SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT
LA SAVINE
Ex 11/1342
N°T1600902CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION 3
CONTEXTE ET PROGRAMME 5
II. NOTE DE CONJONCTURE 8
DEPENSES 8
a. Foncier et fonds de commerce : *8*
b. Études : *10*
c. Travaux : *11*
d. Démolition(s) et honoraires techniques sur démolition(s) *12*
e. Honoraires Techniques : *12*
Maîtrise d'œuvre des espaces publics : *13*
OPC, CT, CSPS, Médiation : *13*
f. Dépenses annexes : *13*
g. Rémunération : *13*
h. Frais financiers : *14*
RECETTES 15
a. Cessions : *15*
b. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) : *16*
c. Subventions : *16*
d. Participations : *17*
BILAN DE L'OPERATION 18

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Logements, commerces et services / VRD et renaturation
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM

DELIBERATIONS	
Approbation de la convention n°11/1342	Délib. n°11/0839/DEVD du 17/10/2011
Notification au concessionnaire	07/12/2011
Durée initiale	7 ans à compter du 07/12/2011
Durée prolongée	Avenant n°2 : échéance 07/12/2020 Avenant n°6 : échéance 07/12/2022 Avenant n°10 : échéance 15/12/2023 Avenant n°12 : échéance 15/12/2027 Avenant n°15 : échéance 15/12/2030
Échéance	15/12/2030

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2023	8 147k €
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2024	8 147k €
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2023	7 547k € HT
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2024	7 547k € HT
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2023	500k €
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2024	500k €
Participation en nature au 31/12/2023	617k €
Participation en nature au 31/12/2024	617k €
Avance de trésorerie	0 €

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		
	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	50 000 € / an
Dépenses	Proportionnelle	5% du montant des dépenses HT
Recettes	Proportionnelle	7% du montant des recettes HT
Liquidation	Proportionnelle	0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

CONTEXTE ET PROGRAMME

N.B. : Le bailleur historique du quartier, la LOGIREM, a été absorbé par le bailleur ERILIA durant l'été 2024. Ainsi, le nom est modifié dans l'ensemble du présent CRAC.

Rappel :
La Ville de Marseille a approuvé le programme et la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) de la Savine – Vallon des Tuves dans le 15ème arrondissement de Marseille par délibération du 1er février 2008, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 30 mars 2009.
Par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, la Ville de Marseille a confié une concession d'aménagement à la SOLEAM pour la réalisation des aménagements d'espaces publics de la Savine, ainsi que la commercialisation des charges foncières programmées, et la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet. En 2016, le transfert de concédant s'est opéré au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Contexte et éléments d'histoire :
Le quartier de la « Savine – Vallon des Tuves » est situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, en limite nord de la ville. Ce quartier présente des atouts indéniables par sa situation entre le massif de l'Etoile à l'est (piémont) et les vues vers la mer à l'ouest.
Il se compose de deux tissus bâtis distincts dans leur morphologie : l'un est pavillonnaire implanté le long du Vallon des Tuves en contrebas (quartier de Saint-Antoine), quand l'autre, la cité de la Savine, est un grand ensemble juché sur un contrefort du massif. Située en hauteur sur un plateau, cette « citadelle » a été construite au début des années 1970 et est uniquement constituée de logements sociaux (patrimoine d'ERILIA - anciennement LOGIREM).
Le site de la Savine est représentatif des modes d'urbanisation des années 60-70. La cité est très enclavée, du fait de sa situation en périphérie nord, mais également du fait de son accès en impasse et du relief très marqué.

C'est ainsi que le PNRU, porté par l'ANRU vise à doter la collectivité de moyens d'ampleur, permettant la requalification complète du quartier. Le projet contractualisé avec l'ANRU en 2009 a cependant connu plusieurs évolutions marquant un engagement financier important de la collectivité et de l'État. En effet, le projet initial prévoyait la rénovation de l'ensemble des immeubles de la Savine, jusqu'à la découverte d'amiante dans les logements en 2010. Par conséquent, le projet

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

a évolué vers un programme prévoyant, sur le volet « logement », la démolition de la totalité des immeubles sociaux du site haut, le désamiantage puis la rénovation de la résidence Petite Savine, et la reconstitution de la totalité des logements démolis, partiellement sur site (sur le site haut : résidences Couronne et la Mûre, dans le Vallon des Tuves : Résidences Bosphore et Proue), et hors site.

Objectifs :

L'ambition de ce PNRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé :

- Une première phase du projet jusqu'à aujourd'hui vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire. Il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements au cœur de cette nouvelle centralité ainsi qu'en bordure du parc public.
- La seconde phase (échéance : décembre 2030) permettra de renforcer et diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine en accompagnement d'un projet de renaturation entre agriculture urbaine et aménagements paysagers.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, le boulevard du Bosphore et la Traverse Bérenger, et englobant désormais l'entier plateau de la Savine haute.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains dont elle assure la commercialisation, en vue notamment de créer une centralité urbaine en pied de quartier, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

Par la suite, entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir une première partie de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du PNRU. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession.

NPNRU :

La convention pluriannuelle liée au Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été signée le 05/03/2024.

