



ERILIA

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
NPNRU CASTELLANE-BRICARDE
N°Z252240COV**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME	3
II. NOTE DE CONJONCTURE	14
DEPENSES	14
<i>a. Études :</i>	14
<i>b. Acquisitions</i>	15
<i>c. Travaux :</i>	16
<i>d. Honoraires :</i>	17
<i>e. Frais d'entretien – exploitation</i>	17
<i>f. Rémunération :</i>	18
<i>g. Frais financiers :</i>	18
RECETTES	18
<i>a. Cessions :</i>	18
<i>b. Subventions :</i>	19
<i>c. Participations :</i>	19
<i>d. Trésorerie :</i>	21

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement 8 ans à compter du 13/11/2024
Vocation	Aménagement des espaces publics du programme de renouvellement urbain de La Castellane – La Bricarde
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	ERILIA

DELIBERATIONS	
Délibération d'approbation de la convention	10/10/2024
Signature du traité de concession	12/11/2024
Réception en Préfecture	13/11/2024
Durée	8 ans
Échéance	13/11/2032

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Participation à l'équilibre	17 072 K €
Subvention ANRU	8 038 K €
Cession de terrains viabilisés	680 K €

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		
	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Aménagement d'espaces publics	Forfaitaire	1 200 000 €
Liquidation	Forfaitaire	50 000 €
Aménagement d'espaces publics	Proportionnelle	2% du montant des dépenses HT <i>Travaux + honoraires, aléas compris.</i>
Acquisitions	Proportionnelle	5% du montant des acquisitions
Relocalisation des locaux commerciaux	Proportionnelle	15% du montant des indemnités d'éviction / de relocalisation

CONTEXTE ET PROGRAMME

Le site Castellane-Bricarde

Le site se situe au Nord de la ville de Marseille, à cheval entre le 15ème et 16ème arrondissement sur l'emprise d'une ancienne bastide où l'on trouve actuellement les deux quartiers de grands ensembles de la Castellane et de la Bricarde. Ces quartiers sont situés à côté de celui de Plan d'Aou ayant déjà fait l'objet d'un précédent projet de renouvellement urbain.



Vue aérienne d'ensemble sur Castellane Bricarde

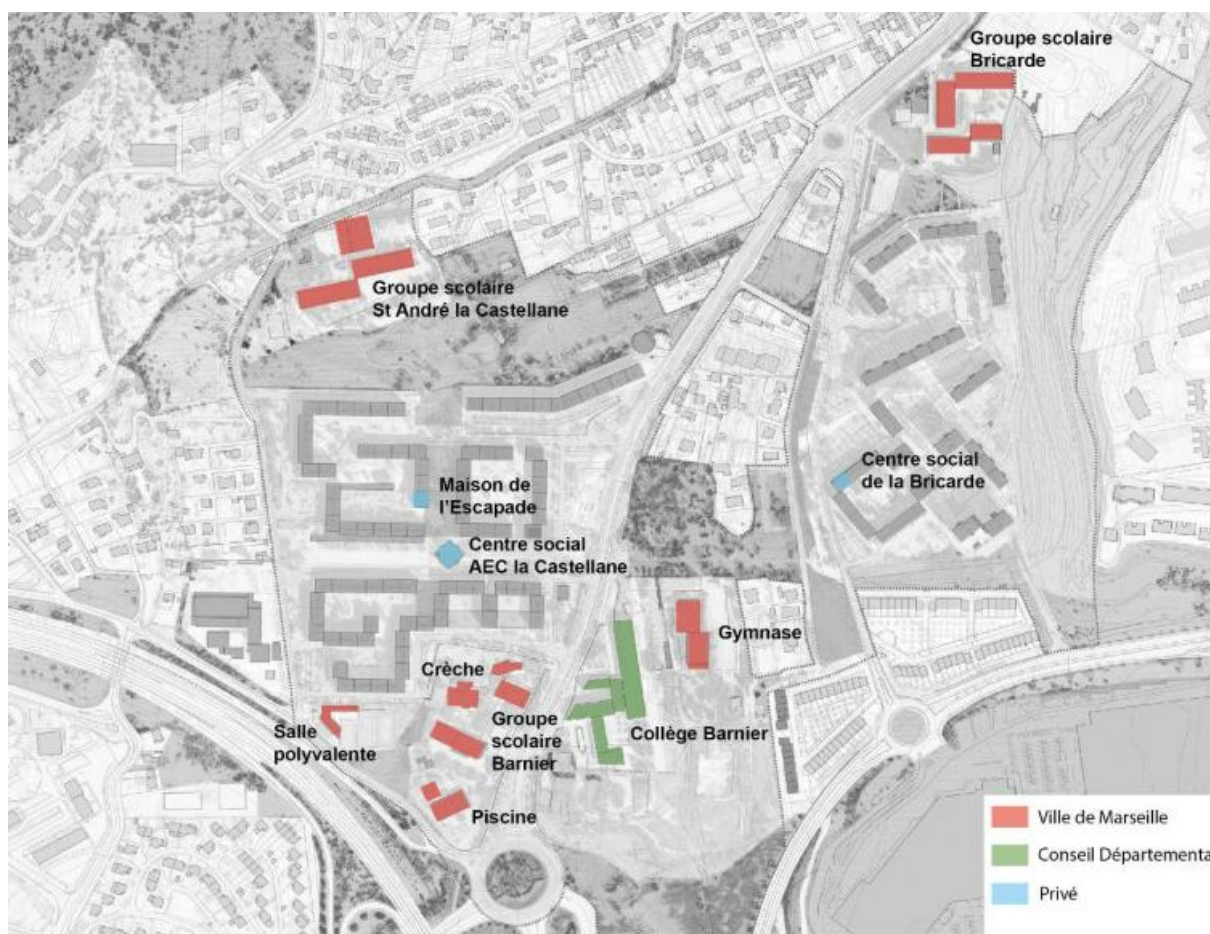
La Castellane se présente comme une mono-parcelle cadastrale de 21,2 ha (copropriété de 2 bailleurs sociaux, Eriia et Unicil, et à la marge de la Ville de Marseille et de l'Association des Equipements Culturels AEC La Castellane). Elle est délimitée au nord par le parc de la Jougarelle, à l'Est par le chemin de Bernex, à l'Ouest par le boulevard Barnier et au sud par la présence de l'autoroute A55. Aux vues de la déclivité du site, le quartier s'est développé avec des aménagements en terrasse. La Castellane se compose de 1231 logements collectifs, construits début des années 70, présentant une hauteur allant de R+5 à R+7 (100% logement locatifs sociaux) accueillant environ 4500 habitants.

