des marchés d'entreprises.

e. Honoraires techniques

- **A fin 2024**, 2 025 K€ HT ont été consommés. En 2024, les dépenses de 89 K€ HT correspondent aux notes d'honoraires du maître d'œuvre architecte paysagiste, à la facturation de la phase « Suivi de la période de parfait achèvement » par le contrôleur technique et au solde du marché du coordonnateur sécurité et protection de la santé.

f. Divers et imprévus

- **A fin 2024**, 259K€ HT ont été consommés ; il n'y a pas eu de dépenses en 2024

g. Dépenses annexes

- **A fin 2024**, 480€ K€ HT ont été consommés ; il n'y a pas eu de dépenses en 2024

h. Rémunération

- **A fin 2024**, 2 088 K€ HT ont été perçus par la SOLEAM. En 2024, la rémunération perçue représente un montant de 12 K€ HT ; il s'agit essentiellement de la rémunération sur les dépenses de travaux et d'honoraires techniques

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé est ajusté à 24 691 K€H soit une variation globale de + 24 K€T.

La participation de la métropole aux espaces publics de la place Jean-Jaurès passe de 24 667K€HT à 24 691 K€ soit +24 K€.

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60230- PLACE JEAN JAURES-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	78	-234	-43	-35	0	0	0	0	0
DEPENSES	24 667	24 589	313	43	59	0	0	0	24 690	24
Etudes	256	256	0	0	0	0	0	0	256	0
Foncier	101	99	2	2	2	0	0	0	103	2
Travaux	19 646	19 622	211	30	0	0	0	0	19 652	6
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	2 013	2 025	89	0	0	0	0	0	2 025	12
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	20	20	0	0	0	0	0	0	20	0
Rémunération	2 152	2 088	12	11	57	0	0	0	2 156	4
Autres dépenses	480	480	0	0	0	0	0	0	480	0
RECETTES	24 667	24 667	79	0	24	0	0	0	24 691	24
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	24 646	24 646	79	0	24	0	0	0	24 670	24
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	21	21	0	0	0	0	0	0	21	0
FINANCEMENT	0	106	-280	-106	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	106	-280	-106	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	106	27	-106	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-307	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	184	-514	35	0	0	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2023	619 K €
Participation aux équipements Métropole à fin 2024	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 2024 et réactualisation du budget prévisionnel

Zoom sur l'activité de l'année 2024 :

Dépenses de l'année 2024 : 62 k€

Les dépenses de l'année 2024 représentent un montant de 62 K€HT. Ces dépenses portent principalement sur des clôtures de marchés travaux et de marchés de maîtrise d'œuvre, ainsi que des frais de concessionnaires.

A fin 2024, les dépenses cumulées atteignent 616 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de **99.5% du budget total prévisionnel du CRAC à fin 2023**.

a. Études

- **A fin 2024**, la totalité du budget études a été consommée. Il n'y a pas eu de dépenses en 2024 sur ce poste.

b. Travaux préparatoires

- **A fin 2024**, la totalité du budget travaux préparatoires a été consommée. Il n'y a pas eu de dépenses en 2024 sur ce poste.

c. Travaux

- **A fin 2024**, 435 K€HT ont été consommés soit 99.7% du budget. En 2024, les dépenses de ce budget sont de 54 K€HT et ont porté sur le règlement des DGD du lot 1 (démolitions, terrassements , VRD) et du lot 2 en charge des revêtements, mobilier et plantations.

d. Honoraires techniques

- **A fin 2024**, 65 K€HT ont été consommés. En 2024, les dépenses sur ce budget (4 K€) correspondent à la phase AOR du marché de MOE (solde) et au marché de contrôle technique.

e. Divers et imprévus

- **A fin 2024**, 17 K€ HT ont été consommés. Il n'y a pas eu de dépenses en 2024 sur ce poste.
-

f. Dépenses annexes

- **A fin 2024**, 1 K€ HT a été consommé. Il n'y a pas eu de dépenses en 2024 sur ce poste.

g. Rémunération

- **A fin 2024**, 50 K€HT ont été perçus par la SOLEAM dont 5 K€ en 2024 sur dépenses de travaux et d'honoraires techniques.

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé est maintenu à 619 K€HT.

[La participation de la Métropole aux espaces publics des rues St Pierre et Curiol ne varie pas et représente 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	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	243	-62	-2	-241	0	0	0	0	0
DEPENSES	619	616	62	2	1	0	0	0	619	0
Etudes	9	9	0	0	0	0	0	0	9	0
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	492	491	54	1	0	0	0	0	492	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	64	65	4	0	0	0	0	0	65	1
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	52	50	5	0	1	0	0	0	51	-1
Autres dépenses	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0
RECETTES	619	859	0	0	-240	0	0	0	619	0
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	619	859	0	0	-240	0	0	0	619	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	6	-66	-6	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	6	-66	-6	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	6	-15	-6	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-51	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	249	-128	241	0	0	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

60251 ÉQUIPEMENT CMA PROVIDENCE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
I.1. 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	5
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	10
1. BILAN FINANCIER.....	10
2. PLAN DE TRÉSORERIE	10

I. INTRODUCTION

I.1. PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	2 319 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	559 K€
Participation en nature Ville de Marseille à fin 2024	300 K€
Participation aux équipements Ville de Marseille 2023	0 K€
Participation aux équipements Ville de Marseille 2024	4 697 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

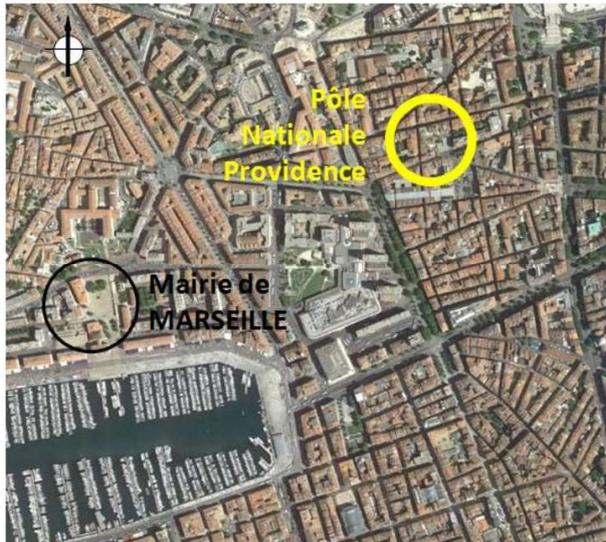
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.).

Il s'inscrit dans le Pôle Nationale -Providence et a pour objet la transformation de l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains » par la création d'un centre municipal d'animation et de logements neufs en accession à la propriété.

Situation



L'îlot 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 1er étage et d'une quinzaine de logements en étages.

La maîtrise foncière par DUP (phase judiciaire) est en voie d'achèvement. Les dernières indemnités de résiliation des baux commerciaux du 42 rue du Baignoir et du 29 rue Nationale ont été réglées en 2024.

Les locaux ont été libérés début 2025.

Il reste à éteindre une servitude au 42 rue du Baignoir et à régulariser une erreur d'inscription aux Hypothèques visant à rectifier l'emprise parcellaire entre le périmètre du projet et une copropriété mitoyenne.

A noter que la SCI Sabrina, ancien propriétaire de la parcelle C230 (parcelle en cœur d'ilot et son accès) a engagé un recours contre l'arrêté de cessibilité de 22/11/2022.

Une décision en première instance du Tribunal Administratif pourrait intervenir en 2025. Toutefois, les parties peuvent faire appel du jugement.

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, en vue de la réalisation d'une part du futur Centre Municipal d'Animation à aménager pour le vendre prêt à être utilisé à la Ville de Marseille et de logements en étages.