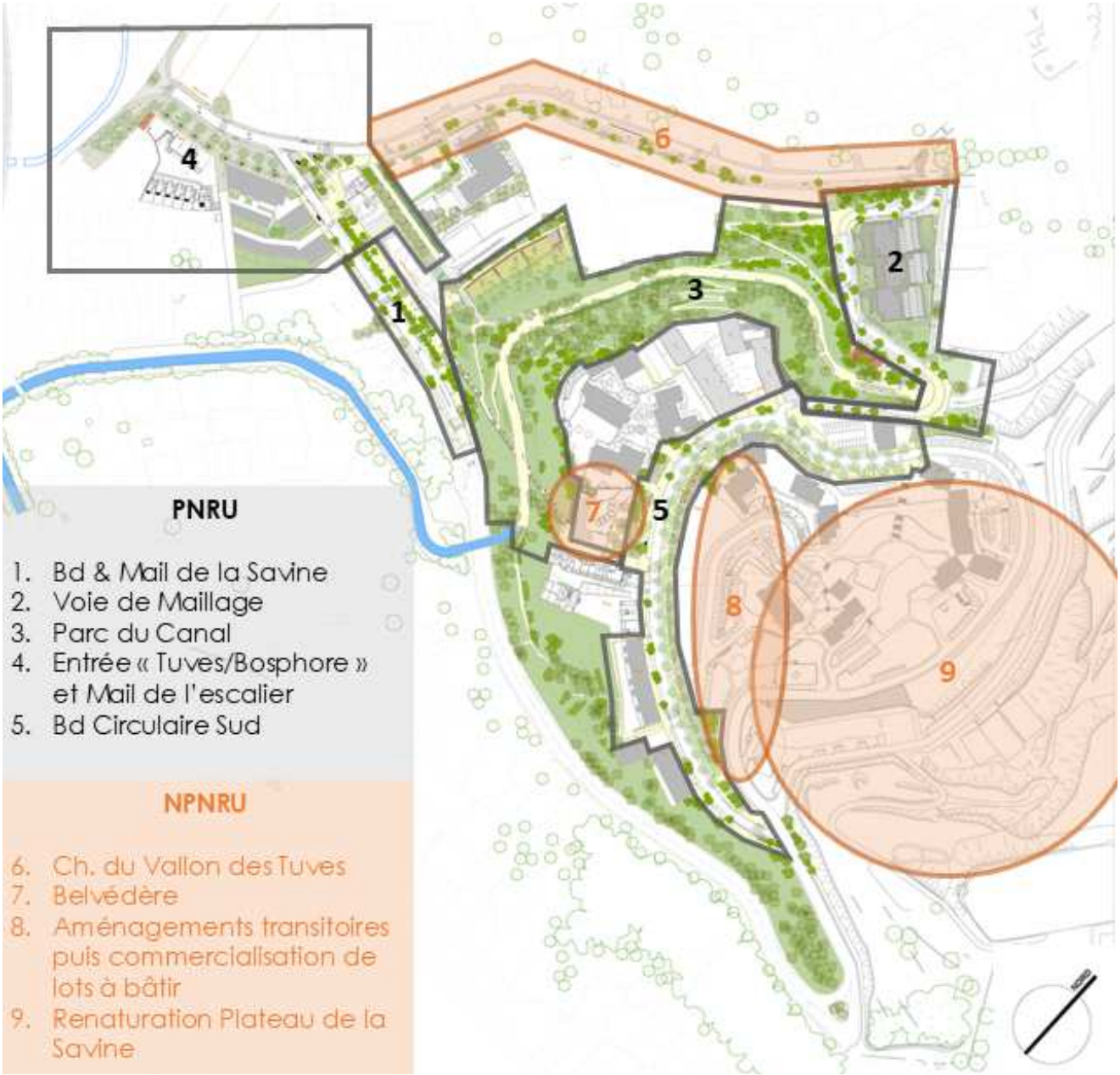
Pour mémoire, un protocole de préfiguration a également permis d'engager un certain nombre d'études qui ont contribué à faire progresser la réflexion sur le devenir du plateau. L'emprise du bâtiment J, a ainsi été investie par un jardin d'insertion géré par les Restos du Cœur depuis septembre 2020. Quelques temps après, une extension de ces jardins a été créée au droit des bâtiments H et I, eux aussi démolis.

Aussi, le quartier de la Savine intégrant un projet d'agriculture urbaine a été lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

A la suite des démolitions des bâtiments opérées par la LOGIREM sur le site du plateau, il s'agit de poursuivre le remodelage d'une urbanisation modérée – de lisière et de frange – le long du boulevard circulaire sud, dans le but de rééquilibrer progressivement l'offre diversifiée en logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

Consécutif de la désurbanisation, ce nouveau « vide » constitue une opportunité de travailler plus finement le recul de la limite Ville/Nature avec pour principe : la réurbanisation maîtrisée du plateau « côté Ville » accompagnée d'une renaturation « côté Massif ».
Associant désimperméabilisation, reboisement et développement de l'agriculture urbaine, ce projet est articulé avec le développement d'un pôle d'équipements tourné vers la nature et l'extérieur. Celui-ci, ainsi que les activités d'agriculture urbaine, doivent permettre le maintien d'une animation de la vie du site haut en lien avec sa vocation à terme.