La Bricarde, se présentant comme une mono-parcelle en co-propriété composé d'un seul bailleur social, Eriia, et de 5 copropriétaires de locaux commerciaux. La résidence compte 690 logements collectifs 100% logement locatifs sociaux accueillant 2 400 habitants sur une surface 16,30 ha.

On retrouve également plusieurs équipements publics, à savoir :

- 3 groupes scolaires
- 2 équipements petite enfance
- 1 collège
- 2 centres sociaux
- 1 piscine et des terrains sportifs (qui font partie d'un projet de restructuration/rénovation par la Ville de Marseille)

En cœur de quartier on retrouve également quelques commerces essentiels à la vie du quartier.



Carte des équipements publics existants

Les dysfonctionnements urbains majeurs :

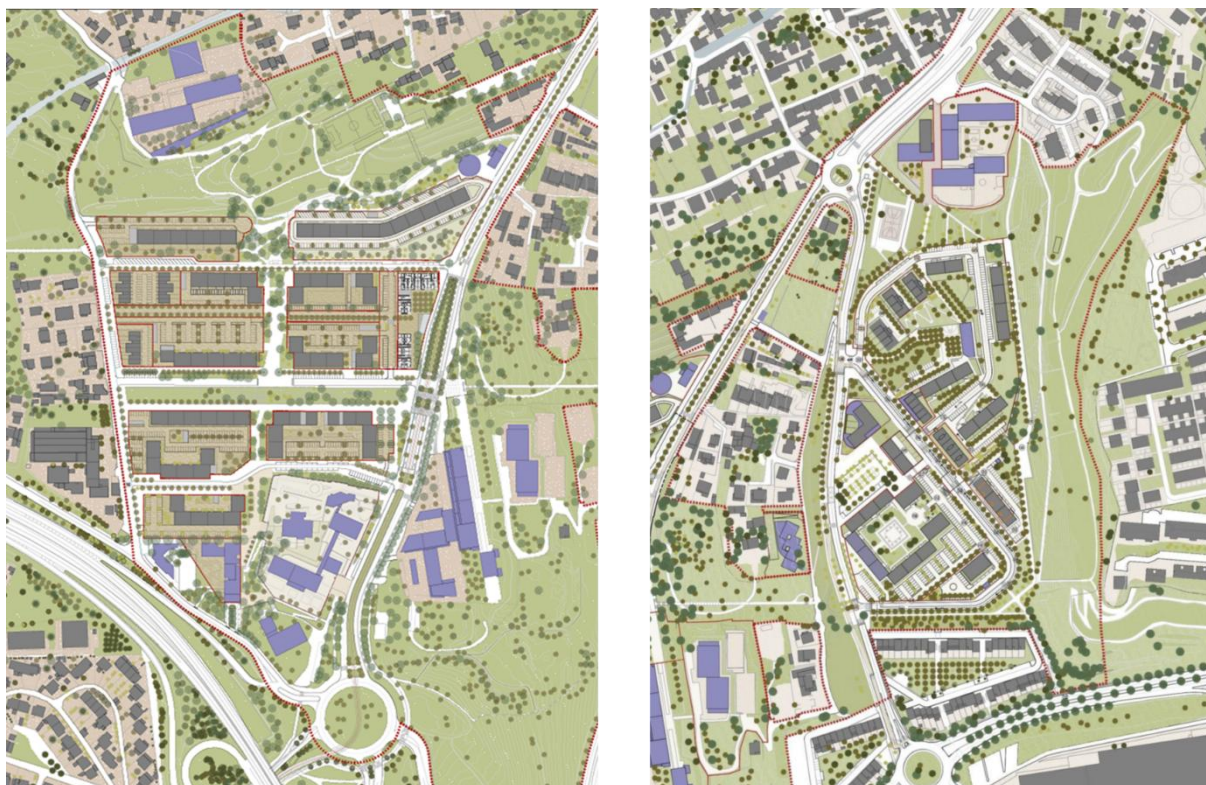
- Une mobilité difficile pour les personnes dépendantes des transports en commun, malgré la mise en service d'une halte ferroviaire à Saint Antoine et de la nouvelle ligne du bus 98. Les déplacements internes à l'arrondissement (Grand Littoral, Lycée, etc.) comme les échanges inter-quartier (temps de parcours vers le centre-ville = 1h00 environ) et vers les pôles d'emploi métropolitains (Gardanne, Marignane, Vitrolles...) sont contraignants.
- Une offre d'équipements publics présente mais obsolète ou vieillissante, inadaptée aux besoins (accueil petite enfance et équipements scolaires par exemple). Une complémentarité à trouver avec Grand Littoral sur l'offre commerciale et de services de proximité
- Un patrimoine de bonne qualité structurelle, mais qui compte une forte proportion de grands logements (74% de T4 et plus) et qui nécessite des réhabilitations et des restructurations pour pérenniser ce patrimoine et lui redonner de l'attractivité
- Un plan masse labyrinthique et fermé, comportant un manque d'ouverture, de repères et de visibilité
- Un manque de diversification : patrimoine 100% logement locatifs sociaux en collectif.