La Ville de Marseille ayant renouvelé son fort intérêt pour la réalisation de cet équipement qui manque cruellement au quartier Belsunce et après abandon du positionnement de l'AFL, qui avait un temps été pressentie, ce projet se poursuit donc, **le montage juridique étant en cours de finalisation avec la Métropole et la Ville de Marseille dans le cadre de la convention financière tripartite Ville, Métropole, Soleam.**

Dans cette perspective, la concession OGCV devrait être prolongée prévisionnellement jusqu'à fin 2033 pour permettre la réalisation de cet équipement et le suivi de la Garantie de Parfait Achèvement.

Rappel de la programmation : Étude réalisée par le cabinet EXACT en 2017 et validée à l'époque 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.
Il est prévu que cette programmation fasse l'objet d'une relecture par la Ville.

2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES :

Celles-ci portent principalement sur les acquisitions foncières soit 1 623 K€HT

a) Budget Études :

A Fin 2024, 52 K€HT ont été consommés soit 55% du budget prévisionnel de 2023. (94 K€HT)

En 2025, 25 K€ sont provisionnés pour réaliser les diagnostics réglementaires préalables aux phases de démolition ainsi que des relevés de géomètres complémentaires.

En 2026 il est provisionné 16K€.

→ **Le budget études (94 K€HT) reste constant.**

b) Budget Foncier :

A fin 2024, 1 623 K€HT ont été consommés soit 101% du budget prévisionnel de 2023. (1606 K€HT)

Le dépassement budgétaire découle de la revalorisation du montant des évictions commerciales fixées par le juge d'expropriation.

La dépense concernant la régularisation foncière avec la copropriété du 44 rue du Baignoir a été réglée en 2024 (2 K€).

En 2025 et 2026 : prévision de dépenses de 22 K€ puis 12K€ concernant principalement la gestion du patrimoine.

De 2027 à 2029, prévision de 5 K€ par an,

En 2030 : Achat de la coque brute du CMA au promoteur pour 2 129K € HT

Ce montant prévisionnel est estimé de la manière suivante :

- Coût du gros œuvre : 865 m² à 2000 € HT/m²
- Honoraires techniques : 260 K€HT
- Marge promoteur estimée (7%) : 139 K€HT
- Gestion du patrimoine :

En 2025, provision de 15 K€

En 2026, provision de 12 K€

De 2027 à 2029 : 5 K€HT/ an

- Relogements temporaires :

Il n'y a pas de relogements à effectuer

- Relogements définitifs :

Il n'y a pas de relogements à effectuer

→ **Réactualisation du budget Foncier : 3 804K€HT soit une augmentation budgétaire estimative + 2 198K€HT** essentiellement liée à l'achat de la coque brute de l'équipement.

c) Budget Travaux préparatoires :

Sont prévus dans ce budget l'ensemble des travaux de démolition et les fouilles archéologiques.

A fin 2024, 38 K€HT ont été consommés soit 7% du budget prévisionnel de 2023. (564 K€HT)

En 2025, pas de prévision de dépenses,

En 2026, 376 K€ correspondant aux coûts des travaux de démolition incluant par prudence une augmentation de 15% et des aléas sur la présence d'amiante et la pollution des sols à hauteur de 10%.

En 2027 et 2028 : Les travaux de fouilles à hauteur de 475K€ HT repartis pour moitié sur les 2 années.

Pour mémoire, un diagnostic préalable archéologique a été mené par l'INRAP au 1^{er} trimestre 2016 sur la parcelle C257.

L'instruction de ce dossier sera poursuivie après la mise en œuvre des démolitions.

➔ **Réactualisation du budget Travaux préparatoires : 889 K€HT soit une augmentation budgétaire de 325 K€HT.**

d) Budget Travaux de construction

Ce poste intègre les coûts de travaux d'aménagement de la coque par la Soleam en vue de la livraison d'un équipement prêt à être exploité à la ville.

La charge foncière des logements étant cédée prévisionnellement au promoteur en 2029 et les travaux de construction ne pouvant démarrer qu'une fois une part significative de la commercialisation réalisée, l'acquisition de la coque brute interviendrait en 2030.

Le coût d'aménagement de l'équipement à partir de la coque brute a été estimé comme suit :

- Second œuvre de la coque : $1045\text{m}^2 \times 1000\text{€} = 1\,045\text{ K€ HT}$
- Réhabilitation de la maison + cheminée (éléments protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable) : $180\text{m}^2 \times 3700\text{€} = 666\text{ K€ HT}$
- Aménagement des espaces extérieurs : $610\text{ m}^2 \times 250\text{€} = 152\text{ K€ HT}$

Soit un total de 1 863 K€ HT

En 2031 : 1 398 K€ HT correspondant à 75% du montant des dépenses

En 2032 : 466 K€ HT correspondant au solde

e) Budget Honoraires Techniques :

A Fin 2024, 4 K€HT ont été consommés soit 8 % du budget prévisionnel de 2023. (48K€HT)

En 2026, il est prévu 45K€HT de dépenses, correspondant aux honoraires de démolition (12 % du montant des travaux)

En 2027 et 2028, il est prévu 16 K€HT et 17 K€ HT de dépenses, correspondant aux honoraires de suivi des fouilles archéologiques (7 % du montant des travaux)

En 2031 et 2032, il est prévu 210 K€ HT et 70 K€ HT d'honoraires pour le second œuvre et les travaux annexes de l'équipement (réhabilitation de la maison en fond de cour + aménagement des espaces publics)

soit un montant total d'honoraires techniques prévisionnel pour l'équipement de 361 K€ HT.

➔ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 361 K€HT soit une augmentation budgétaire de 313 K€HT**

f) Budget Divers et Imprévus :

A partir de 2026, il est prévu 7% d'aléas sur les travaux préparatoires et de construction.

A Fin 2024, 10 K€HT ont été consommés soit 36% du budget prévisionnel de 2023. (28 K€HT)

En 2025, aucune dépense,

En 2026, une provision de 26 K€HT est prévue.

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

En 2028, une provision de 17 K€HT est prévue.

En 2029 et 2030, aucune dépense,

En 2031, une provision de 98 K€HT est prévue.

En 2032, une provision de 33 K€HT est prévue.

Réactualisation du budget Divers et Imprévus : 200 K€HT soit une augmentation budgétaire de 172 K€HT

g) Budget dépenses annexes :

Ce poste comprend essentiellement les actions de communication et de concertation, et les frais de consultation et d'appels d'offres

Réactualisation du budget dépenses annexes : 23 K€HT soit une augmentation budgétaire de 13 K€HT pour tenir compte des frais de consultations relatifs aux marchés de travaux à engager.

h) Rémunérations :

A Fin 2024, 206 K€HT ont été consommés soit 77% du budget prévisionnel de 2023. (268K€HT)

- Rémunération forfaitaire (montage et suivi appel d'offre avec charges d'intérêt général):

En 2028, 40 K€ HT (montage et analyse de l'appel d'offres)

En 2030, 40 K€ HT (suivi de la réitération de la vente)

- Rémunération sur dépenses travaux :

Celle-ci est calculée sur la base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

Du fait de l'actualisation du budget démolition et fouilles d'une part et du budget aménagement de l'équipement d'autre part, le budget rémunération évolue comme suit :

En 2025, aucune dépense

En 2026, 36 K€HT correspondant aux travaux, honoraires techniques et imprévus sur le poste démolitions .

En 2027 et 2028, 21 K€HT et 22 K€ HT sur le poste travaux de fouilles archéologiques

En 2029 et 2030, aucune dépense

En 2031, 136 K€ HT correspondant aux travaux d'aménagement de l'équipement

En 2032, 65 K€ HT correspondant aux travaux d'aménagement de l'équipement

- Rémunération sur atteintes objectifs :

Pas de rémunération dans le cadre de la cession au concédant des emprises libérées en biens de retour

- Rémunération de liquidation : 19 K€ en 2032 (+ 4 K€)

➔ **Réactualisation du budget rémunérations** : 566 K€HT, soit une augmentation budgétaire de 298 K€HT.