Répartition des opérations entre le PNRU (phase 1) et le NPNRU (phase2)

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

II. NOTE DE CONJONCTURE

N.B. : Par avenant n°15, la concession d'aménagement est prorogée de 3 ans, soit jusqu'en décembre 2030. Ceci afin de correspondre au planning prévisionnel lié à la réalisation du nouveau programme confié à la SOLEAM par le concédant, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

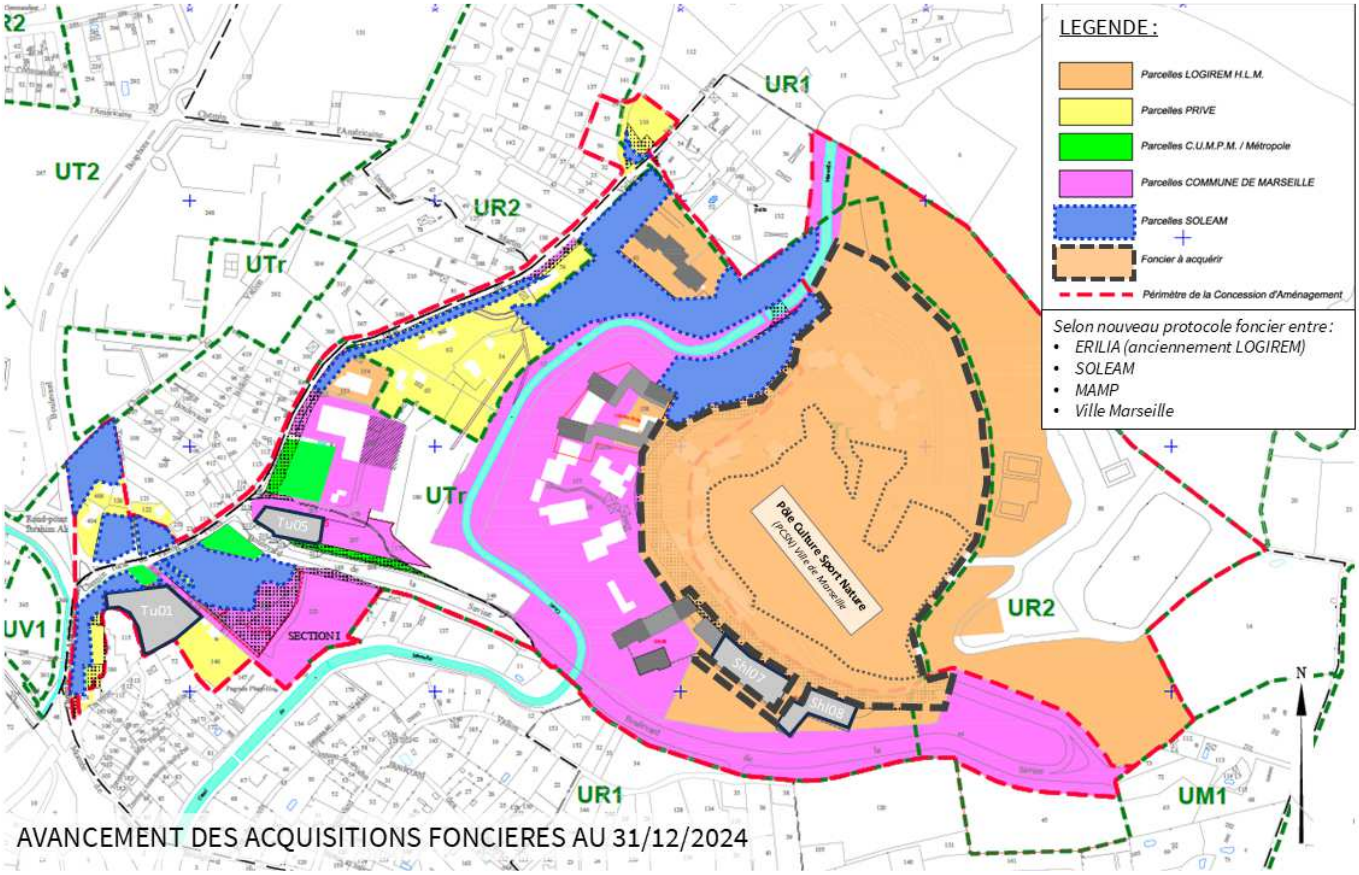
DEPENSES

a. Foncier et fonds de commerce :

Pour mémoire, par délibération du 09/02/2009, et par convention du 24/02/2009, la Ville de Marseille a confié une mission d'intervention foncière sur le site de la Savine Bas à l'EPF PACA pour obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain.
Ainsi, depuis 2015, la SOLEAM concessionnaire s'est substituée à la Ville de Marseille pour le rachat des terrains et immeubles acquis par l'EPF PACA et a repris l'ensemble des négociations foncières, y compris les fonds de commerce.

A noter que le CRAC au 31/12/2017 distingue les acquisitions foncières prévues au titre de la phase 1 du programme de rénovation urbaine (PNRU), de celles prévues dans le cadre de la phase 2 du projet (NPNRU). Ces biens constituent des réserves foncières ainsi que des terrains à aménager dans le cadre du NPNRU.