Le contexte du NPNRU

Le NPNRU Castellane - Bricarde vise à reconquérir une attractivité résidentielle et à rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire en s'appuyant notamment sur une réduction et une diversification de l'offre de logements locatifs sociaux. Le renouvellement engagé sur le quartier permettra de faire émerger de nouvelles opérations de diversifications en matière d'habitat.

Les orientations fortes en matière de renouvellement urbain s'accompagneront d'interventions à plus court terme pour contribuer à enrayer la précarisation des habitants et l'isolement du site. Des premières démolitions sont indispensables pour ouvrir les quartiers en permettant ainsi d'apaiser le cadre de vie et de restaurer le confort résidentiel.

Ce socle d'intervention constitue donc une base solide permettant d'envisager un redressement progressif de l'image du quartier, et un renouveau d'attractivité pour Castellane Bricarde. Ces objectifs sont déclinés ci-dessous.



Plan guide La Castellane - La Bricarde (source : JLP)

Les objectifs du NPNRU La Castellane – La Bricarde

Ouvrir le quartier et faciliter les mobilités des habitants :

Le NPNRU Castellane Bricarde vise à ouvrir les quartiers afin de les reconnecter à leur environnement tout en favorisant la mobilité interne au sein des quartiers. La création de voies publiques de désenclavement et d'espaces publics offrira de nouvelles continuités et assurera l'ouverture sur les environs des deux cités.

L'aménagement de la trame viaire impliquera des démolitions et un remembrement du foncier et la sortie du système de copropriété unique assumée par le syndicat de copropriété des bailleurs, avec

la création de voiries et espaces publics par la collectivité, afin de replacer le quartier dans des règles de gestion de droit commun.

Une part importante des démolitions prévues se justifie par la création de la trame viaire publique, le patrimoine de Castellane Bricarde ne présentant pas de graves dysfonctionnements techniques ou de gestion. Les déconstructions sont donc guidées par les besoins du projet urbain de désenclavement et pour les deux cités.

Les interventions sur l'espace public seront accompagnées d'une stratégie de reconfiguration/réduction/transformation des îlots d'habitat avec la création de voies de desserte résidentielle. Ces interventions d'aménagement d'espaces publics s'articulent avec les interventions prévues pour améliorer la desserte en transports en commun du quartier, et en tout premier lieu l'arrivée du tram prévu en 2029 à la Castellane. Ce socle d'interventions physiques sera complété par un accompagnement social à la mobilité, afin de réduire les freins cognitifs et favoriser la mobilité des habitants.

Apaiser le quartier :

La thématique de la sécurité a été mise en évidence comme un des grands enjeux du projet. Les principes de prévention situationnelle se sont traduits dans la conception du projet de la manière suivante :

- Visibilité des espaces « voir et être vu » : augmenter la fréquence de passage au cœur du quartier en créant des lieux d'intérêt sur Bernex et sur l'axe central Est/Ouest
- Désenclavement du quartier afin de créer des grands dégagements, action centrale pour le projet
- Unité du quartier : unité spatiale favorisant les interactions
- Implantation des établissements et commerces : « importance capitale d'en avoir au sein du quartier ».