RECETTES :

- Cessions de charges foncières Logements neufs libres :

En 2029 : il est prévu de céder au promoteur retenu, à la suite de la procédure d'appel d'offre avec charges d'intérêt général, la charge foncière nécessaire à la construction d'environ 17 logements calculée de la manière suivante :

1 485m² * 350€ HT /m² **soit une recette prévisionnelle de 520 K€ HT.**

- Participation aux équipements Ville de Marseille :

La participation aux équipements comprend le coût des :

- Acquisitions foncières (71%)
- Démolitions (100%),
- Fouilles (70%)
- De la coque aménagée (rachat au promoteur + travaux d'aménagements+ honoraires techniques+ rémunération aménageur)

De 2026 à 2031, il est prévu le versement d'une participation annuelle de 783 K€ représentant un **coût global de 4 697 K€ HT.**

- Subventions ANRU :

Une subvention ANRU a été attribuée à la ville de Marseille dans le cadre du précédent montage qui prévoyait le rachat par la Ville de l'équipement in fine.

Il est prévu, fin 2025, d'inscrire dans le cadre d'un avenant le transfert de Maitrise d'ouvrage de la Ville de Marseille à la Soleam afin de permettre à la Soleam d'être attributaire de la subvention en lieu et place de la ville.

Pour mémoire, la subvention porte sur une assiette de dépense de 3 447 273€HT subventionnées à hauteur de 50% soit un montant maximal de 1 723 636,50€.

La date de prise en compte des dépenses est fixée par l'ANRU au 09/03/2022,

La date limite de demande de solde se calcule sur la base de la date de lancement opérationnel+ la durée prévisionnelle de l'opération sans aller au-delà du **30 juin 2032**. Les éléments de calendrier opérationnel pourront ainsi être modifiés au moment du changement de maitrise d'ouvrage de l'opération.

En 2026 : il est prévu le versement de l'avance de la subvention (20%) soit un montant de 345K€

De 2029 à 2031 : il est prévu un versement annuel de 13.33% de la subvention, soit 230K€/an

En 2032 : il est prévu le versement du solde de la subvention soit 230 K€

Le recouvrement de la totalité de la subvention est basé sur la fongibilité des lignes de dépenses éligibles et de la validation par l'Etat de la prise en compte des dépenses relatives aux acquisitions foncières (assiette foncière + acquisition de la coque).

- Participation à l'équilibre de la Métropole :

La participation de la Métropole découle de la répartition des dépenses entre la Métropole et la Ville comme suit :

- Acquisitions foncières : coût des emprises foncières dévolues aux logements, (ratio de 29%),
- Fouilles : imputation du coût des fouilles suivant la quote-part dévolue aux logements (30%)

Réactualisation de la participation du concédant qui passe de 2 319K€ à 559 K€.

➔ **Au global, les produits de l'opération passent de 2 619 K€ à 7 801K€ représentant une augmentation des recettes de +5 182 K €** : il s'agit de réaliser et de livrer à la Ville de Marseille un équipement clés en mains ; l'ensemble des coûts concourant à la réalisation de l'ouvrage sont intégrés (acquisitions, études, travaux préparatoires et travaux de construction, honoraires, divers et imprévus, dépenses annexes, rémunération aménageur)

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

1. BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60251-CMA PROVIDENCE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	412	589	133	55	159	110	1 528	-2 397	0	0
DEPENSES	2 619	1 944	218	48	514	294	344	5	4 652	7 801	5 182
Etudes	94	52	1	25	16	0	0	0	0	93	0
Foncier	1 576	1 623	189	22	12	5	5	5	2 133	3 804	2 228
Travaux	592	48	25	0	402	249	259	0	1 994	2 952	2 360
Relogements	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30
Honoraires	48	4	0	0	45	16	17	0	280	361	313
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	268	206	2	0	36	21	62	0	241	566	298
Autres dépenses	10	11	1	1	3	3	1	0	4	23	13
RECETTES	2 619	2 357	807	181	568	454	454	1 532	2 255	7 801	5 182
Cessions	0	0	0	0	783	783	783	1 303	1 566	5 217	5 217
Loyers	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Participation équilibre concédant	2 619	2 356	806	181	-559	-559	-559	0	0	859	-1 759
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	345	230	230	230	690	1 724	1 724
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	6	27	-6	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	6	27	-6	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	6	6	-6	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	419	615	546	600	760	869	2 397	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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	58
III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE	9
1. BILAN FINANCIER	9
2. PLAN DE TRÉSORERIE	9

I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation aux équipements Métropole à fin 2023	4 050 K€
Participation aux équipements Métropole à fin 2024	4 231 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.

Dès 2013, différentes études dont des études de stationnement et de programmation ont été réalisées.

Hier l'îlot Providence était occupé par un parking clôturé, stationné et non géré. L'objectif de l'opération est de transformer cet espace peu qualitatifs et stériles en place publique et accueillante et végétalisée.

L'îlot Providence a subi de nombreuses mutations au cours des siècles. Initialement, bâti et occupé par le couvent des Filles de la Providence en 1688, il est bombardé et presque entièrement détruit en 1944 par l'aviation américaine. L'ancien îlot est devenu un vide urbain

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.

Faisant suite à la concertation en 2022, le programme a fixé les objectifs suivants qui constituent le socle du programme de la Maitrise d'œuvre :

- **Un espace public de qualité qui participe à la transformation de l'image du quartier**
- **Un espace fortement végétalisé**
- **Un poumon vert au cœur du quartier**
- **Une nécessité de retrouver un sol naturel**
- **Un espace qui constitue un « commun » pour le quartier**
- **La possibilité d'accueillir des animations et des festivités**
- **Les enfants au cœur de la place doivent être les premiers bénéficiaires de l'aménagement**
- **Une place singulière, différente de « la ville standardisée », pour réaffirmer l'identité de Belsunce**

En 2023, les fouilles archéologiques préalables à la réalisation du projet se sont déroulées et en parallèle une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée.

La position centrale au cœur du quartier Belsunce en fait un point de rencontre où les déplacements piétons et modes doux doivent être privilégiés. Ainsi, les rues périphériques à la place auront le statut de zone 20 - zone de rencontre aménagée en plateau avec deux fils d'eau.

La création de la place de la Providence affirme le rôle structurant de la nature dans le centre ancien de Marseille. Au-delà de ses fonctions environnementales, la nature joue un vrai rôle de bien-être social.

La « Place Jardin » Providence fait la part belle au végétal, sous une canopée de 55 arbres de hautes tiges, cépées et 508 m² de surface végétalisée

De plus, le projet vise à limiter les ruissellements et proposer des capacités de stockage, de tamponnement et de réutilisation des eaux pluviales dans une scénographie urbaine parfaitement intégrée. Les eaux pluviales du cœur de la Place sont ainsi directement infiltrées en surface grâce à des matériaux poreux (pavés pierre à joints poreux). Dans un second temps, en cas de saturation du système drainant, les eaux pluviales sont soit renvoyées vers des jardins d'infiltration en creux à -10cm. Le site étant aujourd'hui stérile, sa part de surface plantée va augmenter considérablement, en passant de 0% à 18%.

Enfin, tout en gardant la topographie naturelle du site, mais dans une volonté d'adoucir la pente en long, le parti a été pris de traiter la future place de la Providence avec un jeu de terrasses. Le travail fin de nivellement a ainsi permis de dégager des zones et des cheminements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite sur un espace aujourd'hui non accessible.