A-AVANCEMENT à FIN 2024



Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

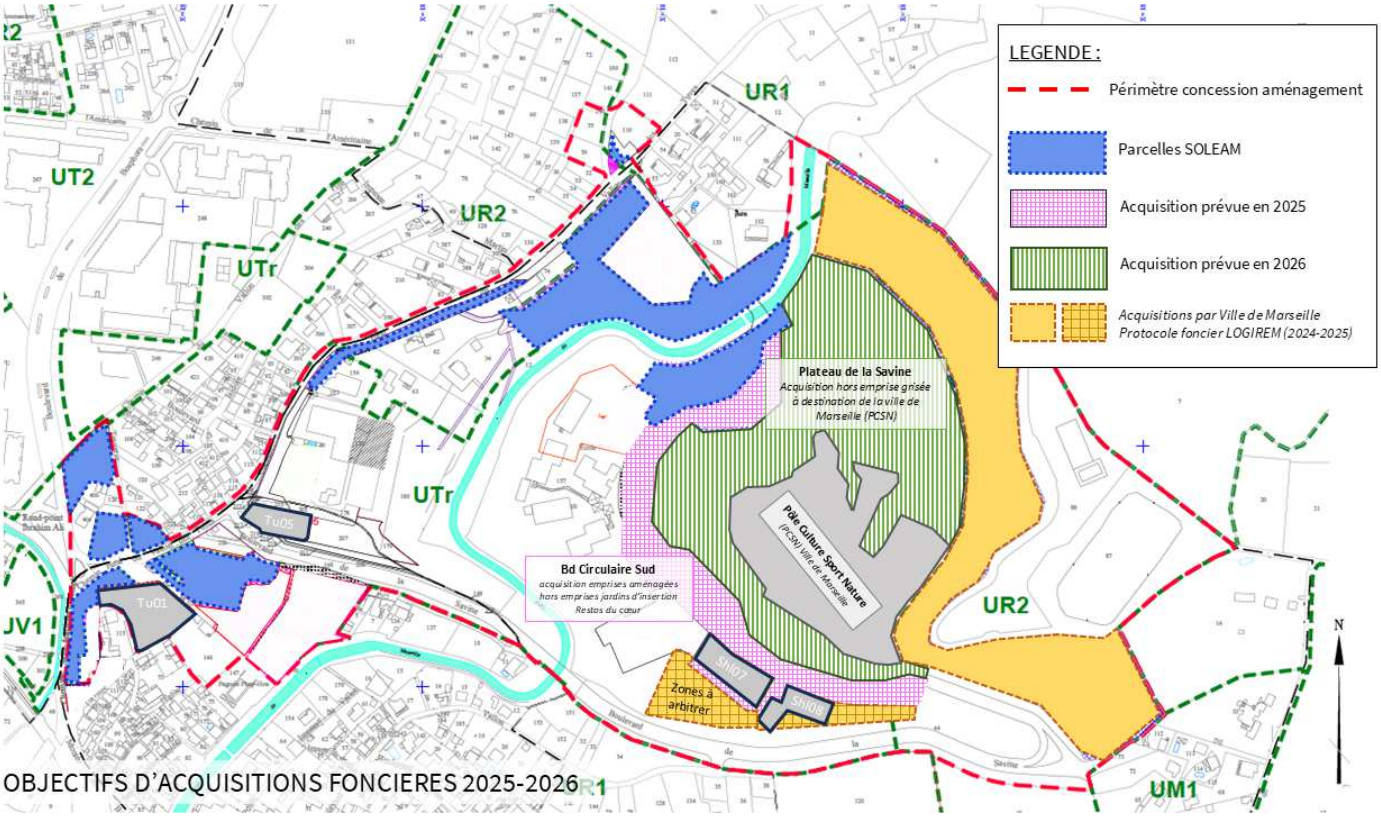
Au 31/12/2024, la SOLEAM maitrise :

- Les bâtiments et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016 ;
- Les fonciers correspondant à l'emprise du secteur « Nouvelle Voie de Maillage » aménagé depuis 2021 et acquis auprès de la LOGIREM la même année. A noter qu'un des terrains acquis auprès du bailleur représente une réserve foncière pour développer, à terme, un programme immobilier (Shl02) ;
- Les fonciers nécessaires à l'élargissement et l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves (postes 100, 101, 102, 103 et 109). La procédure liée à la DUP a pu aboutir jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation fin 2020. La fixation par le juge des indemnités a également abouti et le paiement de celles-ci a été fait en 2022 ;

LA SOLEAM a eu :

- La pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05 permettant la cession de ces lots à 3F SUD le 28/02/2019. Les chantiers de construction se sont terminés entre le troisième et le quatrième trimestre 2023 avec de premiers emménagements à partir de novembre de la même année.
- Pour le futur lot Tu02, sont menées des études et démarches de commercialisation dont le programme a évolué afin d'intégrer la sauvegarde du « four à chaux », élément patrimonial témoin des activités industrielles passées du site.

B-PRÉVISIONNEL



Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

Foncier :
Les acquisitions foncières restant à réaliser concernent ERILIA (anciennement LOGIREM). Les autres acquisitions correspondent aux emprises des aménagements finalisés par SOLEAM ou à venir, sur les secteurs « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » (postes 133, 134) ; ainsi que du plateau de la Savine haute (poste 144).
Ces acquisitions sont encadrées par le protocole foncier ERILIA-SOLEAM-Ville de Marseille, et seront engagées au fur et à mesure de l'avancement des opérations. Un nouveau protocole foncier sera adopté en 2025, dont la Métropole AMP sera aussi signataire.

Les démarches pour l'acquisition du boulevard circulaire sud par la SOLEAM à ERILIA (relevés géomètre etc.) ont été réalisées mais l'absorption de LOGIREM par ERILIA a logiquement ralenti la finalisation de ce sujet. L'acquisition sera ainsi réalisée en 2025.

