



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME :	4
II. NOTE DE CONJONCTURE	7
DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
<i>a. Acquisitions foncières :</i>	7
<i>b. Relogements :</i>	7
<i>c. Etudes</i>	8
<i>d. Travaux et honoraires techniques :</i>	9
<i>b) Subventions</i>	15
<i>c) Participations du concédant (+87 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé) :</i>	17

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION 06/1405

Type d'opération	Concession d'aménagement 21 ans à compter du 30/10/2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Concessionnaire	SOLEAM

DELIBERATIONS

Délibération d'approbation de la convention (VdM)	DCM 06/0966/EHCV du 2/10/2006
Notification au concessionnaire	30/10/2006
Échéance	30/10/2025
Avenant 1	DCM n° 08/0513/5058 du 30/06/2008
Avenant 2	DCM n° 09/0060/SOSP du 9/02/2009
Avenant 3	DCM n° 09/1274/ SOSP du 14/12/2009
Avenant 4	DCM n° 10/1021/ SOSP du 25/10/2010
Avenant 5	DCM n° 11/0643/ SOSP du 27/06/2011
Avenant 6	DCM n° 12/0632/ SOSP du 25/06/2012
Avenant 7	DCM n° 13/0578/ SOSP du 17/06/2013
Avenant 8 : transfert concession à SPL SOLEAM suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement le 28/11/2013	DCM n° 13/1077/ FEAM du 07/10/2014
Avenant 9	DCM n° 14/0618/ UAGP du 10/10/2014
Avenant 10 : Prorogation jusqu'au 30/10/2020	DCM n° 15/0488/ UAGP du 29/06/2015
Avenant 11 : CU MPM se substitue à la Ville de Marseille	DCM n° 15/1071/ UAGP du 29/10/2015 15/1071/UAGP du 26 octobre 2015
Transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Puis à la Métropole (20/11/2015)	DCC FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015
Avenant 12	DCM 17/1071/UAGP du 13/07/2017
Avenant 13 : Prorogation jusqu'au 30/10/2021	DCM DEVT 002-4664/18/CM du 18/10/2018
Avenant 14	DCM DEVT 003-7954/19/CM du 19/12/2019
Avenant 15 : Prorogation jusqu'au 30/10/2023	DCM CHL 007-10560/21/CM du 7/10/2021
Avenant 16 : Prorogation jusqu'au 30/10/2025	Délibération CHL 001-13060/22 /CM du 15/12/2022
Avenant 17 notifié le 26/11/2024 Prorogation jusqu'au 31/12/2027	Délibération CHL- 010-16787/24/CM du 10/10/2024

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2023	7 678 K€HT
Participation en nature à fin 2023	17 K€
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2024	7 765 €HT
Participation en nature à fin 2024	17 K€
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2023	203K€HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2024	203 K€HT
Avance de trésorerie	1 000K€HT

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

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

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

CONTEXTE ET PROGRAMME :

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

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre.