Requalification de la Place de la Providence - Marseille (13)



2. DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Zoom sur l'activité de l'année 2024 :

Dépenses de l'année 2024 : 945 k€

Ces dépenses portent principalement sur le budget Travaux Préparatoires pour un montant de 759 K€HT :

En effet, les travaux préparatoires aux fouilles, les travaux de terrassement des fouilles et les fouilles archéologiques menées par l'INRAP ainsi que les travaux de VRD en vue de l'urbanisme transitoires ont été achevés en 2024.

Les missions de MOE d'exécution pour les fouilles, d'AMO fouilles archéologiques et de MOE des espaces publics ont également été lancées au courant de l'année 2023 et ont généré 103 K€HT de dépenses en 2024.

Avancement opérationnel :

A fin 2024, les dépenses cumulées atteignent 1115 K€HT sur 4 050 K€HT ce qui représente une consommation budgétaire de **27,5 % du budget total prévisionnel sur la base du CRAC à fin 2023**.

a. Budget Études

En 2024, il a été réalisé les diagnostics amiante des sols.

En 2025, il est prévu 24 K€HT :

- Le solde de l'Etude de stationnement pour un montant de 9 k€HT.
- Le solde de l'Etude de commerce pour un montant de 1,4 k€HT.

- Le solde de l'AMO Conseil sur les fouilles archéologiques pour un montant de 7,3 k€HT.
- Le solde des Etudes de pollution des sols pour un montant de 6 k€HT.

➤ [Maintien du budget à 114 K€HT.](#)

b. Budget Travaux préparatoires

En 2024, il a été réalisé les travaux préparatoires des fouilles archéologiques, les fouilles archéologiques et leurs terrassements, les travaux de VRD et la réalisation du mobilier pour les aménagements transitoires pour un montant de 758 K€HT.



- **Réactualisation du budget Travaux Préparatoires à 1 047 K€HT (+76 k€HT)**

En vue du déploiement de l'urbanisme transitoire, il est nécessaire de réaliser des travaux de VRD et d'aménagements ; les choix d'aménagements transitoires proposés par le groupement de maîtrise d'œuvre et acceptés par le concédant **génèrent une dépense supplémentaire de 50 K€HT sur ce poste.**

En outre, **il est prévu une dépense supplémentaire pour la réalisation de mobiliers et pergolas en bois pour un montant de 36 K€HT**

En 2025, il est prévu une dépense de 285 K€HT qui correspond au solde:

- Des Travaux Préparatoires pour les fouilles archéologiques pour un montant de 27 k€HT.
- Des Travaux de fouilles de l'INRAP pour un montant de 255 k€HT.
- Des Travaux de terrassement des fouilles archéologiques pour un montant de 3 k€HT.

➤ [Le budget Travaux Préparatoires passe ainsi de 971 k€HT à 1 047 k€HT.](#)

c. Budget Travaux d'aménagement d'espaces publics

En 2024, aucune dépense en travaux n'a été engagée.

- **Réactualisation du budget Travaux d'aménagement d'espaces publics à 2 160 K€HT (+79 k€HT)**

A la remise de l'AVP, l'estimation des travaux a été réévaluée à la hausse afin d'intégrer les préconisations des services et des concessionnaires.

En 2025, il n'est pas prévu de dépenses,

En 2026, il est prévu de commencer les travaux pour un montant de **972 k€HT (45%)**,

En 2027, les travaux se termineront pour un montant de **1 080 k€HT (50%)**,

En 2028, le confortement des végétaux et la fin de la période d'entretien viendront clore les travaux sur la Place pour un montant de **108 k€HT**.

➤ [Le budget Travaux d'Aménagement passe ainsi de 2 081 à 2 160 k€HT](#)

a. Budget Honoraires techniques

En 2024, il a été réalisé les études d'AMO des fouilles archéologiques et celles de MOE de l'urbanisme transitoire ainsi que les études AVP pour les aménagements définitifs, pour un montant de 115 k€HT.

- **Réactualisation du budget Honoraires Techniques à 325 k€HT (+14 k€HT)**

A la remise de l'AVP, l'estimation des travaux a été réévaluée afin d'intégrer les préconisations des services et des concessionnaires sur les réseaux ; un avenant définira le forfait définitif de la MOE dont la hausse est prévue à +14 k€HT.

En 2025, **67 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, **76 k€HT** sont provisionnés pour les honoraires de MOE, CT, CSPS et OPC de la phase DET.

En 2027, **59 k€HT** sont prévus pour poursuivre le marché de MOE et solder 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.

➤ [Le budget Honoraires Techniques passe ainsi de 311 à 325 k€HT](#)

b. Budget divers et imprévus

En 2024, il a été dépensé 18 k€HT correspondant à un constat d'huissier et à des frais de gardiennage au moment de l'évacuation de l'ancien parking de surface

Prise en compte dans les années à venir d'une provision de 6% sur le montant des travaux soit :

En 2025, **0 k€HT** sont provisionnés.

En 2026, **58 k€HT** sont provisionnés.

En 2027, **65 k€HT** sont provisionnés.

En 2028, **11 k€HT** sont provisionnés.

➤ [Maintien du budget Divers et Imprévus à 162 k€HT](#)

c. Budget dépenses annexes

En 2024, il a été réalisé des actions diverses actions de communication pour un montant de 8 k€HT (flyers, panneaux sur site etc) .

En 2025, **24 k€HT** sont provisionnés.

En 2026, **15 k€HT** sont provisionnés.

En 2027, **7 k€HT** sont provisionnés.

➤ [Maintien du budget Dépenses Annexes à 104 k€HT](#)

d. Budget Rémunération

Il est prévu de 2024 à 2028 la perception d'une rémunération forfaitaire (8%) sur les dépenses de travaux, honoraires technique et divers et imprévus

Du fait de l'augmentation des budgets travaux préparatoires, travaux d'aménagement et honoraires techniques le budget rémunération augmente.

En 2024, la rémunération sera appelée début 2025

En 2025, 58 k€HT sont provisionnés.

En 2026, 89 k€HT sont provisionnés.

En 2027, 96 k€HT sont provisionnés.

En 2028, 19 k€HT sont provisionnés dont la rémunération de liquidation (9K€)

➤ **Augmentation du budget Rémunération passe ainsi de 307 à 320 k€HT.**

Synthèse :

Le budget prévisionnel consolidé passe 4 050 K€ HT à 4 231 K€ HT à l'échelle de l'opération Place de la Providence.

Évolution du budget : l'augmentation des dépenses (+182 K€ HT) est principalement liée à l'augmentation des budgets travaux préparatoires, travaux d'aménagement et honoraires techniques. Ces augmentations sont consécutives à la reprise du projet à la suite des préconisations de l'ABF et des services techniques sur le dossier AVP.

