



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT

NPNRU AIR BEL

N°Z240572COV

**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	9
DEPENSES	9
<i>a. Maîtrise foncière</i>	9
<i>b. Études :</i>	11
<i>c. Travaux et honoraires techniques :</i>	12
<i>d. Rémunération :</i>	13
<i>e. Frais financiers :</i>	13
RECETTES	13
<i>a. Cessions :</i>	13
<i>b. Subventions :</i>	14
<i>c. Participations :</i>	14
<i>d. Trésorerie :</i>	16

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type d'opération	Concession d'Aménagement 8 ans à compter du 16/04/2024
Vocation	Aménagement des espaces publics du programme de renouvellement urbain de la Cité Air Bel
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM

DELIBERATIONS

Délibération d'approbation de la convention	07/12/2023
Signature du traité de concession	16/04/2024
Réception en Préfecture	11/12/2023
Notification	15/04/2024
Durée	Huit ans
Échéance	16/04/2032

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre	17 237 k €
Subvention ANRU	5 663k €
Subvention CD 13	357k €
Avance de trésorerie	1 132 €

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	80 000 €
Dépenses	Variable	3,5 % du montant des dépenses HT <i>hors apport foncier, hors rémunération du concessionnaire et hors aléas.</i>
Appel à projets	Forfaitaire	20 k€ par AAP
Subvention	Variable	4% du montant de la subvention <i>(hors ANRU et CD 13)</i>
Liquidation	Forfaitaire	50 000 €

CONTEXTE ET PROGRAMME

D'une superficie de 21 hectares, la cité Air Bel construite en 1971 est essentiellement résidentielle, regroupe environ 6 000 habitants au sein de 1 200 logements sociaux répartis en deux bailleurs, ERILIA et UNICIL.

Malgré son positionnement au cœur du territoire de Marseille et la bonne accessibilité du secteur, l'intérieur du quartier souffre d'un réel enclavement : les voiries publiques ne le pénètrent pas (copropriété privée), les cheminements piétons sont très contraints, la topographie du site implique de forts dénivelés, et la voie ferrée SNCF Marseille-Toulon borde le quartier au sud formant une rupture peu franchissable. De même, la forme urbaine unique d'Air Bel et son maillage tortueux complexifient énormément la lisibilité et l'orientation en son sein.

C'est pourquoi, la Métropole Aix Marseille Provence (MAMP) en lien étroit avec la Ville de Marseille (VDM), portent un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) sur le quartier d'Air Bel (Marseille 11ème) qui vise prioritairement le désenclavement social et spatial de ce grand ensemble. Les grands objectifs ont été contractualisés dans une convention partenariale signée le 18 janvier 2023 avec l'ensemble des partenaires du NPNRU, sur la base des premières études urbaines et sociales menées sur le quartier depuis 2019. Le travail d'approfondissement du plan guide mené depuis 2023 a permis d'arrêter et de valider le programme prévisionnel de l'opération en Comité d'Engagement en juillet 2024, autour des axes de projet de suivants :

- L'inscription du paysage au cœur du quartier et du PRU
- Requalifier le cadre résidentiel pour le bien-être de ses habitants
- Ouvrir le quartier par une nouvelle trame d'espaces publics
- Développer une centralité de quartier animée autour des équipements
- Tendre vers une diversification de l'habitat

Le projet, qui donnera lieu à un avenant à la convention NPNRU en 2025, doit ainsi permettre :

L'intervention globale pour diversifier l'offre de logements

- ✓ 224 logements démolis, essentiellement pour ouvrir le quartier et aménager des espaces publics (MOA bailleurs sociaux) ;
- ✓ 947 logements réhabilités, labellisés rénovation BBC Rénov 2009, soit l'intégralité du parc non démolit et environ 34 logements restructurés en petite typologie plus adaptée aux besoins et à l'évolution de la société (MOA bailleurs sociaux) ;

Des possibilités de constructions neuves :

- ✓ 60 logements sociaux reconstitués sur site au sein d'une résidence intergénérationnelle (MOA bailleurs) ;
- ✓ La construction d'environ 100 logements neufs sur le plateau, au nord du quartier (aménagement et viabilisation des terrains sous MOA SOLEAM)

Le réaménagement urbain pour un quartier vert, apaisé et convivial

- ✓ Création et requalification de rues publiques en desserte du cœur du quartier : de grandes places publiques et des cheminements piétons propres et sécurisés (MOA SOLEAM) ;
- ✓ Aménagement d'un parc central et de deux jardins (MOA Ville de Marseille) de 4 hectares cumulés, depuis l'entrée jusqu'au cœur de quartier (programme en cours de définition) ;

- ✓ Prise en compte d'un jardin partagé déjà réalisé (MOA Ville de Marseille) en gestion par un collectif d'habitants d'Air Bel.