Fonds de commerce :
Seule l'indemnisation du fonds de commerce de la boulangerie a pu être réalisée, permettant ainsi le transfert du commerce dans un local du RDC de la résidence Bosphore (3F Sud) en entrée de quartier. La dépense relative à l'indemnisation du fonds de commerce du Bar-Tabac est aujourd'hui remise en question car le gérant ne souhaiterait plus être transféré dans un des locaux de la résidence Bosphore. Ce sujet doit être précisé en 2025 afin de déterminer si ce budget doit être ajusté.

b. Études :

A- AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, la majorité des études liées à la première phase PNRU a été payée. Le poste 206, intégré l'année passée à hauteur de 250k € HT a été abaissé à 150k € HT et n'a pas encore été consommé car la programmation du projet de renaturation (NPNRU) est en voie de finalisation. Les 100k € HT de différence ont été ventilés en honoraires techniques (postes 411 et 412) afin de correspondre aux besoins réels du programme confié par le concédant.
Il reste donc 238k € HT répartis sur les divers postes de ce budget, qui seront utilisés selon les besoins et l'avancement de l'opération, notamment sur le secteur du Plateau de la Savine en accompagnement du projet de renaturation et d'urbanisme transitoire.

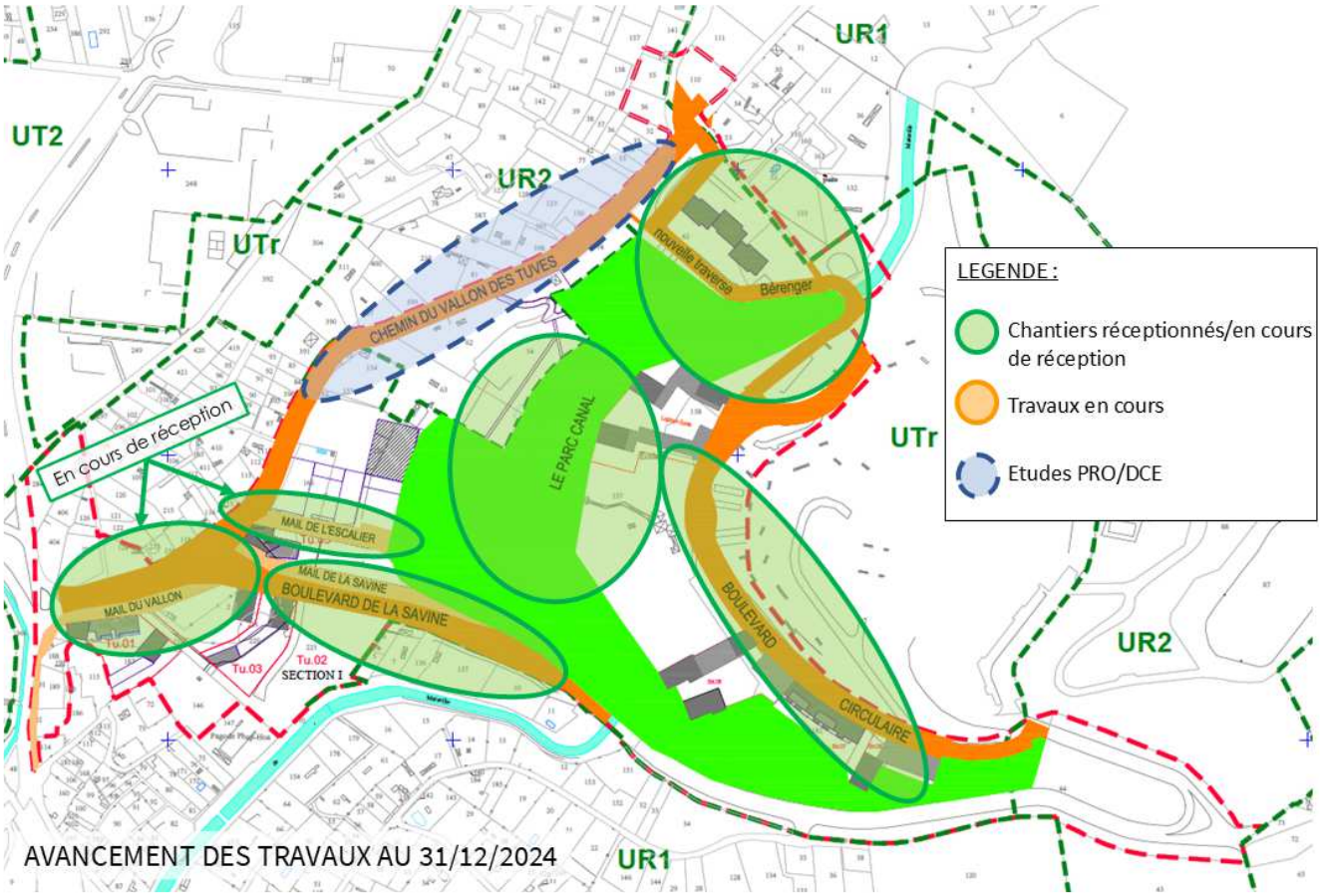
B-PRÉVISIONNEL

Comme indiqué précédemment, les 238k € HT sont disponibles pour les suites du projet. Cela permettra de piloter les diagnostics et études préalables nécessaires au bon déroulement du projet de renaturation.
Les dépenses inhérentes à ces études sont prévues comme suit :

- Poste 200 : urbanisme et pré-opérationnelles à hauteur de 22k € HT en 2025 ;
- Poste 201 : AMO Divers à hauteur de 9k € HT en 2026 ;
- Poste 202 : géomètre à hauteur de 37k € HT entre 2025 et 2027 ;
- Poste 203 : études pollution à hauteur de 42k € HT entre 2026 et 2027 ;
- Poste 204 : études géotechniques et structures à hauteur de 29k € HT entre 2026 et 2027 ;
- Poste 205 : diagnostics archéologiques RAS
- Poste 206 : renaturation – diagnostics et études préalables à hauteur de 150k € HT entre 2025 et 2027.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

c. Travaux :