➤ **La participation de la Métropole aux espaces publics augmente donc de 182 K€ HT.**

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60252- PLACE PROVIDENCE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	2 391	1 139	-458	-1 210	-707	-16	0	0	0	0
DEPENSES	4 050	1 115	945	458	1 210	1 307	142	0	0	4 231	182
Etudes	113	90	3	24	0	0	0	0	0	114	0
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	3 214	790	777	285	1 030	1 145	119	0	0	3 369	154
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	311	119	115	67	76	59	4	0	0	325	14
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	307	59	41	58	89	96	19	0	0	320	13
Autres dépenses	104	58	8	24	15	7	0	0	0	104	0
RECETTES	4 050	3 506	2 083	0	0	600	125	0	0	4 231	182
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	4 050	3 506	2 083	0	0	600	125	0	0	4 231	182
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	410	156	-410	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	410	156	-410	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	410	410	-410	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-254	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	2 801	1 295	1 933	723	16	0	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

602101 PÔLE OPERA ORI

SOMMAIRE

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT	3
II. INTERVENTION SUR LE PÔLE	3
1. PROGRAMME DE L'OPERATION	3
2. EVOLUTION DU CONTEXTE	3
III. NOTE DE CONJONCTURE	6
1. DEPENSES :	6
a. Budget Etudes :.....	6
b. Budget Foncier :.....	6
c. Budget Travaux préparatoires	7
d. Budget Travaux de réhabilitations.....	7
e. Budget Honoraires Techniques.....	7
f. Budget Divers et Imprévus	8
g. Dépenses annexes	8
h. Rémunérations	8
2. RECETTES :	9
a. Vente charges foncières	9
b. Subventions THIRORI	9
c. Produit de gestion	9
d. Participation à l'Equilibre MAMP.....	10
IV. SYNTHESE FINANCIERE	10

I. PRINCIPE DE FINANCEMENT

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2022	1 777 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	1 421 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	1 966 K€
Risque financier de l'opération	100% Concédant

II. INTERVENTION SUR LE PÔLE

1. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le pôle Opera ORI 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 1^{er} arrondissement de Marseille, délimité par la rue Saint Saëns, la rue Glandevès, la rue Sainte et la rue Paradis, le quartier Opéra bénéficie d'une position stratégique à proximité du Vieux Port.

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.

Pour pallier l'absence d'équipement public, notamment en direction des jeunes, la création d'un équipement culturel est devenue une priorité. Pour accueillir ce futur équipement, le choix s'est porté sur 2 adresses mitoyenne à savoir le 3 et 5 rue Molière. Cette opération fait l'objet d'un pôle spécifique à savoir le Pôle 60210 Opera. Son détail programmatique et financier est accessible dans sa note de conjoncture.



4 Hectares



4,29 M€



216 Logements



36 Commerces



1 Equipement

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. Sur 86 immeubles, seuls 5 dossiers ont été déposés pour des travaux en PC et 2 en PP.

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.

2. EVOLUTION DU CONTEXTE

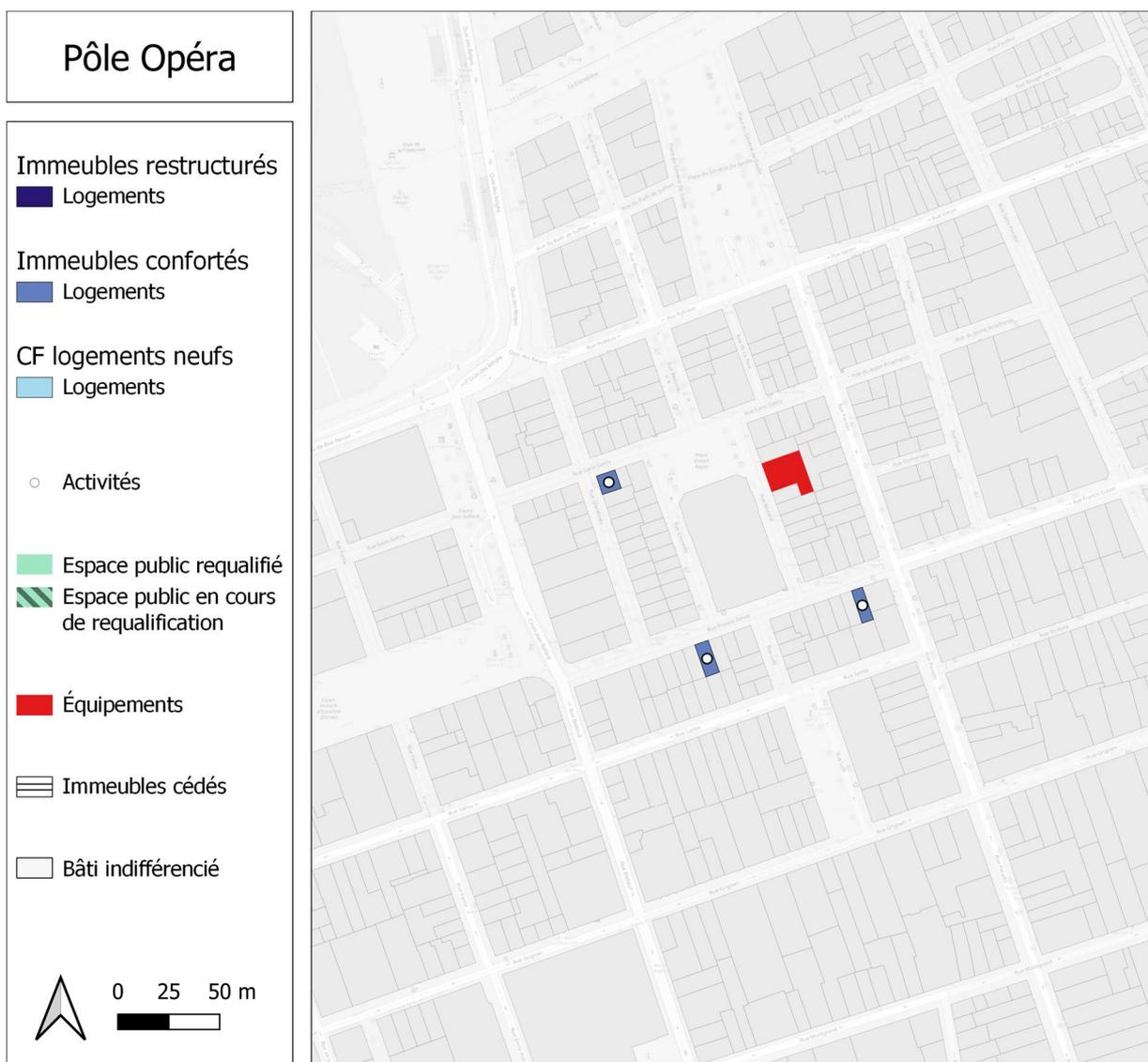
Sur le pôle Opéra, 5 immeubles sont ciblés dans la phase 1 (ORI 1) dont l'arrêté de DUP a été obtenu le 4 juillet 2019 :

- 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. Il a constaté que les propriétaires du 43 et 63 rue Francis Davso, n'avaient entrepris aucun des travaux prescrits. Ceux du 7 rue Molière et celui du 49 rue Davso sont en train de réaliser les travaux.

Ainsi, la SOLEAM a acquis par voie amiable le 11 rue Saint Saëns en novembre 2022 et par voie d'expropriation le 43 rue Francis Davso et le 63 rue Francis Davso à la suite de l'ordonnance d'expropriation d'avril 2024 émanant de l'arrêté de cessibilité obtenu le 5 mars 2024.

Au regard de l'arrêté de mise en sécurité notifié en janvier 2022 sur le 11 Saint Saëns et de l'agrément de subvention THIRORI obtenu le 3 août 2023, la SOLEAM réalisera des travaux de confortement (Gros Œuvre et Clos Couvert) sur cette adresse avant de céder le bien à prix coutant. Concernant le 43 et le 63 rue Francis Davso, la SOLEAM interviendra sur leur mise en sécurité avant cession à bailleur.