Constituer un réseau d'équipements publics de grande qualité, pour rendre le quartier attractif

Afin de redonner de la "qualité d'habiter" à Castellane-Bricarde, le PRU prévoit une intervention forte pour requalifier et développer le tissu d'équipements, et mettre en réseau ces équipements. Le projet urbain a été conçu en prenant appui sur une stratégie de réussite éducative, culturelle et sportive, dont les orientations sont les suivantes :

- Repenser le statut des équipements dans le quartier, pour en faire des lieux de centralité et d'identité, tout en confortant leur fonction de proximité. Cela passe par une mise à niveau des équipements, une augmentation systématique de la qualité d'accueil, l'adaptation aux besoins du territoire, et une réflexion élargie sur leur localisation future, leur fonctionnement et leur mode de gestion.
- Renforcer le lien entre les équipes d'enseignants et le tissu associatif, très dense dans ces quartiers.

Conforter la vocation résidentielle du quartier en améliorant les logements et le cadre de vie, en proposant une nouvelle offre de logements et en définissant une stratégie de peuplement des logements sociaux

- Dédensifier le quartier tout en faisant évoluer les formes urbaines afin d'ouvrir le quartier vers l'extérieur et d'offrir un potentiel de diversification - démolition de 543 logements (259 à la Castellane et 284 à la Bricarde), incluant des démolitions de bâtiments de moindre

qualité à la Bricarde (pour mémoire + 90 LLS tour K déjà démolis dans le protocole +12 bâtiment G en opération isolée)

- Revalorisation du parc de logement social : réhabiliter les logements restants avec différents niveaux de réhabilitations :
 - des réhabilitations ambitieuses pour les logements dotés de qualité et pouvant bénéficier d'une seconde vie, incluant des restructurations typologiques pour rééquilibrer l'offre de logements, actuellement caractérisée par une surreprésentation des grands logements ;
 - des réhabilitations classiques hors financement ANRU pour les logements dans l'attente de démolitions à plus long terme – Réhabilitation de 982 LLS + 298 réhabilitations hors financement ANRU ;
 - 79 Restructurations fonctionnelles et typologiques
 - des résidentialisations pour reconfigurer des îlots de petite taille, améliorer leur gestion.
- Favoriser la mixité sociale et la diversification du peuplement *via* :
 - Dans un premier temps, le développement d'une nouvelle offre de logement social, sous la forme de petites résidences apportant une diversification morphologique mais aussi des typologies de logements et proposant de nouveaux produits (résidence senior avec conciergerie par exemple) – Construction de 101 LLS sur site.
 - Dans un second temps, le développement d'une offre en diversification (accession sociale, locatif privé) – Potentiel de construction de 182 logements en diversification, dont 79 logements dans le QPV, et 103 logements en accession à proximité (bande des 100m).

Renforcer l'offre de commerce de proximité et favoriser l'implantation de services publics au cœur du quartier :

L'aménagement du Mail central représente la colonne vertébrale de quartier de la Castellane. C'est l'axe sur lequel se concentrent les réhabilitations les plus importantes. Un centre médical en pied d'immeuble constituera un nouveau point d'appui à la création de flux le long de cet axe, en complément des commerces et services déjà implantés le long du mail.

Dans un deuxième temps, un travail sera mené sur les pieds d'immeuble et les commerces et services afin de donner une attractivité à cet axe majeur.

A la Bricarde, les commerces se concentrent autour de la place du marché et ont vocation à être renforcés par une offre d'équipement de service de proximité.

Une démarche environnementale globale pour redessiner un quartier résilient et sobre en consommation de ressources

Le PRU s'inscrit dans une démarche environnementale durable visant des effets bénéfiques sur l'environnement (lutte contre les îlots de chaleur, amélioration de la qualité de l'air, de l'eau, préservation des sols et des écosystèmes) et sur la santé physique et la qualité de vie des habitants (pratique d'activités physiques par l'aménagement des sentiers pédestres, cohésion sociale, support des mobilités douces). Afin de mettre en œuvre les principes de cette démarche environnementale, il est prévu une intervention sur :

- Les **mobilités actives** se déclinant à chaque maîtrise d'ouvrage pour soutenir une démarche globale

- Le **réemploi des matériaux de construction** pour une économie des ressources
- La **désimperméabilisation des sols** pour lutter contre les îlots de chaleur et anticiper le changement climatique : renaturation des cours des écoles et des espaces publics
- **L'aménagement d'espaces verts** comme des « équipements nature », préservation de la nature et de la biodiversité, facteurs clés pour atteindre l'attractivité résidentielle souhaitée pour le quartier
- La **consolidation du corridor écologique** allant de l'espace naturel de la Nerthe sur le coteau du Verduron passant par Castellane Bricarde pour arriver jusqu'à Plan d'Aou à travers le coteau Canovas. Valorisation de la biodiversité également à prendre en compte dans l'aménagement des cœurs d'îlot et espaces publics.

Le conventionnement du projet

La convention cadre métropolitaine, approuvée par délibération du Bureau de la Métropole le 24 octobre 2019, intègre la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain ainsi que les moyens et les financements dédiés en complément aux politiques de droit commun en matière d'habitat (reconstitution de l'offre et relogement dans le neuf avec minoration de loyer).

La convention initiale pluriannuelle du projet de renouvellement urbain Castellane Bricarde, dont le dossier a été examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 2 février 2022, a été signée le 4 mai 2023.