A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, une grande partie des opérations d'aménagement programmées est en phase opérationnelle ou terminée :

- Secteur « Boulevard et mail de la Savine » : achevé et en service depuis 2020 ;
- Secteurs « Nouvelle voie de maillage » et « Parc du Canal » : achevé et en service depuis 2021 ;
- Secteur « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » : première phase finalisée. La seconde phase a été activée pour permettre une reprise des études au vu des interfaces avec le bailleur 3F SUD afin de reprendre les travaux début du second trimestre 2023. La requalification du mail de l'escalier à l'arrière du Tu05 a été intégré à ce second cycle de travaux. Ce secteur est finalisé et quelques réserves seront à lever au premier trimestre 2025.
- Secteur « Boulevard Circulaire Sud » : achevé et en service depuis le premier trimestre 2023. Pour ce dernier secteur, il est à noter que la fin 2021 a vu le contexte savinois se durcir avec de multiples incidents obligeant les entreprises, la MOE mais aussi les différents partenaires institutionnels à faire valoir leur droit de retrait pendant plusieurs semaines.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de + 700k € HT entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

- Secteur « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » : dernières levées des réserves au premier trimestre 2025.
  Il est à noter que le démarrage de la phase 2 au printemps 2023, intervenue dans une période de hausse des prix (inflation du fait de la guerre en Ukraine notamment), ainsi que les problèmes liés à l'interface avec des programmes immobiliers ont pour conséquence l'augmentation du coût travaux. Il est à noter que + 600k € HT ont été intégrés afin de tenir des comptes des avenants aux marchés de travaux ;
- Secteur « chemin du Vallon des Tuves » : un AVP sectoriel doit être réalisé sur ce secteur pour permettre les études PRO et ainsi intégrer des évolutions programmatiques notamment pour l'adaptation de la piste cyclable prévue.
- Les postes 358, 359 et 361 sont dédiés aux futurs travaux liés à la finalisation des aménagements publics et au projet de renaturation. Ceci à hauteur de 4 842k € HT en cumul. Ces travaux s'échelonneront de 2026 jusqu'à 2029.
- Le poste 360 dédié aux aléas a été augmenté de 100k € HT.

d. Démolition(s) et honoraires techniques sur démolition(s)

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Les démarches nécessaires à la démolition de l'immeuble présent sur la parcelle 169 (pharmacie et boulangerie), ont été enclenchées durant le transfert de la boulangerie dans le local commercial de la résidence Bosphore. Il était prévu un démarrage à fin 2024 mais les délais de déraccordements ont décalé les interventions des entreprises.

B-PRÉVISIONNEL

La démolition de l'ancien bâtiment de la boulangerie est donc décalée au premier semestre 2025 (140 k€ HT). Ces travaux seront organisés en deux phases consécutives, le curage/désamiantage d'une part, la démolition de la superstructure d'autre part.
Les honoraires techniques associés sont prévus en parallèle : 20k € HT restants.

e. Honoraires Techniques :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, les honoraires techniques liés aux secteurs de travaux relatifs à la phase 1 du projet (PNRU) ont été payés en majorité. En effet, l'ensemble des missions de MOE des espaces publics, OPC, CSPS, CT, Médiation chantier a été notifié et l'exécution financière pour chaque marché se poursuit.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

B-PRÉVISIONNEL

Ci-après le détail des honoraires techniques pour les années à venir.

Maîtrise d'œuvre des espaces publics :

- Les honoraires liés aux missions de MOE sur les secteurs « Entrée vallon des Tuves et Carrefour Bosphore » (mission AOR notamment) et « Chemin du vallon des Tuves » se poursuivront en 2025 et 2026.
  Pour mémoire, les honoraires liés au secteur « Chemin du Vallon des Tuves » sont susceptibles d'évoluer en fonction des reprises d'études.

- Les postes 411 et 412, dédiés au programme du NPNRU (finalisation des aménagements et renaturation du plateau), représentent 335k € HT en cumul (rappel : +100k € HT du budget études basculés dans ces postes). Le nouvel accord-cadre de Maîtrise d'œuvre prévu en lancement à fin 2024 est décalé au second semestre 2025.

OPC, CT, CSPS, Médiation :
Ils sont provisionnés pour 65k € HT sur 4 ans.
De la même manière, ces honoraires sont susceptibles d'évoluer en fonction des reprises d'études et des demandes du concédant.

f. Dépenses annexes :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Pour rappel, ce budget comprend les postes charges de gestion, taxes sur salaires, assurances, taxes foncières, frais de commercialisation et frais de communication. Sur l'exercice 2024, 66k € HT ont été consommés dont 42k € HT en charges de gestion (entretien des fonciers propriétés de SOLEAM).

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de +140k € HT entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

Au global, est prévue une provision de 385k € HT sur ce budget dont 170k € HT dédiés à la gestion des terrains de la SOLEAM. Cette somme a fait l'objet d'une évolution à la hausse pour absorber les potentiels besoins en gestion des terrains libres d'occupation, notamment lorsque la SOLEAM aura acquis le plateau de la Savine auprès d'ERILIA.

g. Rémunération :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

En 2024, la SOLEAM a pas perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 50k €.
66k € de rémunération sur dépenses ont été perçus par la SOLEAM.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

B-PRÉVISIONNEL

Ce budget augmente de + 188k € entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

Rémunération forfaitaire :
Le versement des 50k € annuels se poursuit jusqu'en 2030.