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

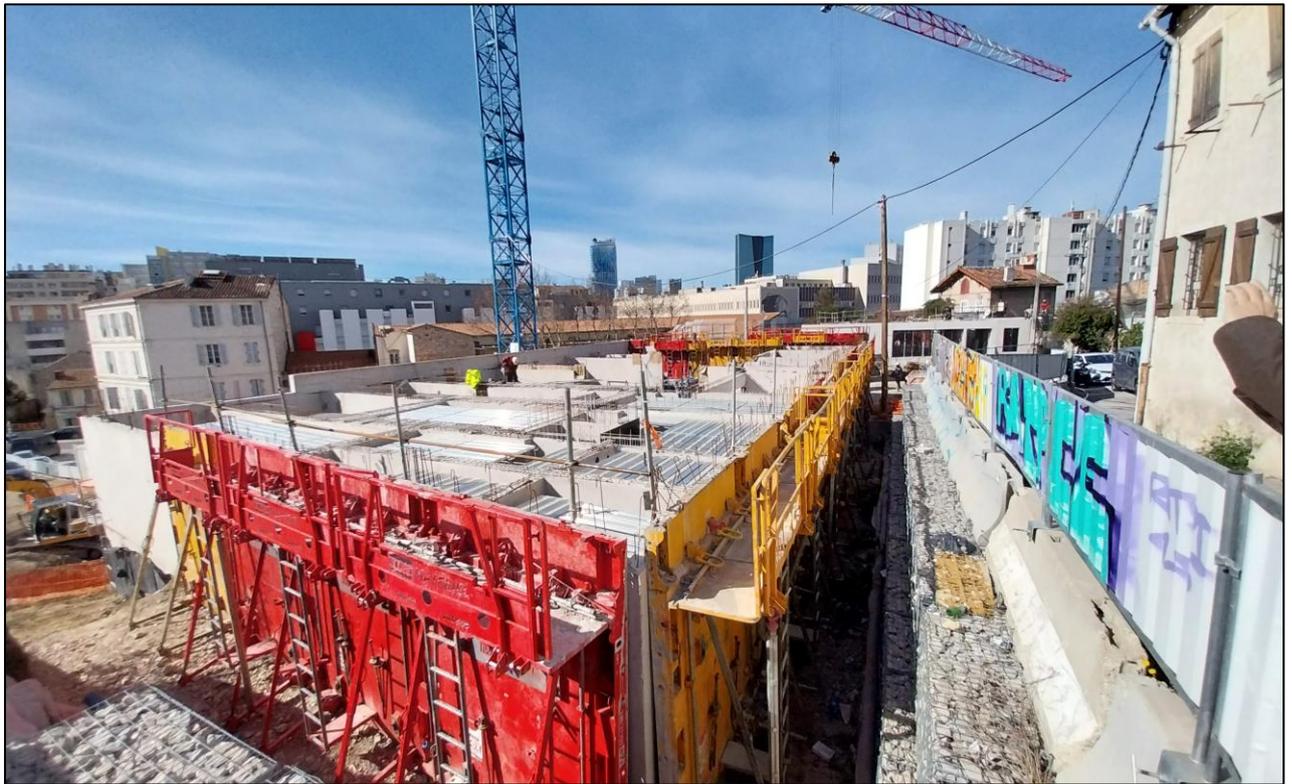
- La reconstruction d'un parc d'habitat à vocation sociale pour sa majorité de près de 140 logements
- La requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

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

Au sud-ouest de l'opération, CDC HS a débuté en 2024 la réalisation d'un programme de 40 logements, dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2026.

Sur la partie sud-est (entre la rue Gaillard et l'autoroute), les terrains libérés seront vendus en 2025, conformément au souhait du concédant, au profit de l'AFL DIGNEO pour la réalisation de 30 logements à loyer intermédiaire.

Ces programmes de construction seront accompagnés de travaux d'aménagement, avec requalification de la voirie et des réseaux et aménagement d'espaces publics : une placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot sud côté rue Félix Pyat, un parvis qui desservira la future entrée de l'école.



CDC Habitat Social- Résidence Bons Voisins Ouest : travaux avril 2025



DIGNEO-SEARIM : Perspective d'insertion – PC délivré le 5/11/2024

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

DEPENSES

a. Acquisitions foncières :

▪ Acquisitions auprès de la Métropole :

En 2024 : une emprise foncière non bâtie d'une contenance de 43 m² qui a été désaffectée puis déclassée du domaine public routier métropolitain en 2022 et est devenu la parcelle numérotée 813 I 132 ; celle-ci a été acquise à l'euro symbolique en mai 2024 auprès de la Métropole, pour être incorporée au tènement foncier de Bons Voisins Est sous compromis de vente avec AFL DIGNEO (programme immobilier de 32 logements intermédiaires prévu)

▪ Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Les acquisitions amiables sont achevées.

- **Acquisitions sous DUP/ Consignations** (ajustement de -54 K€ par rapport au précédent budget approuvé)

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

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

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

En l'état des procédures, il n'est prévu d'effectuer des déconsignations d'ici à la fin de la concession fin 2027.

b. Relogements :

Au 31/12/2024, le Pôle d'Action Sociale a suivi 59 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 42 sont issus de la partie Sud. Un ménage décédé a été retiré du total des ménages suivis.

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

- ✓ 25 ménages ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages).
- ✓ 27 ménages ont renoncé à exercer leur droit de priorité et ont été relogés hors site
- ✓ 5 ménages sont relogés de manière autonome et restent dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « Bons Voisins »

- ✓ 2 ménages sont actuellement relogés de manière temporaire
 - 1 ménage dans un logement mis à disposition par SOLIHA avec une prévision de relogement définitif en 2025
 - 1 ménage dans un logement propriété de la SOLEAM sur le pôle Butte St Mauront de l'OGCV. Son relogement définitif dans ce logement est prévu au plus tard à la clôture de la concession OGCV en 2028.