- 11 rue Saint Saëns – 13001 Marseille



- 43 rue Francis Davso – 13001 Marseille



- 63 rue Francis Davso – 13001 Marseille



III. NOTE DE CONJONCTURE

1. DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent 732 k€ HT (contre 632 k€ HT à fin 2023)

a. Budget Etudes :

A fin 2024, 36 k€ HT ont été consommés soit 39,56 % du budget prévisionnel 2023 (91 k€ HT)

En 2024, 24 k€ HT ont été consommés pour le confortement du 11 Saint Saëns (DAAT + G5 + G2)

En 2026, une provision de 40 k€ HT est à prévoir pour les mises en sécurité du 43 et 63 Davso

→ Réactualisation du budget Foncier : 75 k€ HT, soit une diminution estimative de 15 k€ HT

b. Budget Foncier :

A fin 2024, 642 k€ HT ont été consommés soit 28,06% du budget prévisionnel 2023 (2 288 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	35 k€ HT	170 k€ HT	1 739 k€ HT	94 k€ HT	46 k€ HT

- **Acquisitions Immeubles**

En 2026, une provision de 1 609 k€ HT est à prévoir à la suite de la fixation en indemnité relative à l'expropriation du 43 et 63 rue Francis Davso (794 k€ pour le 43 Davso et 815 k€ pour le 63 Davso)

- **Indemnités d'évictions commerciales**

En 2025, une provision de 110 k€ HT est à prévoir pour les évictions des 2 commerces du 11 Saint Saëns (37 k€ pour NOOR TANDORI et 73 k€ pour l'ALIM GENERALE)

- **Frais d'acquisition :**

En 2025, une provision de 4 k€ HT est à prévoir pour les évictions commerciales du 11 St Saëns

En 2026, une provision de 64 k€ HT est à prévoir pour les actes d'acquisition du 43 et 63 Davso

- **Gestion du patrimoine**

En 2024, 17 k€ HT ont été consommés : 11 St Saëns (12 mois) et le 43 et 63 Davso (6 mois)

En 2025, une provision de 28 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns et le 43 et 63 Davso (12 mois)

En 2026, une provision de 30 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns et le 43 et 63 Davso (12 mois)

En 2027, une provision de 35 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns et le 43 et 63 Davso (12 mois)

En 2028, une provision de 19 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns et le 43 et 63 Davso (12 mois)

- **Relogements temporaires**

En 2024, 18 k€ HT ont été consommés : 11 St Saëns (4 ménages)

En 2025, une provision de 28 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns (4 ménages)

En 2026, une provision de 32 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns (3 ménages) + 43 Davso (2 ménages)

En 2027, une provision de 49 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns (1 ménages) + 43 Davso (6 ménages)

En 2028, une provision de 21 k€ HT est à prévoir : 43 Davso (3 ménages)

- **Relogements définitifs**

En 2024, 1 k€ HT ont été consommés

En 2025, aucune provision n'est à prévoir :

En 2026, une provision de 4 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns (2 ménages)

En 2027, une provision de 10 k€ HT est à prévoir : 11 St Saëns (2 ménages) + 43 Davso (3 ménages)

En 2028, une provision de 6 k€ HT est à prévoir : 43 Davso (3 ménages)

→ **Réactualisation budget Foncier** : 2 691 k€ HT, soit une augmentation estimative de 403 k€ HT :

- Actualisation 2024 de l'avis des Domaines sur les valeurs (+ 354 k€ HT) :
- Ajout de l'indemnités de perte d'activité des commerces du (+ 29 k€ HT) :
- Mise à jour des besoins en relogements temporaires du 43 Davso (+ 20 k€ HT)

c. Budget Travaux préparatoires

A fin 2024, 19 k€ HT ont été consommés soit 14,18 % du budget prévisionnel 2023 (134 k€ HT)

En 2024, 19 k€ HT ont été consommés pour la mise en sécurité du 11 St Saëns

En 2025, une provision de 130 k€ HT est à prévoir le désamiantage/déplombage du 11 St Saëns

En 2026, une provision de 50 k€ HT est à prévoir pour les mises en sécurité du 43 et 63 Davso

→ **Réactualisation budget Travaux préparatoires** : 199 k€ HT, soit une augmentation estimative de 64 k€ HT : Ajout d'aléas pour le désamiantage 11 St Saëns et mise en sécurité 43 et 63 Davso.

d. Budget Travaux de réhabilitations

A fin 2024, rien n'a été consommées sur le budget prévisionnel 2023 (826 k€ HT)

En 2024, rien n'a été consommé

En 2025, une provision de 136 k€ HT est à prévoir pour le confortement du 11 St Saëns (15%)

En 2026, une provision de 724 k€ HT est à prévoir pour le confortement du 11 St Saëns (80%)

En 2027, une provision de 45 k€ HT est à prévoir pour la RG du confortement du 11 St Saëns (5%)

→ **Réactualisation budget Travaux de réhabilitations** : 905 k€ HT, soit une augmentation estimative de 79 k€ HT : Ajout d'aléas pour le confortement du 11 St Saëns.

e. Budget Honoraires Techniques

A fin 2024, 22 k€ HT ont été consommées soit 13,17 % du budget prévisionnel 2023 (167 k€ HT)

En 2024, 12 k€ HT ont été consommés pour le suivi de la mise en sécurité (MES) du 11 St Saëns

En 2025, une provision de 63 k€ HT est à prévoir pour l'APD/PRO/DET du confortement 11 St Saëns

En 2026, une provision de 93 k€ HT est à prévoir pour le DET du 11 St Saëns et MES du 43, 63 Davso

En 2027, une provision de 5 k€ HT est à prévoir pour la MES du 43, 63 Davso.

→ **Réactualisation du budget Honoraires Techniques** : 183 k€ HT, soit une augmentation estimative de 16 k€ HT : Corrélation avec l'augmentation des travaux prépa et de réhabilitation.

f. Budget Divers et Imprévus

A fin 2024, 6 k€ HT ont été consommées soit 8,7 % du budget prévisionnel 2023 (69 k€ HT)

En 2024, 4 k€ HT ont été consommés pour les frais d'huissiers ordonnance d'expropriation Davso

En 2025, une provision de 28 k€ HT est à prévoir pour le référé et DO du confortement 11 St Saëns

En 2026, une provision de 10 k€ HT est à prévoir pour frais d'avocat et/ou d'huissier

En 2027, une provision de 5 k€ HT est à prévoir pour frais d'avocat et/ou d'huissier

→ **Réactualisation budget Divers Imprévus** : 49 k€ HT, soit une diminution estimative de 20 k€ HT

g. Dépenses annexes

A fin 2024, 3 k€ HT ont été consommées soit 13,64 % du budget prévisionnel 2023 (22 k€ HT)

En 2024, 3 k€ HT ont été consommés concernant la perte de TVA + TS

En 2025, une provision de 7 k€ HT est à prévoir dont 4 k€ HT pour la consultation du 11 St Saëns

En 2026, une provision de 4 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

En 2027, une provision de 8 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

En 2028, une provision de 4 k€ HT est à prévoir concernant la perte de TVA + TS

→ **Réactualisation du budget Dépenses annexes** : 27 k€ HT, soit une augmentation estimative de 5 k€ HT.

h. Rémunérations

A fin 2024, 4 k€ HT ont été consommées soit 2,8% du budget prévisionnel 2023 (143 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
DEPENSES	3 k€	29 k€	78 k€	16 k€	30 k€

• Rémunération sur dépenses travaux

En 2024, 3 k€ HT ont été consommés

En 2025, une provision de 29 k€ HT est à prévoir

En 2026, une provision de 70 k€ HT est à prévoir

En 2027, une provision de 4 k€ HT est à prévoir

• Rémunération sur atteintes objectifs

En 2026, une provision de 8 k€ HT est à prévoir pour la PSV 11 St Saëns (508 m²)

En 2027, une provision de 11 k€ HT est à prévoir pour la PSV 43 Davso (302 m²) + 63 Davso (459 m²)

En 2028, une provision de 19 k€ HT est à prévoir pour les réitérations des 3 adresses (1 269 m² SDP)

• Rémunération de Liquidation

En 2028, une provision de 11 k€ HT est à prévoir

→ **Réactualisation du budget Rémunérations** : 156 k€ HT, soit une augmentation estimative de 12 k€ HT corrélée à l'augmentation des budgets travaux et honoraires techniques.