L'ANRU et ses partenaires ont rendu un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier. La convention a fait l'objet de 4 ajustements mineurs dont un permettant de contractualiser les évolutions présentées et validées en comité national d'engagement en septembre 2025. Les modifications retenues impliquent notamment la non démolition du bâtiment S et ainsi l'abandon de la diversification sur cette emprise.

Pour un montant global du projet à 305 M€ HT, il a été validé pour le PRIN Castellane Bricarde un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 108 M€, dont 79,6 M€ en subventions et 28,4 M€ en prêts.

Le NPNRU Castellane Bricarde comporte une **opération d'aménagement d'ensemble** sur les deux quartiers, pour laquelle a été passée une **concession d'aménagement** entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Erilia.

Le programme de la concession d'aménagement

L'objet de l'opération d'aménagement concédée à ERILIA est de procéder au remembrement foncier de Castellane Bricarde, et mener à bien :

1. La création et l'aménagement de nouveaux espaces publics prenant en compte la volonté métropolitaine de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la source afin de contribuer à la qualité paysagère et environnementale de la zone.
2. L'aménagement pour assurer la viabilisation de lots à bâtir (portage des lots).

Le programme de la concession est décrit dans le document programme annexé au traité de concession. Celui-ci a fait l'objet d'une modification dans le cadre de l'avenant N°1 au traité signé le 20 novembre 2025.

Aménagement de nouveaux espaces publics

Castellane

Le projet prévoit, sur Castellane, la création d'une trame viaire publique Est/Ouest reliant le boulevard Barnier, futur boulevard urbain multimodal en lien avec l'arrivée du tramway, et le chemin de Bernex desservant un groupe scolaire, un secteur pavillonnaire et permettant l'accès à l'espace naturel du coteau du Verduron.

Cette trame viaire est constituée par trois voies carrossables :

- **Le Mail central :**

Le Mail doit permettre la traversée véhicules et piétons de la Castellane, tout en permettant la création d'un espace de vie reliant les rives Nord et Sud du quartier. À ce jour, au vu de la déclivité (environ 3m de dénivelé), le site est aménagé en terrasses.

Ce nouvel espace public doit permettre de créer des espaces plans et lisibles afin **d'assurer une sécurité visuelle** comme préconisé par l'étude "prévention situationnelle". L'étude préconise également **l'installation d'activités et services** le long de ce nouvel axe afin d'en garantir une fréquentation piétonne et véhicule.

Le projet prévoit la **connexion de ce mail central au boulevard Barnier**. Ce carrefour doit être considéré comme l'entrée principale du quartier et comme un espace pivot permettant l'articulation de plusieurs espaces publics et la future arrivée du tramway. L'aménagement entourant le tramway sur le boulevard Barnier sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage des équipes de la Métropole en charge du tramway. L'interface et la connexion entre le Mail et ces aménagements sera de première importance. Une connexion physique et visuelle doit être assurée entre le Mail et le jardin Barnier Mollard (desserte piétonne vers la Bricarde).

Travaux à prévoir :

- Acquisition et démolition du centre social AEC actuel
- Création d'une voirie à double sens + stationnements ;
- Création de réseaux VRD ;
- Création d'une voie douce pour piétons et vélos ;
- Création d'espaces publics de rencontre et de vie.

Il conviendra notamment de prévoir des travaux importants de surélévation et de consolidation des espaces existants s'adossant aux bâtis existants. Ces interventions nécessiteront, en dehors du cadre de la présente mission :

- La condamnation totale ou partielle de certains locaux de la rive sud ;
- La relocalisation de certaines cellules commerciales existantes ;

- **Rue Yves Giroud**

Cette voie au nord du quartier est en partie déjà existante, mais sa configuration actuelle ne permet pas la traversée du quartier. Le projet prévoit donc la création d'une voie à sens unique permettant la reconnexion des deux axes boulevard Barnier et chemin de Bernex.

Travaux à prévoir :

- Reconfiguration et surélévation des parties de chaussées existantes afin d'uniformiser les altimétries ;
- Création des parties manquantes de la chaussée afin de garantir la continuité de la voie et permettre la traversée du quartier ;
- Création de réseaux VRD.

- **Rue Pescadou**

Cette voie au sud du quartier est en partie déjà existante, mais sa configuration actuelle ne permet pas la traversée du quartier. Le projet prévoit donc la création d'une voie à sens unique permettant la reconnexion des deux axes boulevard Barnier et chemin de Bernex.

Travaux à prévoir :

- Reconfiguration et surélévation des parties de chaussées existantes afin d'uniformiser les altimétries ;
- Création des parties manquantes de la chaussée afin de garantir la continuité de la voie et permettre la traversée du quartier ;
- Création de réseaux VRD.

- **Chemin piéton Nord/Sud**

Les trois voies carrossables sont traversées du nord au sud par un chemin piéton déjà existant, permettant de relier les pôles d'équipements et les parcs (Jougarelle au nord, jusqu'au futur centre social AEC au sud) qui se trouvent sur les rives du quartier. Le projet prévoit la reconfiguration et le confortement de cet axe. La gestion de la topographie pour permettre l'accessibilité de cette colonne vertébrale du quartier sera décisive.