Enrichir la vie de quartier et développer des activités

- ✓ Restructuration des écoles et la création d'un gymnase (MOA SPEM) ;
- ✓ Création d'un équipement social avec un pôle dédié à la petite enfance (MOA Ville de Marseille) ;
- ✓ Implantation d'une troisième micro-crèche sociale (MOA bailleurs sociaux, micro-crèche livrée) ;
- ✓ Installation sur site de la Maison de projet du renouvellement urbain (MOA Métropole Aix-Marseille-Provence).



C'est dans ce cadre que la MAMP a confié par délibération du Bureau de la Métropole en date du 7 décembre 2023, à la SOLEAM, Société Publique Locale, la réalisation des espaces publics de l'opération « Air-Bel » dans le cadre d'un traité de concession notifié le 16 avril 2024.

Devenue concessionnaire de l'opération, la SOLEAM est chargée de mettre en œuvre le programme d'aménagement des espaces publics métropolitains, qui repose principalement sur la création d'une nouvelle trame viaire structurante publique permettant :

1. D'ouvrir le quartier à l'Est et au Nord à travers :

- Une voie Nord / Sud aménagée et requalifiée pour ouvrir le quartier au Nord en utilisant une partie des emprises existantes et ainsi apaiser les secteurs résidentiels. Le profil, le tracé et l'insertion de la voie ont été envisagés pour permettre une lisibilité des espaces publics, accueillir les modes doux et créer une ouverture visuelle depuis l'entrée de quartier, tout en limitant les déconstructions du patrimoine des bailleurs sociaux
- Une voie Est / Ouest créée dans le parc central, qui desservira la nouvelle offre résidentielle au nord-est du quartier. Démarrant du plateau et traversant le parc central et un des jardins au nord et au sud sur une longueur de 580m, la voie a pour objectif de s'intégrer dans le site existant.

Voie Nord / Sud :

- 1** Profil « résidentiel » : 16 m
- 2** Profil « parc » : 16m

Voie Est/Ouest :

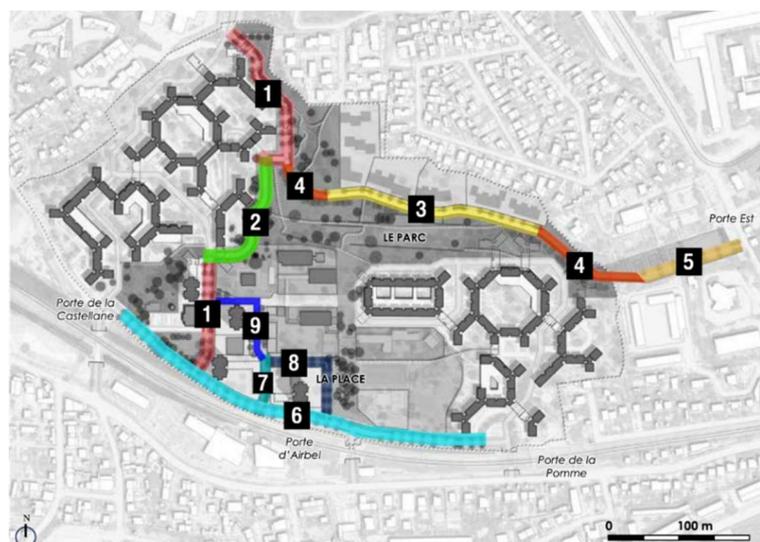
- 3** Profil « résidentiel » : 13.5 m
- 4** Profil « contraint » : 11,5 m
- 5** Profil « visiteur » : 15 m