Il reste donc 6 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence du bailleur social Bons Voisins Ouest (40 logements), dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2026. Six logements avec des loyers PLAI ont été réservés par la SOLEAM à ce titre.

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

En 2024 il n'y a pas eu de relogement définitif

Il est prévu pour les années suivantes :

- **Frais de relogement** : (- 2 K€ par rapport au précédent budget)
 - En 2024** : transfert de la facture d'un hébergement temporaire chez SOLIHA vers la ligne budgétaire Réserve de logements
 - En 2025** : il est prévu le relogement définitif d'1 ménage ; 4 K€ ont été provisionnés pour accompagner ce ménage dans les étapes du relogement définitif ; ce dernier déménagera du logement temporaire mis à disposition par SOLIHA dans un logement définitif chez le bailleur SOGIMA
- **Réserve de logements et gestion locative** : (+ 6 K€ par rapport au précédent budget)
 - En 2024** : dépenses de 5 k€ sur ce poste, correspondant à la réserve d'un logement temporaire chez SOLIHA
 - En 2025** : provision de 7 K€ : solde de la facturation 2024 (attente de la réception des factures de SOLIHA d'avril à décembre 2024) et loyers de janvier à avril 2025 du logement temporaire soit un total de 12 mois de loyers

Il est à noter qu'un des ménages de la RHI est hébergé en logement temporaire dans un logement de l'OGCV (pôle Butte St Mauront) ; son relogement définitif est prévu en 2028 (montant de 2 K€ provisionné sur le CRAC OGCV- pôle Butte St Mauront)

c. Etudes

- Mission Géomètre (+11 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé)

La réalisation de la dernière phase des travaux de VRD et d'aménagements des espaces publics va se dérouler de 2025 à 2027 ; il est donc prévu différents bornages, l'implantation des axes voies et la rétrocession au concédant en fin d'opération des parties de voiries et placettes non encore intégrées au Domaine Public.

Par ailleurs, il sera effectué en 2025 le bornage des terrains à céder en partie Sud ainsi que des régularisations foncières entre limites de la résidence Gaillard de CDC HS en partie nord et la voirie métropolitaine.

De ce fait, il a été nécessaire d'ajuster les provisions qui n'étaient pas suffisantes.

Ainsi :

En 2024 : dépenses de 6 K€ :

- Diagnostics amiante avant travaux sur parties arrière à démolir rue Bons Voisins (libération terrain en vue cession à DIGNEO)
- Plan de division parcelle 130 (entre Métropole et SOLEAM au niveau de la partie nord-est du trottoir de la rue Gaillard)
- Etude géotechnique terrain Bons Voisins Est, préalable à cession

En 2025 : 10 K€ correspondant à la régularisation parcellaire de la voirie Nord et de la restitution des parties de terrain correspondantes dans le domaine public routier de la rue Gaillard (provision en attente devis définitif)

En 2026 : 3 K€ pour implantation des axes voies dans le cadre des travaux de VRD et d'aménagements publics de la partie Sud

En 2027 : 10 K€ pour la rétrocession à la Métropole des voiries et placettes

d. **Travaux et honoraires techniques** :

- Mise en sécurité (budget inchangé)

En 2024 : il a été consommé 1 K€ HT pour des prestations diverses (débroussaillage, curage de déchets, rondes de sécurité pour limiter les dépôts sauvages ...)

Il est provisionné :

En 2025 : provision de 29K€ pour l'entretien et le débroussaillage des terrains à céder à DIGNEO SEARIM (projet Bons Voisins Est)

A partir de 2026 : plus de dépenses car fin 2025, toutes les emprises constructibles auront été cédées

- Travaux de démolition (+12K€ K€ par rapport au précédent budget approuvé)

Le solde de la partie forfaitaire de la démolition des 12/14/16/18/20/22/32 rue Guichard (Marché 20.06) a été versé en 2021, néanmoins, la procédure à l'amiable visant à régler le solde de la partie à prix unitaires n'avait pas encore abouti.