Travaux à prévoir :

- Reconfiguration et surélévation des parties de chaussées existantes afin d'uniformiser les altimétries ;
- Création des parties manquantes de la chaussée afin de garantir la continuité de la voie et permettre la traversée du quartier ;
- Création de réseaux VRD.

Bricarde

Le projet prévoit, sur Bricarde, de hiérarchiser le tissu viaire en recentrant les flux de desserte sur les voies principales à travers la création de :

- **La diagonale de la Bricarde**

Cet axe viaire Nord / Sud traversera le cœur de la cité pour venir reboucler sur l'avenue Georges Beauregard en tournant à l'arrière de la tour Q. Compte tenu de la forte déclivité du site, d'importants travaux de soutènement seront à prévoir pour la création de cette voirie.

Travaux à prévoir :

- Création d'une voirie paysagère à sens unique + stationnements ;
- Création réseaux VRD ;
- Création d'une voie douce pour piétons et vélos ;

- **La reconfiguration de la place du marché**

Véritable centralité du quartier, ce nouvel espace public desservira la future crèche associative et des commerces. Des stationnements paysagers y seront également aménagés.

Travaux à prévoir :

- Reconfiguration du stationnement existant ;
- Desserte des commerces et services avec création “d’espaces terrasses” devant les commerces ;
- Reprise des réseaux VRD existants.

- **Le cheminement piéton vers le boulevard Milly Mathis**

Cette circulation piétonne a vocation à créer une liaison entre la Bricarde vers le boulevard Milly Mathis en longeant le long de la résidence (HMP) de la Lorette, participant du maillage piéton global à l’échelle du secteur.

Ce cheminement induit une acquisition de foncier résiduel appartenant à la copropriété Les Terrasses de la Méditerranée.

Viabilisation des lots à bâtir

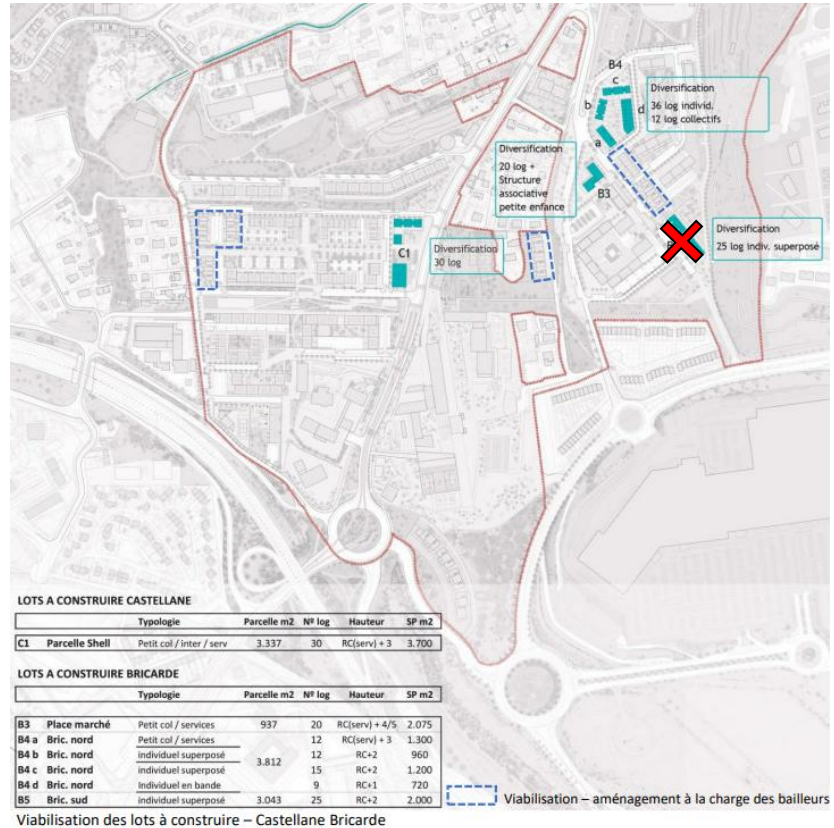
La concession d’aménagement prévoit également la viabilisation d’environ 10 000 m² de parcelles destinées à la construction neuve de logements en diversification. Le projet prévoit la viabilisation des lots suivants pour la création de lots à bâtir permettant la construction d’un total d’une centaine de logements en diversification (cf. repérage viabilisation ci-dessous) :

- Castellane : lot C1

Une dépollution de la parcelle sera à prévoir dans le cadre des travaux (ex parcelle Shell)

- Bricarde : lots B3, B4a-b-c (une parcelle B5, figurée par une croix rouge sur le plan ci-dessous, était initialement envisagée mais la démolition du bâtiment S qui devait permettre cette viabilisation a finalement été annulée suite au passage en comité national d’engagement en septembre 2025)

Pour information, dans le périmètre de la concession d'aménagement, 3 autres lots, fléchés pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site, seront viabilisés et aménagés par les bailleurs, en dehors de la concession d'aménagement.