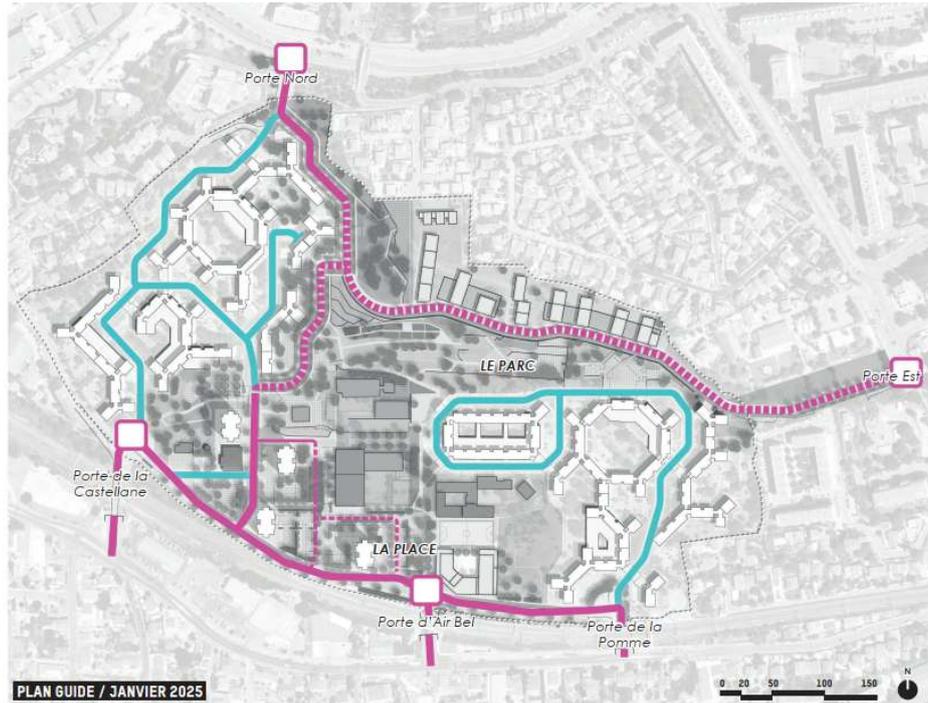
Avenue d' Air Bel

- 6** Profil courant : 15 m

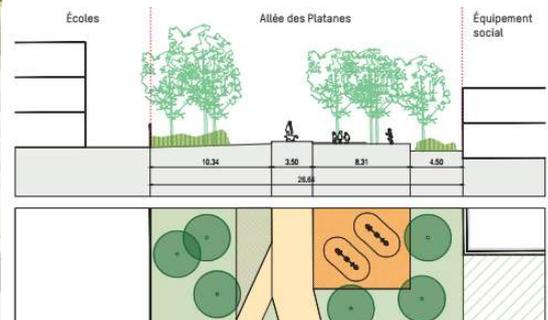
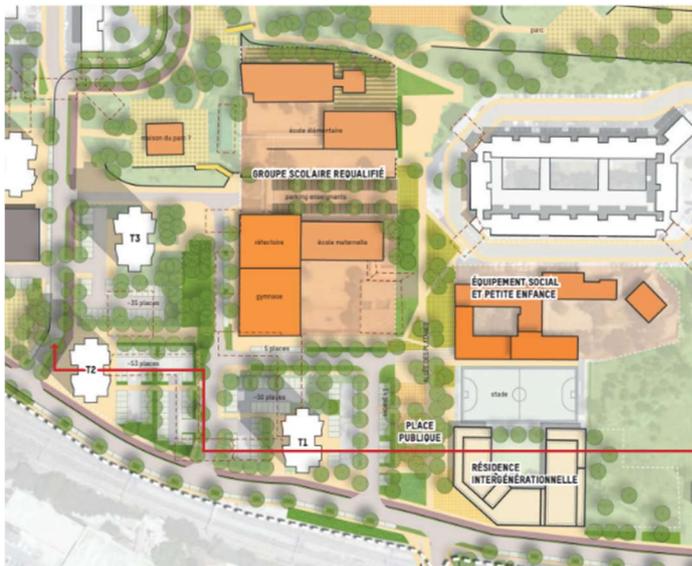
Cœur de quartier

- 7** Profil « double sens » : 12 m
- 8** Profil « sens unique large » : 12 m
- 9** Profil « sens unique parvis » : 15.5 m





2. **De desservir et conforter le rôle de centralité du cœur de quartier, ses équipements et les tours résidentielisées, à travers de nouvelles rues, traitées en espace de rencontre**



L'allée des Platanes, véritable axe piéton d'entrée de quartier et de desserte des équipements, sera requalifiée en mail paysager :

- **Au nord** : Les écoles sont adressées sur l'allée des Platanes pour créer des parvis sécurisés et arborés. L'accès au parc central se fait par un espace intermédiaire reconfiguré sous la forme d'un théâtre de verdure.