Un protocole d'accord est sur le point d'être conclu avec l'entreprise sur la base d'une provision de 43 K€ HT (conforme à la provision au CRAC à fin 2023), à laquelle s'ajoutent le paiement d'intérêts moratoires pour 10 K€

- Aménagements (+51 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé)

VRD Phases 1 et 2 (partie nord)

Pour mémoire, la réception des ouvrages est intervenue le 24/03/2016 et la dernière réserve a été levée le 28/07/2017.

VRD Phase 3 (partie sud)

Au sud de l'opération, après cession des emprises par la SOLEAM le 23 mars 2023, CDC Habitat Social a démarré au 3^{ème} Trimestre 2024 un programme de 40 logements. Ce décalage est lié notamment aux consultations d'entreprises de travaux qui s'étaient révélées infructueuses, ce qui a entraîné le report de la phase 2 des derniers travaux de VRD.

Un deuxième programme d'une trentaine de logements est prévu en partie sud est ; le terrain d'assiette a fait l'objet d'une promesse de vente avec AFL DIGNEO, signée en mars 2022.

L'opérateur a été choisi par AFL DIGNEO et le permis de construire pour un programme de 30 logements et 1 commerce (y compris emplacements de stationnement véhicules et deux roues ainsi qu'un local à vélos) a été déposé le 21/02/2024 ; la purge de ce PC qui a été délivré le 5/11/2024 est une des conditions suspensives préalable à la cession de ce terrain, prévu en 2024 mais qui a de ce fait été décalée en 2005.

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

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

Le lot 3 (Génie civil de réalisation d'un escalier entre la rue Félix Pyat et la placette du Lavoir) a été déclaré infructueux.

La Métropole s'interroge sur la relance d'une consultation pour ce lot, au regard du contexte urbain qui rend complexe la mise en œuvre de cet ouvrage et entraîne un coût élevé, mais aussi des contraintes de sa gestion future.

De ce fait, la maîtrise d'œuvre a eu pour instruction du concessionnaire de suspendre les études de projet de cet escalier, dans l'attente d'un positionnement définitif de la Métropole.

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

En 2024, il a été réglé à ENEDIS une intervention de raccordement provisoire en aérien (4 K€) des copropriétés riveraines ; en effet, un dévoiement s'est avéré indispensable à la création des fondations de la grue du chantier de CDC HS.

La reprise des travaux de VRD devrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2025 et se dérouler par phases sur 2025 et 2026. Cinq phases principales ont été identifiées par l'OPC, suivant l'avancement des travaux de construction des programmes communiqués par :

- **CDC HS** : travaux en cours ; échange sur un planning précis avec une livraison prévue en avril 2026
- **DIGNEO -SEARIM** : planning indicatif ; le démarrage est prévu au 3^{ème} trimestre 2025 et la livraison du programme au 1^{er} Semestre 2027.

Compte tenu des décalages successifs des bailleurs qui ont été de nature à rendre le planning de reprise des VRD et des aménagements publics très instable et entraîné des reports de reprise des travaux par l'aménageur, une demande de revalorisation de la part des entreprises des marchés de travaux contractés en 2021 est envisageable. Un accostage est à programmer au 1^{er} trimestre 2025. D'ores et déjà, un montant de 183 K€ correspondant à l'estimation du lot 3 (escalier) a été reporté sur 2027 ; ce montant est pour le moment dédié aux révisions de prix des marchés notifiés en 2021.

En outre, il a été nécessaire d'intégrer dans les dépenses le coût de raccordement par ENEDIS du programme Bons Voisins Est à l'extérieur du site, qui représente 48 K€ (devis transmis par SEARIM fin 2024)

Le planning et le montant des travaux (lignes VRD et placettes groupées) est donc le suivant :

En 2025 : 497 K€ HT

- Impasse Guichard : dépose gabions, remblaiement bâtiments C et D, réseaux primaires, structure de chaussée
- Placette lavoir : terrassements, réseaux primaires, raccordement bâtiments E, C et D, structures
- Rue Gaillard trottoir Ouest : remblaiement bâtiments A et B, réseaux primaires et raccordement
- Règlement à ENEDIS de l'extension du réseau pour raccordement de la résidence BVE au poste Jouven Pyat (hors périmètre de la RHI)

En 2026 : 517 K€ HT

- Impasse Guichard : voirie provisoire
- Rue Gaillard Ouest : trottoir et chaussée provisoire
- Parvis école : aménagement et voie d'accès
- Amorces rue Gaillard et parvis école : enrobés
- Raccordement résidence Bons Voisins Est
- Rue Gaillard trottoir Est : voirie et enrobés