Les autres interventions dans le cadre de la présente mission

La concession d'aménagement prévoit enfin plusieurs interventions d'**urbanisme transitoire**. En effet, la réalisation du NPNRU de Castellane – Bricarde, et singulièrement l'aménagement de ses espaces publics, va s'étirer sur plusieurs années. Il sera ainsi indispensable de gérer ce temps long d'intervention par des actions transitoires ou temporaires ayant pour but de :

- Gérer l'attente de certaines interventions (dépendant par exemple des démolitions programmées) pour assurer une qualité minimale des espaces extérieurs aux habitants ou encore le bon fonctionnement des équipements (ex : accès provisoire pour le futur Centre social de la Castellane dans l'attente de l'aménagement du parvis définitif).
- Adoucir l'impact des chantiers au quotidien, notamment en adaptant les parcours piétons sécurisés et la signalisation au fur et à mesure des opérations.
- Tester des usages, en lien avec le processus de co-construction de la programmation d'espaces publics.

Il sera également nécessaire de prévoir, au terme des travaux d'ensemble, les reprises nécessaires :

- Revêtements et bordures ;
- Création de nouveaux accès ;
- Plantations complémentaires ;
- Tout autre ajustement qui s'avèrerait opportun, notamment en cas de détérioration des voiries liée à la durée des travaux.

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

a. Études :

Concessionnaire depuis novembre 2024, ERLIA a lancé un certain nombre d'études nécessaires à la mise en œuvre du projet, en parallèle des études de maîtrise d'œuvre loi MOP démarrées fin 2025.

A- AVANCEMENT à FIN 2025

37 646 € HT ont été facturés pour le poste « Etudes » au 31 décembre 2025 :

- 25 K€ HT pour le diagnostic de pollution des sols et le plan de gestion de la parcelle dite « Shell » de la Castellane.
- 2 K€ HT de géomètre pour la réalisation d'une enquête parcellaire (superposition du plan guide au cadastre).
- 9 K€ HT pour un pré-diagnostic environnemental visant à alimenter le dossier de Cas par cas de la Castellane déposé par la Métropole.

2 K€ HT de frais divers liés notamment à la publication de la consultation du marché de maîtrise d'œuvre.

B-PRÉVISIONNEL

Etudes environnementales et démarche QDM

Un poste important d'études environnementales est prévu en 2026 :

- Elaboration du dossier d'étude d'impact (40 K€ - engagé, mais facturation probablement en 2027)
- Autres études et dossiers environnementaux : DLE, dérogation espèces protégées et arbres d'alignement, étude de potentiel ENR... (80 K€, non engagé en dehors de l'étude ENR)
- Diagnostic phytosanitaire sur la base de l'AVP validé (40 K€ - non engagé)
- Dossier de subvention Agence de l'eau sur la base de l'AVP validé (10 K€, non engagé)

Par ailleurs, le projet d'aménagement a été inscrit dans la démarche Quartiers Durables Méditerranéens (QDM), avec une facturation prévue en 2026 :

- 28 K€ pour l'accompagnatrice QDM sur la phase « Conception »
- 15 K€ pour le suivi global de la démarche par l'association EnviroBatBDM

Mission de définition de la stratégie foncière de l'opération (18 K€ HT - partiellement engagée)

La mission confiée à SYSTRA (8 K€ HT, engagée) vise à réaliser un diagnostic foncier exhaustif sur le périmètre de l'opération et à proposer une stratégie foncière, visant notamment à répondre aux enjeux de :

- Sortie du régime de copropriété de la Castellane
- Modalités et phasage d'acquisition des parcelles propriété Ville à la Bricarde
- Calendrier des rétrocessions à la collectivité au regard de l'impact potentiel des opérations connexes
- Cadre juridique pour réaliser des travaux sur des fonciers non maîtrisés par l'aménageur.

La mission sera facturée en 2026.

10 K€ HT (non engagés) ont également été provisionnés en 2026 pour décliner cette stratégie en plan d'action, en lien avec avocats et notaires.

Etudes géotechniques, réseaux, pollution des sols (64 K€ HT – partiellement engagés)

Une mission de géodétection des réseaux de la Castellane a été lancée en novembre 2025 (24 K€ HT, engagée). Du fait des difficultés d'intervention sur site (le réseau de stupéfiants oblige l'entreprise à quitter les lieux en milieu de matinée), la mission est toujours en cours, et sera facturée en 2026.

Une provision de 40 K€ HT est prévue en 2026 pour des études de sols (20 K€, non engagée) et études de pollution de sols (20 K€, non engagée) en accompagnement des études de maîtrise d'œuvre niveau PRO.

Plusieurs dépenses récurrentes sont provisionnées sur le temps de l'opération :

- *Géomètre (une consultation est en cours de préparation pour un premier accord-cadre de 4 ans)*
- *AMO urbaniste pour toute étude complémentaire non prévue dans l'accord cadre de Maîtrise d'œuvre*
- *Suivi de l'AMO QDM*
- *Graphisme, communication, divers*
- *Autres études*

b. Acquisitions

Sur le quartier de la Bricarde, ERILIA est déjà propriétaire d'une grande partie des fonciers nécessaires à l'opération. L'aménageur devra toutefois acquérir plusieurs fonciers appartenant à la Métropole Aix Marseille Provence/Ville de Marseille (Provence Métropole Logement) , à PML et à la copropriété Les Terrasses de la Méditerranée (LTM).