- **Au sud** : L'entrée du quartier est recomposée au pied de la Tour 1 autour d'une place piétonne qui pourra gérer une partie de stationnement, adresser des fonctions commerciales et de services, accueillir des évènements.



Récemment désignée concessionnaire et maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics du NPNRU, la SOLEAM a réalisé une première étude de faisabilité d'infiltration et est en cours de désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, prévue pour le second semestre 2025.

Il est prévu dans le programme actuel de la concession que la SOLEAM réalise l'ensemble des opérations relevant des espaces publics métropolitains du PRU d'AIR BEL (périmètre en orange dans le plan ci-dessous) ainsi que l'aménagement et la viabilisation des terrains voués aux nouvelles constructions au nord.

N.B. : La nouvelle programmation du projet de renouvellement urbain d’Air Bel, validée en juillet 2024, comprend également l’aménagement d’un parc municipal et de deux jardins d’une surface d’environ 3ha, opération relevant de la compétence de la Ville de Marseille (périmètre en vert dans le plan ci-dessous). La Ville de Marseille envisage de confier la mise en œuvre opérationnelle du parc et des jardins à la SOLEAM. La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM sont donc engagés dans un travail partenarial afin de définir les modalités d’intégration du parc au programme d’aménagement dans le cadre de la concession d’aménagement..



II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

a. Maîtrise foncière

La quasi-totalité du foncier nécessaire au développement des espaces publics, soit environ 5 ha, est sous maîtrise du syndicat de copropriété des bailleurs sociaux (SDC), ERILIA et UNICIL, et de la Ville de Marseille (VDM). Le programme nécessite néanmoins l'acquisition d'un foncier privé, d'environ 3 500 m², appartenant à la SEMM. Au stade actuel de définition du programme et des périmètres de projet, aucune procédure foncière n'est engagée.

Désignation					Prix	Montant d'acquisition	Frais de notarié 7% sur montant ou valeur vénale	REM	
N°parcelle	Contenance	Foncier à acquérir	Propriétaire	Destination					
B866 A101	21 898	9710	VDM	Diversification	40	388 400			
B866 A143	152 746	6164	SDC	Action logement		246 560	valeur vénale 40€/m ²		
B866 A101	21 898	3080	VDM	Voirie	40	123 200			
B866 A143	152 746	17150	SDC	Voirie		686 000	valeur vénale 40€/m ²		
B886 D151	18 375	3500	SEM	Voie est Ouest	142,8	499 800			
						1 943 960	136 077 €	6 804 €	
B866 A137 ; 138 ; 139 ; 140	11 226	8 860	AOT VDM	Requalification Avenue Air Bel					
Total foncier		48464					1 011 400 €	136 077 €	6 804 €

Foncier Ville de Marseille : 512 k€

L'acquisition du foncier auprès de la VDM se fait à hauteur de 40 € du m² de terrain, les terrains ayant vocation à être cédés à l'Association Foncière Logement ainsi qu'à un bailleur social.

Foncier Copropriétaire du groupe Air Bel (ERILIA et UNICIL) : € symbolique

L'acquisition du foncier est prévue à l'euro symbolique, s'appliqueront seulement les frais de notaire sur la valeur vénale.

Foncier privé SEM : 500 k €

L'acquisition d'environ 3500 m² de terrain auprès de la CES EM est nécessaire pour permettre de prolonger et de raccorder la nouvelle voie Est-Ouest à l'avenue de la Grognarde. Une provision de 500 k€ a été intégrée au bilan pour cette acquisition soit 142,8 €/m².

Aucune discussion avec la SEM n'a été engagé à ce stade.

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a acquis aucun tènement foncier.

B-PRÉVISIONNEL

Le développement de l'opération ne nécessite aucune acquisition en 2025. Le calendrier des acquisitions n'est à ce jour pas défini et aucune estimation des terrains par les services des domaines n'a été réalisée. Il n'y a donc aucune dépense prévisionnelle sur ce poste en 2025.

Les montants liés à l'acquisition de ce foncier seront donc précisés ultérieurement, notamment pour le foncier privé appartenant à la SEMM. La SOLEAM prévoit néanmoins d'acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de la voie est-ouest en 2026, soumise à Permis d'Aménager, dans

l'objectif de mettre en œuvre les travaux dès l'approbation du permis, prévue au second semestre 2027.