En 2027 : 183 K€ HT (provision révisions de prix)

Travaux de préparation avant cession du terrain Bons-Voisins Est (+43 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

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

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

Cependant, une partie des prestations seront directement effectuées par la SOLEAM ; il s'agit notamment des murages des ouvertures et de la démolition des appentis en limite des parcelles I 90 et I10. L'estimation remise par notre AMO s'avère supérieure au budget disponible ; aussi, par prudence et dans l'objectif de garder le montant de 200 K€ à contractualiser lors de la signature de la cession à DIGNEO, il est nécessaire de rajouter une provision de 43 K€ ; celle-ci sera éventuellement réduite suivant le résultat de la consultation qu'il est prévu de lancer au 1er trimestre 2025

Il a été réalisé en 2024 pour 7 K€ des interventions de bornage avec les propriétés mitoyennes ainsi qu'un plan de division du terrain, préalable à la cession des emprises à DIGNEO

Il est prévu en 2025 :

- Une provision de 59 K€ pour le désamiantage et la démolition de divers appentis en limite de parcelles privées et la neutralisation des ouvertures entre celles-ci et les terrains à céder, ainsi que la suppression d'une partie de mur rue Gaillard ; ces travaux seront réalisés par SOLEAM avec une maîtrise d'œuvre
- Le versement à hauteur de 65% du montant prévu au protocole d'accord à contractualiser avec DIGNEO soit 130 K€ HT sur 200 K€

En 2026 : le solde du montant du protocole (70 K€) après contrôle et remise de l'ensemble des justificatifs par DIGNEO

CSPS et contrôle technique (+6 K€ HT)

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 2 à réaliser) des frais d'honoraires techniques liées aux CPSP et au contrôleur technique n'ont pas été soldés à date ; la prolongation des délais d'exécution est susceptible d'entraîner une demande de réévaluation par le titulaire. Une provision de 6 K€ a été prévue.

MOE VRD (+12 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

Les travaux de VRD n'étant pas terminés (phase 3 à réaliser), la prolongation des délais d'exécution et une décomposition par sous-phases en lien avec l'avancement des constructions va vraisemblablement conduire à une demande d'avenant au marché signé en 2018 par le titulaire

Une provision supplémentaire de 12K€ HT a donc été intégrée

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

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

La SOLEAM et l'AFL-DIGNEO ont souhaité adapter les travaux de mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction, dans l'objectif d'optimiser les coûts liés à l'état environnemental du terrain et de garantir sa compatibilité sanitaire avec son usage futur. C'est donc l'objet du protocole d'accord qui sera signé avant la cession des terrains, avec pour objet de participer à la prise en charge partielle des coûts de dépollution du terrain, de dévoiement du réseau EU non répertorié le traversant, et de traiter les avoisinants (retrait des confortements provisoires, etc.).

Les prestations prises en charge seront effectuées par l'opérateur retenu par AFL DIGNEO et prises en charge dans le cadre du protocole d'accord tripartite qui sera signé en 2025 entre la SOLEAM, l'acquéreur et son promoteur SEARIM.

SOLEAM est dans ce cadre assistée par un prestataire pour les missions de :

- Tranche ferme : mission de MOE (en cours) : suivi du désamiantage et des démolitions d'appentis, du rebouchage d'ouvertures et de la suppression d'une partie du mur de soutènement côté rue Gaillard
- Tranche optionnelle (AMO : à affermir) : conseil, expertise et contrôle de la conformité des travaux à exécuter par DIGNEO

En 2024 : facturation par l'AMO de la tranche ferme à 50% : faisabilité et Assistance à la Consultation travaux (4 K€)

Il est prévu en 2025 le solde des missions AMO et Moe (14 K€)

OPC Interchantiers (Budget de 30 K€ HT inchangé)

Démarrage en septembre 2024 de la mission de pilotage et de coordination interchantiers pour assurer la gestion des interfaces et le bon déroulement du planning général entre les deux chantiers de construction et celui des VRD et aménagements publics ; facturation de 2 K€

e) Dépenses annexes : (+46 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

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

En 2024 : 24 K€ de dépenses (charges de gestion, réservation logement temporaire, taxe sur les salaires du fait de l'absence de recettes non taxables

En 2025 : 28 K€ provisionnés dont :