Rémunérations proportionnelles :
Elles suivent l'évolution des dépenses (5%)

- En 2025 : 89k €
- En 2026 : 79k €
- En 2027 : 138k €
- En 2028 : 138k €
- En 2029 : 58k €
- En 2030 : 2k €

Et des recettes (7%)

- En 2026 : 39k € (cession du lot Tu02)
- En 2027 : 48k €
- En 2028 : 48k € (cession des lots du plateau)

Rémunération de liquidation :
148k € sont prévus en 2030 pour la fin de l'opération.

h. Frais financiers :

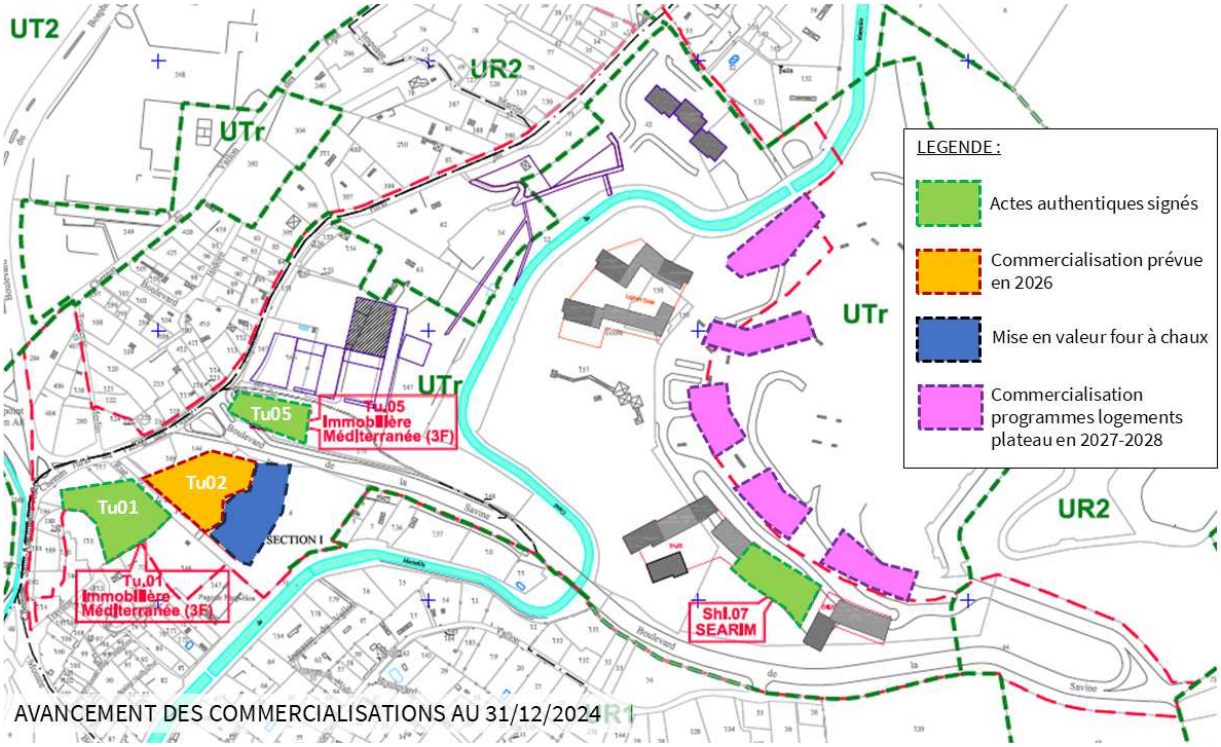
Ce budget diminue de - 512k € entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

En effet, suite à un travail d'ingénierie sur l'ensemble des concessions métropolitaines, il a été décidé de mutualiser la trésorerie des opérations afin de limiter les frais financiers. En l'espèce, l'opération présente un déficit financier sur plusieurs années sans couverture par emprunt ou découvert spécifique sur l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

RECETTES

a. Cessions :



AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2024

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Lots Tu01 (résidence Bosphore) et Tu05 (résidence Proue) :
Les actes authentiques ont été signés en février 2019 entre SOLEAM et 3F SUD.

Lot Shl07 :
La SOLEAM est intervenue en vue de permettre le transfert foncier entre le bailleur social ERILIA (anciennement LOGIREM) et l'opérateur privé SEARIM, pour la réalisation d'un programme de 33 logements en accession sociale. Les travaux sont aujourd'hui achevés et les logements ont été commercialisés en intégralité.

Au 31/12/2024, 16% du total des cessions prévues ont été réalisés. Cependant, il est à noter que l'avancement ramené aux recettes de charges foncières (hors cession des biens de retour) est d'environ 30%. De plus, ce niveau d'avancement est mécaniquement en baisse du fait de l'intégration des commercialisations à réaliser le long du boulevard circulaire sud au niveau du plateau de la Savine (130 logements répartis en 4 ilots à bâtir).

B-PRÉVISIONNEL

La commercialisation du lot Tu02 (et non plus Tu02/Tu03) est décalé en 2026. Pour mémoire, les travaux de démolition des bâtiments ont été exécutés et réceptionnés en 2019. Les études de pollution des sols et sondages géotechniques G2AVP ont aussi pu être réalisées. Ces études ont permis de compléter la fiche de lot du futur programme immobilier. Celle-ci a fait toutefois l'objet d'une refonte totale du fait de la réduction du lot à bâtir au profit de la mise en valeur du four à chaux découvert lors des démolitions.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

Il est à noter que la recette en charge foncière sur ce lot a été recalculée en comparaison du montant renseigné au CRAC 2023. En effet, 35 forfaits en accession sociale ont été confirmés mais la fiche de lot produite par l'urbaniste conseil Germe&JAM propose 39 logements. La base du calcul a été revue et permet de prévoir une cession à hauteur de 560k€ HT soit + 87k€ HT.