L'assiette foncière à maîtriser par la SOLEAM, tout propriétaire confondu, sera ajustée et révisée suite à l'Avant-Projet global du projet, et sur la base des plans de récolement, en 2026.

b. Études :

Concessionnaire depuis avril 2024, la SOLEAM est en cours de préparation des éléments nécessaires au lancement des études de conception et de faisabilité des espaces publics du projet. Pour cela, elle a engagé une étude de perméabilité des sols, conclu un accord-cadre d'études géotechniques et de détection de pollution ainsi que préparé la consultation pour la désignation d'un maître d'œuvre des espaces publics.

A- AVANCEMENT à FIN 2024

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a facturé aucune dépense d'études préalables.

B-PRÉVISIONNEL

▪ Mission de faisabilité d'infiltration (7 k€ HT - engagée)

La mission consiste en la réalisation d'essais de perméabilité au droit du projet afin d'étudier la faisabilité d'infiltration.

Les premiers résultats semblent démontrer des formations de faibles à de très faibles perméabilités. Ainsi, une gestion des eaux pluviales par infiltration est déconseillée au droit du site. Il s'agira donc de réorienter le projet vers un système de gestion des eaux pluviales de rétention munie d'un débit de fuite calibré vers un exutoire défini.

La définition du mode de gestion des eaux pluviales en phase Avant-Projet devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments et les prescriptions locales des services instructeurs. L'éventualité d'un dépôt d'un dossier « Loi sur l'eau » sera également à reconsidérer en 2025.

▪ Mission d'études géotechniques et de détection des pollutions (200k €HT - engagée – 4 ans)

L'accord-cadre, attribué fin 2024, concerne la réalisation de missions d'études géotechniques et de pollution pour concevoir et faire réaliser les programmes de travaux d'aménagement prévus par le programme ANRU, à savoir :

- A travers les études géotechniques, avoir une connaissance exhaustive de l'état des sols en place dans les emprises concernées par l'opération et ses ouvrages de raccordement aux espaces publics existants ;
- Nature des sols en place ;
- Comportement mécanique et hydraulique ;
- Préconisations pour les ouvrages à réaliser au regard des caractéristiques des sols sondés ;
- A travers la détection de pollutions, détecter sur l'ensemble de l'opération la présence éventuelle de polluants et/ou de matériaux pollués dans les sols, ainsi que la présence éventuelle d'amiante et/ou d'HAP dans les bétons bitumineux existants.

La première mission à lancer au second semestre 2025 sera la G1, concomitamment au lancement de l'Avant-Projet d'espaces publics.

- Mission d'élaboration et de coordination de l'étude d'impact (50 k €HT – non engagée)

La Métropole a désigné un bureau d'étude pluridisciplinaire chargé de réaliser les études environnementales thématiques, de constituer l'étude d'impact et de l'accompagner dans le suivi des procédures réglementaires environnementales.

Le dépôt pour avis de l'Autorité Environnementale d'une première version de l'étude d'impact, dans les limites du niveau de définition actuel du projet, est prévu pour 2025.

La SOLEAM sera chargée de réaliser une mise à jour de cette étude d'impact, complétée des données de l'Avant-Projet des espaces publics, notamment du point de vue hydraulique. Pour cela, la SOLEAM désignera un nouveau bureau d'études et déposera dans les mêmes conditions le dossier d'étude d'impact et les dossiers d'autorisation environnementale éventuelles en 2026.

- Relevés topographiques du site (6,4 k €HT - engagé)

La SOLEAM a engagé une mission de compléments sur le relevé topographique transmis par la Métropole au démarrage de l'opération ainsi qu'un plan parcellaire. Plus généralement, la SOLEAM lancera en 2025 un accord-cadre géomètre-expert spécifique pour l'opération.

c. Travaux et honoraires techniques :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a réalisé aucuns travaux.

B-PRÉVISIONNEL

Au vu du calendrier prévisionnel et des étapes préalables à la constitution des dossiers réglementaires et à la conception du projet, la SOLEAM pourra mettre en œuvre son programme de travaux au plus tôt au premier semestre 2026. Une provision de 140 K€ est prévue au bilan pour d'éventuels aménagements transitoires.

- Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics (non engagée)

A ce stade, le programme de la concession prévoit que SOLEAM réalise ou requalifie l'ensemble des voies et places publiques destinées à réintégrer le patrimoine de la MAMP. La désignation du groupement de maîtrise d'œuvre est prévue pour le second semestre 2025

La première mission du présent marché sera l'AVP global du projet et s'étalera jusqu'à la fin du 1^{er} semestre 2025. L'objectif poursuivi est de concevoir en phase AVP l'ensemble des espaces publics du projet.

Les années suivantes 2025-2026 seront donc consacrées à la conception du projet d'espaces publics et à la complétude et au dépôt du dossier d'étude d'impact mis à jour.

d. Rémunération :

AVANCEMENT à FIN 2024

En 2024, la SOLEAM a perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 80 k€.

PRÉVISIONNEL

La rémunération forfaitaire annuelle est de 80 k€ sur toute la durée de l'opération, et la rémunération de liquidation, de 50 k€ (2032). A ceci s'ajoute, en prévision pour les années suivantes :

- En 2025 : prévision de 53k€ sur dépenses
- En 2026 : prévision de 187 k€ sur dépenses
- En 2027 : prévision de 147 k€ sur dépenses
- En 2028 : prévision de 131 k€ sur dépenses
- En 2029 : prévision de 131 k€ sur dépenses
- En 2030 : prévision de 126 k€ sur dépenses
- En 2031 : prévision de 8 k€ sur dépenses

e. Frais financiers :

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a effectué aucune dépense sur ce poste.

RECETTES

a. Cessions :

AVANCEMENT À FIN 2024

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a dégagé aucune recette de cession sur l'opération.

PRÉVISIONNEL

La cession des premiers lots est prévue pour 2027-2028.

b. Subventions :

A ce stade, il est prévu à l'opération deux subventions :

- Une subvention du Conseil Départementale des Bouches-du-Rhône, d'un montant de 357 k€
- Une subvention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine au titre du NPNRU d'un montant total sur toute la durée de l'opération de 5 663 k€, versée à l'avancement.

AVANCEMENT À FIN 2024

La SOLEAM a perçu en 2024 une subvention au titre du NPNRU de 1 132 k€ correspondant à une avance de 20% de la subvention.

PRÉVISIONNEL

Suivant l'échéancier de la trésorerie prévisionnelle, pour les années suivantes, il est prévu concernant la subvention ANRU

- En 2025 : 755 k€
- En 2026 : 755 k€
- En 2027 : 755 k€
- En 2028 : 349 k€
- En 2029 : 947 k€
- En 2030 : 915 k€
- En 2031 : 55 k€

Concernant la subvention CD13, un versement de l'intégralité de la subvention en 2028, soit 357 k€.

c. Participations :

Le traité de concession prévoit 17 237 k€ de participation de la MAMP à l'équilibre de l'opération.

AVANCEMENT À FIN 2024

Suivant l'échéancier de versement du traité de concession, la SOLEAM a perçu en 2024 une participation à l'équilibre d'un montant de 500 k€.

PRÉVISIONNEL

Au regard des prévisions de dépenses et de trésorerie, pour les années suivantes :

- En 2025 : prévision de 1 600 k€
- En 2026 : prévision de 3 300 k€
- En 2027 : prévision de 4 000 k€

- En 2028 : prévision de 3 500 k€
- En 2029 : prévision de 3 480 k€
- En 2030 : prévision de 857 k€

d. Trésorerie :

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 610-AIR BEL-Aménagement METROPOLE - 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	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	1 551	1 551	822	-1 561	306	204	1 058	-2 381	0	0
DEPENSES	23 898	81	81	1 533	5 616	4 449	4 002	4 011	4 208	23 899	0
Etudes	380	1	1	329	0	20	10	0	20	380	0
Foncier	1 547	0	0	0	1 213	66	67	67	134	1 547	0
Travaux	18 570	0	0	140	3 979	3 979	3 537	3 537	3 397	18 570	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 868	0	0	934	156	156	156	156	311	1 868	0
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	1 533	80	80	129	267	228	232	252	345	1 533	0
Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES	23 898	1 632	1 632	2 355	4 055	4 755	4 206	5 069	1 827	23 899	0
Cessions	642	0	0	0	0	0	0	642	0	642	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	17 237	500	500	1 600	3 300	4 000	3 500	3 480	857	17 237	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	6 020	1 132	1 132	755	755	755	706	947	970	6 020	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	80	80	-80	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	80	80	-80	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	80	80	-80	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	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	1 631	1 631	2 374	813	1 119	1 323	2 381	0	0	0