10 K€ de charges de gestion, 2 K€ pour les assurances

7 K€ pour la réservation d'un logement temporaire (voir supra)

5 K€ pour une mission d'assistance en vue de la prolongation dans le cadre de la concession des ateliers d'urbanisme initiés par Métropole (Politique de la Ville) avec les enfants de l'école Pyat

4 K€ de taxe sur salaire calculée sur la subvention ANAH à percevoir

En 2027 et 2028 : prévisionnel de 3 K€ en 2027 et de 1 K€ en 2028 correspondant à la taxe sur salaire, calculée sur le montant de la participation à l'équilibre à verser par la Métropole

f) Rémunération : (+17 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé)

L'augmentation est liée à la hausse de la rémunération sur dépenses

En 2024 : 7 K€ sur dépenses constatées

En 2025 : prévision de 61 K€ sur dépenses et 36 K€ sur recettes (cession de Bons Voisins Est à AFL DIGNEO)

En 2026 : prévision de 43 K€ sur dépenses

En 2027 : prévision de 14 K€ sur dépenses

En 2028 : prévision de 10 K€ sur liquidation

RECETTES

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares a permis la résorption d'une trentaine d'immeubles insalubres et le réaménagement du site : reconstruction de logements sociaux et de logements intermédiaires, requalification des voiries et espaces publics

a) Cessions :

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

En partie sud, le terrain Bons Voisins Ouest a été cédé en mars 2023 à CDC Habitat Social, qui a démarré au 3^{ème} trimestre 2024 les travaux de construction de 40 logements à vocation sociale, dont 6 T2 en PLAI réservés pour les besoins de l'opération, pour les ménages relogés par SOLEAM et désireux d'exercer leur droit de retour.

Toujours en partie sud mais côté Est, les terrains situés entre la rue Gaillard et l'autoroute sont sous compromis de vente avec AFL DIGNEO signé le 31 mars 2022 ; Il est prévu la réalisation d'un programme de 30 logements à vocation intermédiaire, 1 commerce, des emplacements de stationnement véhicules, 2 roues et vélos.

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

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

b) Subventions
Rappel des aides mobilisées

Subventions mobilisées	Montant	Montant versé	Paiement en instruction	Solde	Avancement
A-194/301- Partie pré opérationnelle	1 014 612 €	1 014 612 €		0 €	100%
A-194/302- Partie opérationnelle Nord	650 199€	650 199€		0 €	100%
A-194/300- Partie opérationnelle Sud	1 787 301€	1 251 110€	500 000€	Demande 2024	70%
Budget Subventions ANAH	3 452 112€	1 251 110€			84%
A-194/305-GPV voiries primaires (VdM, CD13,CR)	240 323€	240 323€		0 €	100%
A-194/306-GPV placettes (VdM, CD13,CR)	59 390€	59 390€		0 €	100%
A-194/307-ANRU voiries primaires	429 415 €	429 415 €		0 €	100%
A-194/308-ANRU placettes	31 321€	31 321€		0 €	100%
A-194/309- Solde subventions (VdM, CD13,CR)	270 935€	134 686€	60 341 €	74 999 €	50%
Budget Subventions PRU	1 031 385€	760 449€	191 066 €		92%
<u>A-194-303 -Subvention Région opérationnelle Nord</u>	87 075€	42 276€	0€	0€	49%
Budget Subventions Région Sud	87 075€	42 276€	0€	0€	49%

Subventions ANAH au déficit de l'opération RHI :
Subvention pré-opérationnelle ANAH

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

Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

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

Le versement du solde de la subvention a été effectué le 20 septembre 2017.

Subvention opérationnelle Etat, partie sud

Demande déposée par la SOLEAM en novembre 2019. La décision d'octroi a été prise en Commission Nationale de l'ANAH du 9/02/21 pour un montant maximum de 1 787 301 €.

Un acompte d'un montant de **1 251 K€** a été versé le 21/08/2023.

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

L'instruction est toujours en cours, sans que des informations sur l'avancement du dossier aient pu être obtenues auprès de la DDTM, organisme instructeur.

Subventions PRU (+ 58 K€)Suivi subventions VRD (voiries primaires) :

ANRU : Solde de 429 K€ perçu

GPV: Solde perçu de 240K€

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

Une avance et deux acomptes ont été versés pour un montant de 240 323 €.