2. RECETTES :

Les recettes cumulées à fin 2024 représentent 16 k€ HT (contre 11 k€ HT à fin 2023)

a. Vente charges foncières

A fin 2024, rien n'a été perçu sur le budget prévisionnel 2023 (1 667 k€ HT)

ANNEE	2024	2025	2026	2027	2028
RECETTES	0 k€	0 k€	0 k€	941 k€	868 k€

- **Cession de surfaces à réhabiliter social**

En 2027, une provision de 809 k€ HT est à prévoir : 424 m² SHAB au 11 St Saëns à 1 909 €/m²

En 2028, une provision de 558 k€ HT est à prévoir : 558 m² SHAB au 43, 63 Davso à 1 000 €/m²

- **Cession de surfaces d'activité / Commerce**

En 2027, une provision de 132 k€ HT est à prévoir : 69 m² SU au 11 St Saëns à 1 909 €/m² (coutant)

En 2028, une provision de 310 k€ HT est à prévoir : 180 m² SU au 43, 63 Davso à 1 725 €/m²

→ **Réactualisation budget Cessions**: 1 809 k€ HT, soit une augmentation estimative de 142 k€ HT du fait de l'augmentation du coût de cession des commerces occupés et en bonne état.

b. Subventions THIRORI

A fin 2024, 11 k€ ont été perçu soit 1,7 % du budget prévisionnel 2023 (648 k€)

En 2024, 11 k€ ont été perçu pour les études de calibrage du 11 St Saëns.

En 2025, une provision de 10 k€ est à prévoir pour les relogements du 11 St Saëns

En 2026, aucune provision n'est à prévoir

En 2027, une provision de 423 k€ est à prévoir pour le déficit du confortement du 11 St Saëns

→ **Réactualisation du budget Subventions**: 443 k€, soit une diminution estimative de 205 k€ du fait de la diminution des travaux de réhabilitation estimés lors de la demande de subvention.

c. Produit de gestion

A fin 2024, 6 k€ ont été perçu soit 120 % du budget prévisionnel 2023 (5 k€)

En 2024, 5 k€ ont été perçu

En 2025, Aucun loyer n'est à prévoir

En 2026, une provision de 41 k€ est à prévoir pour les loyers commerciaux du 43, 63 Davso

En 2027, une provision de 20 k€ est à prévoir pour le déficit du confortement du 11 St Saëns

→ **Réactualisation du budget Subventions**: 67 k€, soit une augmentation estimative de 62 k€ du fait du maintien des exploitants commerciaux des 43 et 63 Davso

d. Participation à l'Equilibre MAMP

A fin 2024, 6 k€ ont été perçu soit 120 % du budget prévisionnel 2023 (5 k€)

En 2024, 5 k€ ont été perçu

En 2025, Aucun loyer n'est à prévoir

En 2026, une provision de 41 k€ est à prévoir pour les loyers commerciaux du 43, 63 Davso

En 2027, une provision de 20 k€ est à prévoir pour le déficit du confortement du 11 St Saëns

→ Réactualisation du budget Subventions : 1 966 k€, soit une augmentation estimative de 545 k€ du fait de l'actualisation de l'avis des Domaines et de la baisse des subventions

IV. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 60211- POLE COUTELLERIE-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-176	-7	209	-46	-113	126	0	0	0
DEPENSES	926	178	7	191	60	367	7	0	804	-122
Etudes	40	13	2	0	20	7	0	0	40	0
Foncier	215	1	0	187	12	9	6	0	215	0
Travaux	362	0	0	0	0	280	0	0	280	-82
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	85	4	4	0	25	25	0	0	54	-31
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	201	160	0	0	4	26	2	0	192	-10
Autres dépenses	22	0	0	3	0	20	0	0	24	2
RECETTES	926	3	0	400	14	254	133	0	804	-121
Cessions	120	0	0	0	0	0	120	0	120	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	526	3	0	400	14	14	14	0	445	-81
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	280	0	0	0	0	240	0	0	240	-40
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	0	-6	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-176	-5	34	-13	-126	0	0	0	0

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

602111-602112 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	8
BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE	8

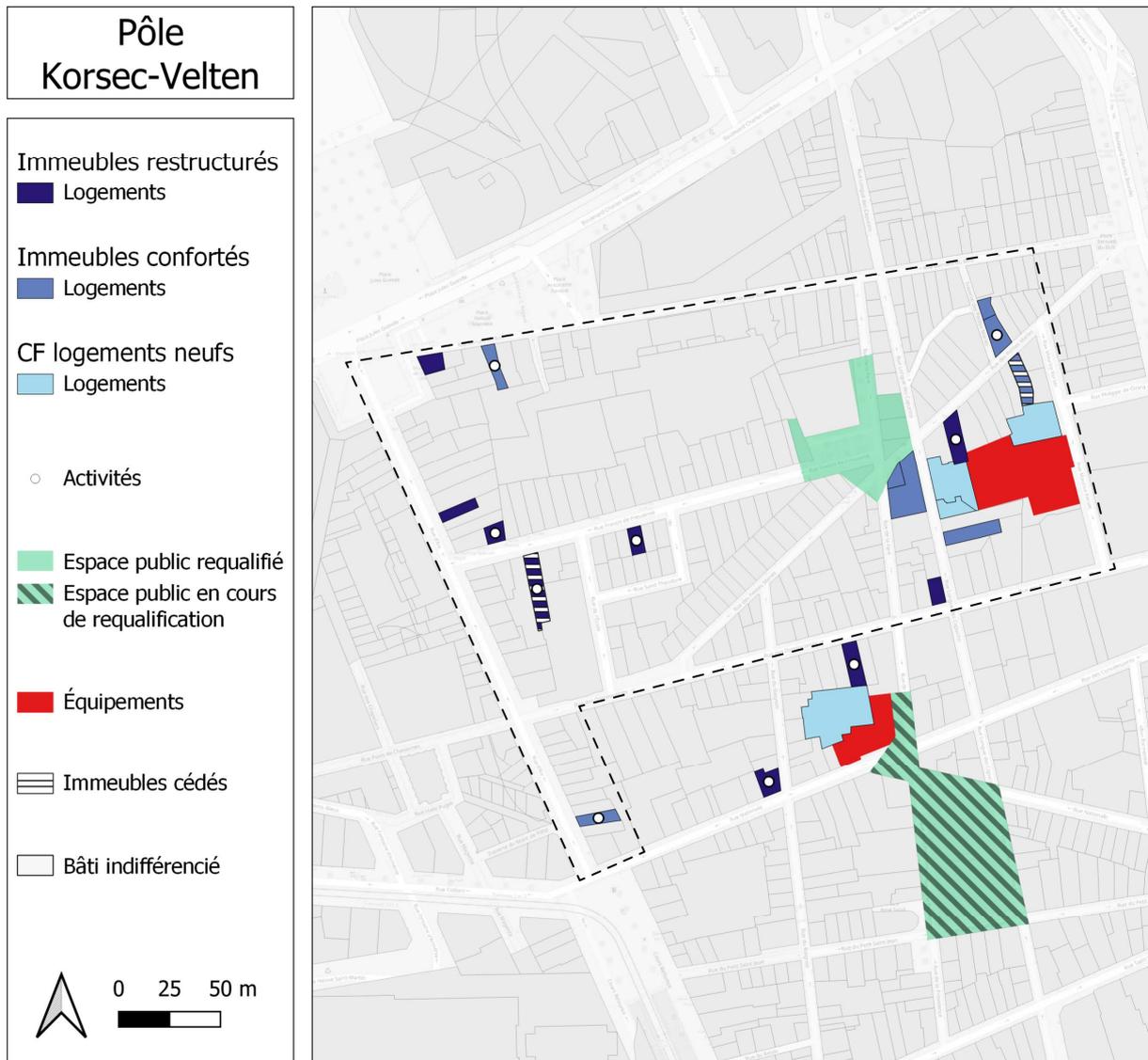
I. INTRODUCTION

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€
Participation aux équipements Ville de Marseille à fin 2024	4 779 K€
Risque financier de l'opération	Ville de Marseille

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 globalisées et présentées dans ce rapport :
Bâtiment 5 rue Maurice Korsec et parvis 3 rue Maurice Korsec)*

DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2024 représentent un montant total de **4 173K€HT**.