Aussi, SOLEAM a pour mission la commercialisation de futurs lots à bâtir disposés sur le plateau le long de la frange intérieure du Boulevard Circulaire Sud selon le plan guide réalisé par l'atelier Germe & Jam. L'hypothèse a été affinée avec un objectif de 130 logements répartis en 4 ilots à bâtir soit environ 9 100m² de surface de plancher pour une recette prévisionnelle de 1 365k € HT.
Ces cessions interviendraient entre 2027 et 2028.

b. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :

Ce budget augmente de + 15k € entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Actuellement, les actifs immobiliers SOLEAM font état de deux biens loués. Il s'agit du commerce Bar-tabac SNC ZIDAT ainsi que d'une maison d'habitation acquise par voie de préemption. Cette dernière a fait l'objet d'un partenariat avec SOLIHA PROVENCE qui assure la gestion locative du bien et reverse un loyer à la SOLEAM.

B-PRÉVISIONNEL

Malgré la réduction de ces actifs immobiliers dès mi 2024 du fait du transfert de la boulangerie dans un local commercial de la résidence Bosphore de 3F SUD, ce budget augmente par l'intégration des loyers jusqu'à fin 2027. Ces loyers ne sont pas reconduits jusqu'en 2030 car ne sont pas encore garantis.

c. Subventions :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, 10 401k € HT ont été facturés par la SOLEAM au titre de plusieurs subventions :

- ANRU : 6 571k € perçus ;
- ANRU Chemin Vallon des Tuves : 167k € perçus ;
- ANRU Finalisation Aménagements : 141k € perçus ;
- REGION : 238k € facturés mais 171k € perçus ;
  La SOLEAM a reçu un arrêté de subvention en 2018 pour un montant de 1 283 000€). Ce premier acompte de 13% a été reçu en 2019. Le dossier de demande de solde a été remis à la Métropole pour suites à donner auprès de la Région.
- Participation aux équipements VDM (PRU) : 3 285k € HT perçus.

B-PRÉVISIONNEL

Versements prévus selon avancement des opérations :

- REGION : le solde de 1 045k € (1 110k € au réel) est à prévoir à fin 2025
- ANRU – BCS : 2 042k € prévus en 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

- ANRU – Chemin Vallon des Tuves : 667k € en 2027
- ANRU – Quartiers Fertiles : 32k € en 2025
- ANRU – Finalisation Aménagement du Plateau : 564k € en 2029
- ANRU – Renaturation : 75k € en 2025, 2026 et 2027 puis 600k € en 2028 et 675k € en 2029
- Fonds Vert – Renaturation : 225k € en 2025 et 675k € en 2028

d. Participations :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

2 096k € de participation métropolitaine à l'équilibre ont été perçues en 2024.
En cumulé au 31/12/2024, les quatre types de participations se détaillent comme suit :

- Participation de la Métropole à l'équilibre = 5 743k €
- Participation de la Métropole aux équipements = 7 547k €
- Participation de la Ville de Marseille à l'équilibre = 500k €
- Participation en nature (protocoles fonciers concédant) = 330k €

B-PRÉVISIONNEL

Au regard des prévisions de dépenses et recettes mais aussi des projections de la trésorerie de l'opération, voici les prévisions de participations de la Métropole à l'équilibre du bilan pour les années suivantes :

- 2025 : 404k €
- 2026 : 2 000k €

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

BILAN DE L'OPERATION

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 604-CONCESSION LA SAVINE - Aménagement METROPOLE - Etat 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	-783	754	1 826	-159	-1 999	-1 030	2 376	-231	0	0
DEPENSES	39 601	26 477	1 664	2 315	2 825	3 454	2 987	1 258	231	39 547	-54
Etudes	776	388	3	75	138	75	0	0	0	676	-100
Foncier	6 532	4 069	210	395	1 069	427	0	0	0	5 960	-572
Travaux	26 186	18 039	1 188	1 498	1 171	2 505	2 569	1 083	21	26 886	700
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	2 314	1 865	69	111	166	109	127	36	0	2 414	100
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	514	3	0	0	0	0	0	0	0	3	-512
Rémunération	2 683	1 762	127	141	169	258	235	108	200	2 871	188
Autres dépenses	596	352	66	95	112	81	56	31	10	736	140
RECETTES	39 601	25 694	2 418	4 141	2 666	1 455	1 958	3 633	0	39 547	-55
Cessions	5 221	833	0	0	560	683	683	2 394	0	5 152	-70
Loyers	397	319	14	31	31	31	0	0	0	411	15
Participation équilibre concédant	9 264	6 573	2 096	690	2 000	0	0	0	0	9 264	0
Participation équipement concédant	7 547	7 547	0	0	0	0	0	0	0	7 547	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	17 152	10 401	308	3 420	75	742	1 275	1 239	0	17 152	0
Produits financiers	21	21	0	0	0	0	0	0	0	21	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	348	700	-348	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	422	536	-422	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	402	281	-402	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	20	255	-20	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-74	164	74	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	-74	164	74	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	-435	1 454	756	884	-1 115	-2 145	231	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025