Une demande de versement d'acompte n°3 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement de 79 338,95 € qui était attendu en 2023. Un montant de 67 510 € a été versé en 2024 ; le reliquat de 11 828 € est en attente.

Par la suite, à la demande de la Métropole du fait de l'échéance initiale de cette aide en 2024, une demande d'acompte 4 valant solde a été déposée en avril 2024 pour un montant de 4 870€ ; cette demande est en instruction.

La SOLEAM a été notifiée début 2025 du report de l'échéance de validité des subventions départementales, municipales et régionales au 31/12/2026

Du fait de la reprise des travaux de VRD prévue en 2025 et planifiée jusqu'à fin 2026, il est envisageable de présenter une demande permettant de recouvrir le solde intégral de la subvention Voiries primaires soit 22 K€.

Toutefois, cette recette a par prudence été pondérée à 79%.

Suivi subventions VRD (placettes) :

ANRU : Solde de 31 K€ perçu

GPV : Solde perçu de 59K€

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

Une avance et un acompte ont été versés pour un montant de 59 389,95€.

Une demande de versement d'acompte n°2 a été déposée le 21 décembre 2022 pour un versement de 111 727,13 € attendu courant 2023. Un montant de 67 176 € a été versé en 2024 ; le reliquat de 43 643 € est en attente.

Il n'a pas été possible de déposer en 2024 une demande d'acompte 3 valant solde car il n'y avait pas eu de travaux depuis la demande d'acompte 2.

La SOLEAM a été notifiée début 2025 du report de l'échéance de validité des subventions départementales, municipales et régionales au 31/12/2026

Du fait de la reprise des travaux de VRD prévue en 2025 et planifiée jusqu'à fin 2026, il est envisageable de présenter une demande permettant de recouvrir le solde intégral de la subvention Placettes soit 53 K€.

Toutefois, cette recette a par prudence été pondérée à 79%.

c) Participations du concédant (+87 K€ HT K€ par rapport au précédent budget approuvé) :

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

- L'augmentation du budget Travaux et honoraires techniques (+114K€ HT)
- La variation de la rémunération sur dépenses (+17 K€ HT)
- L'augmentation des dépenses annexes (+46 K€) liée essentiellement aux charges de gestion

Cette participation passe de à 2 764 K€ à 2 851K€, soit + 87 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé

Il est prévu de rembourser l'avance de 1 000 K€ en 2027 à l'échéance de la concession.

d) Trésorerie :

Le prévisionnel présenté avec une prorogation du contrat jusqu'à fin décembre 2028 est équilibré, hormis en 2027 du fait du remboursement de l'avance.

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 194-RHI ST MAURONT GAILLARD-2-Aménagement METROPOLE -CRAC 2024 en K€HT	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	295	14	56	-665	237	76	0	0	1
DEPENSES	13 665	11 954	-11	966	665	214	11	0	13 810	145
Etudes	131	119	6	10	3	10	0	0	142	11
Foncier	4 961	4 905	-65	1	1	0	0	0	4 907	-54
Travaux	5 184	3 753	13	768	587	183	0	0	5 291	107
Relogements	703	696	3	11	0	0	0	0	707	5
Honoraires	395	323	6	58	30	4	0	0	415	20
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	353	353	0	0	0	0	0	0	353	0
Rémunération	1 268	1 120	7	97	43	14	10	0	1 285	17
Autres dépenses	671	685	19	21	0	3	1	0	710	39
RECETTES	13 665	12 250	4	1 022	0	452	87	0	13 810	145
Cessions	1 273	752	0	521	0	0	0	0	1 273	0
Loyers	36	36	0	0	0	0	0	0	36	0
Participation équilibre concédant	7 695	7 302	0	0	0	393	87	0	7 782	87
Participation équipement concédant	203	203	0	0	0	0	0	0	203	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	4 413	3 913	4	501	0	59	0	0	4 473	60
Produits financiers	13	13	0	0	0	0	0	0	13	0
Autres produits	32	32	0	0	0	0	0	0	32	0
FINANCEMENT	0	953	210	47	0	-1 000	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	1 013	79	-13	0	0	0	0	1 000	1 000
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000	1 000
Dettes fournisseurs	0	10	0	-10	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	3	79	-3	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-60	131	60	0	-1 000	0	0	-1 000	-1 000
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	-1 000	0	0	-1 000	-1 000
Créances clients	0	-60	131	60	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	1 248	224	1 351	687	-76	0	0	0	1