Elles portent principalement sur le poste « travaux de construction de l'équipement » réparties comme suit :

2 519 K€HT pour le bâtiment + 569 K€ HT pour le parvis soit un montant total **de dépense à fin 2024 de 3 088 K€HT** représentant 74% du budget global à fin 2024.

a) Budget Études :

A fin 2024, 128K€HT ont été consommés soit un dépassement de 4K€HT au regard du budget à fin 2023.

En effet, il a été nécessaire de réaliser des missions complémentaires de géomètre à hauteur de 9 K€HT sollicité par l'expert dans le cadre l'expertise judiciaire en cours non prévu initialement.

En 2025, aucune provision n'est prévue.

En 2026, aucune provision n'est prévue.

→ **Réactualisation du budget Études : 128 K€HT, soit une augmentation budgétaire de + 4 K€HT.**

b) Travaux de construction d'équipement :

A fin 2024, 3 088K€HT ont été consommés soit 90.4% du budget prévisionnel de 2023. (3 416K€HT)

En 2024, il a été réalisé 1 661 K€HT de dépenses correspondant aux travaux du bâtiment +aménagement du parvis.

Concernant les aménagements du parvis, 2 avenants ont été validés en Cao avec accord préalable de la ville (réunion technique le 11 mars 2024) portant principalement sur 2 points :

- La reconstruction totale du mur de clôture le long de la rue Maurice Korec qui n'a pu être conservé comme initialement prévu au regard de son état structurel,
- L'évacuation d'une volumétrie de terres pollués plus importante en sous face des bassins d'infiltrations ;

Au global ces avenants ont généré une augmentation du budget travaux parvis de + 66 K€HT.

En parallèle, des moins-values sur certains lots permettent de réduire le budget de 39 K€HT.

En 2025, il est prévu une dépense de 334 K€HT sur les deux sous opérations 5 MK et parvis 3 MK permettant le solde des marchés (dernières factures et DGD)

En 2026, il est prévu de régler les soldes de retenue de garantie pour un montant de 21K€HT (travaux du bâtiment 5MK).

➔ **Réactualisation du budget travaux locaux sportifs 5MK et aménagement du parvis** : 3 443 K€HT soit une augmentation budgétaire globale de +28 K€HT.

C) Budget Honoraires Techniques :

A fin 2024, 418 K€HT ont été consommés soit 94.8% du budget prévisionnel de 2023. (441 K€HT)

En 2024, 88 K€HT de dépenses ont été réglés dans le cadre du suivi des travaux,

En 2025, il est prévu le règlement de 48K€HT comprenant 23K€HT de revalorisation dans le cadre d'un avenant en raison de l'allongement important de la durée du chantier et d'un accompagnement lié au contentieux avec une entreprise.

Réactualisation du budget Honoraires Techniques : 471 K€HT soit une augmentation de +30K€HT.

c) Budget Divers et Imprévus :

A fin 2024, 165 K€HT ont été consommés soit 67% du budget prévisionnel à fin 2023. (246 K€HT)

En 2024, il a été réalisé 67 K€HT de dépenses correspondant notamment aux frais d'avocat relatifs à l'expertise en cours mais également aux frais de sécurisation répétés du site.

En 2025, une provision de 25 K€HT est prévue. Cette provision permettra de couvrir les frais de sécurisation du site et de diverses prestations de nettoyages complémentaires.

En 2026, une provision de 75 K€HT est planifiée pour couvrir les éventuelles dépenses complémentaires de suivi juridique du contentieux concernant le sujet géotechnique de renforcement de la portance des sols par injection de résines.

➔ **Réactualisation du budget Divers et Imprévus** : 265K€HT, soit une augmentation budgétaire estimative de +19 K€HT.

d) Dépenses annexes :

A fin 2024, 7 K€HT ont été consommés soit 58.3% du budget prévisionnel de 2023. (12 K€HT)

En 2024, aucune dépense n'a été réalisée.

En 2025, aucune dépense ne sera réalisée.

Aucune information grand public ne sera réalisé

La provision pour la création de panneaux d'informations grand public ou de supports de communication ne sera pas utilisée.

➔ **Réactualisation du budget Dépenses Annexes** : 7K€HT, soit une diminution budgétaire estimative de -5 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 2024, 310K€HT ont été consommés soit 78.7% du budget prévisionnel à fin 2023. (394K€HT)

En 2024, 106K€HT de rémunération ont été versées,

En 2025, il est prévu le versement d'une rémunération sur dépenses de 80K €HT.

En 2026 il est prévu le versement d'une rémunération sur dépenses de 8K €HT.

➔ **Réactualisation du budget rémunération** : 409 K€HT soit une augmentation budgétaire estimative +15 K€HT lié à l'augmentation du cout des travaux.

f) Subventions (Participation aux équipements publics ville de Marseille) :

A fin 2024, 4 327 K€HT ont été versés par la ville, soit 92.4% du budget à fin 2023 (4 684K€HT).

En 2024, 865 K€HT ont été versé,

En 2025, il est prévu le versement d'une participation de 356 K€ HT

En 2026, il est prévu le versement de 202K€HT

En 2027, un solde de 18K€HT.

➔ **Réactualisation du montant de la subvention(équipement Ville de Marseille) :**
4 779 K€HT soit une augmentation de + 95 K€HT induit principalement par des aléas en cours chantier concernant les travaux du parvis (cf. détail dans chapitre budget travaux).

III. SYNTHÈSE FINANCIÈRE

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRÉSORERIE

5 rue MAURICE KORSEC : Travaux de construction

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602111-5 MAURICE KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	336	418	-549	-318	-91	0	-9	0	0	0
DEPENSES	3 730	3 524	1 413	442	109	0	9	0	4 084	18
Etudes	111	114	9	0	0	0	0	0	114	4
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	3 184	2 733	1 231	342	96	0	0	0	3 171	-13
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	424	401	88	48	5	0	0	0	454	30
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération		269	86	52	8	0	9	0	339	3
Autres dépenses	12	7	0	0	0	0	0	0	7	-5
RECETTES	4 066	3 942	865	124	18	0	0	0	4 084	18
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	4 066	3 942	865	124	18	0	0	0	4 084	18
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	348	119	-348	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	348	119	-348	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	348	232	-348	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	-114	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	766	-430	100	9	9	0	0	0	0

3 rue MAURICE KORSEC : Aménagements du parvis

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 602112- PARVIS 3 RUE M. KORSEC-2-CONCESSION GD CENTRE VILLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-264	-524	188	77	0	-1	0	0	0	0
DEPENSES	618	649	524	45	0	0	1	0	0	695	77
Etudes	14	14	0	0	0	0	0	0	0	14	0
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	528	577	504	17	0	0	0	0	0	594	66
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	17	17	0	0	0	0	0	0	0	17	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	58	41	20	28	0	0	1	0	0	70	12
Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES	618	385	0	233	78	0	0	0	0	695	78
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	618	385	0	233	78	0	0	0	0	695	78
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	102	88	-102	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	102	88	-102	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	102	67	-102	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-162	-436	-76	1	1	0	0	0	0	0