Sur le quartier de la Castellane :

- L'immense majorité du foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics est sous maîtrise du syndicat des copropriétaires (SDC) des bailleurs sociaux, ERILIA et UNICL, de la Ville de Marseille et du Centre social AEC.
- ERILIA devra également acquérir le bâtiment actuel du centre social AEC en vue de le démolir pour pouvoir réaliser les espaces publics du Mail central.

A-AVANCEMENT à FIN 2025

En 2025, 2 démarches foncières ont été engagées :

- La signature le 17 octobre 2025 d'une promesse de vente entre l'AEC et Erilia pour le bâtiment actuel du centre social de la Castellane, pour un montant de 800 K€ et dont la date de réitération doit intervenir au plus tard le 18 juin 2026 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives.
- La transmission à la Ville de Marseille des éléments permettant à la collectivité de solliciter l'avis des Domaines et se positionner sur le montant de la vente de la parcelle dite « Shell » de la Castellane (correspondant strictement à l'ancienne station-service).

B-PRÉVISIONNEL

L'acquisition du bâtiment actuel du Centre social AEC est souhaitée en 2026 (800 K€). Cette acquisition est toutefois soumise à la levée de plusieurs conditions suspensives de la promesse de vente, en particulier le bouclage du plan de financement du nouveau centre social.

L'acquisition de la parcelle Shell auprès de la Ville de Marseille est également souhaitée en 2026. Toutefois, il suppose un arbitrage de la Ville quant au prix de cession, à ce jour non connu. 30 K€ ont été provisionnés dans l'attente de ce positionnement et au regard des coûts de dépollution conséquents à prévoir.

Des frais de notaires de 8% ont été appliqués aux montants provisionnés en 2026.

Le calendrier du reste des acquisitions n'est à ce jour pas défini et aucune estimation des terrains par les services des domaines n'a été réalisée pour ces autres terrains. La cession à l'euro symbolique du foncier appartenant au syndicat des copropriétaires de la Castellane et du foncier appartenant à ERILIA sur Bricarde reste à confirmer.

c. Travaux :

A-AVANCEMENT à FIN 2025

Les seuls travaux réalisés en 2025 sont des travaux d'aménagement de la Maison du Projet (serrurerie, raccordement, etc.) pour un montant de 2 526 € HT.

B-PRÉVISIONNEL

Les autres travaux effectués en 2025 pour permettre l'ouverture de la Maison du Projet (remise en état complète du local, rampe PMR, protection incendie...) ne seront facturés qu'en 2026 pour un montant global prévisionnel de 50 K€.

De nouvelles dépenses pour la Maison du projet seront à prévoir en 2029, lorsque le bâtiment du local actuel sera démoli, pour aménager un nouveau lieu d'accueil sur un autre patrimoine de la Castellane.

Les premiers travaux de démolition seront ceux du Centre social AEC (275 K€, aléas compris), à ce jour programmés en 2027 sous condition de relocalisation temporaire du centre social. La démolition du bâtiment de l'ancien laboratoire médical (actuelle Maison du projet) est quant à elle programmée en 2029, en lien avec les travaux d'aménagement du Mail central (324 K€ aléas compris).

Une provision de 200 K€ HT a été prévue en 2026 pour des premières interventions d'urbanisme transitoire, conditionnée par la validation de la stratégie et du plan d'action proposés en la matière dans le cadre de l'AVP.

Les premiers travaux lourds d'espaces publics sont prévus pour le début de l'année 2028. Une provision de 500 K€ a toutefois été maintenue en 2027 pour pourvoir aux éventuelles urgences opérationnelles.

d. Honoraires :

Seuls 6 152 € HT ont été facturés en 2025, répartis entre le diagnostic amiante avant démolition du centre social AEC et la mission de contrôle technique pour l'ouverture de la Maison du Projet.

La mission de maîtrise d'œuvre de la démolition du Centre social est prévue pour une première facturation en 2026, laissant la partie « suivi de chantier » pour l'année 2027. En ce qui concerne la démolition du bâtiment de l'ancien laboratoire, les dépenses de maîtrise d'œuvre sont programmées pour l'année 2029.

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics, engagée en juin 2025, fera l'objet d'une facturation conséquente en 2026 avec notamment la facturation de toute la phase AVP auxquelles s'ajouteront nécessairement des reprises d'études. Les phases PRO ne devraient quant à elles être facturées qu'en 2027.

Les dépenses de contrôle technique, coordonnateur sécurité et protection de la santé, honoraires divers et autres honoraires ont à ce stade été ventilées de manière théorique à partir de 2026, dans l'attente de précisions de ces missions.

e. Frais d'entretien – exploitation

Les dépenses prévisionnelles de sécurisation, estimées à 2,5% des travaux + aléas, ont été ventilées de manière théorique à partir de 2027, année de désignation des entreprises travaux, jusqu'à la fin de l'opération.

De la même manière, les dépenses prévisionnelles d'assurances, estimées à 2% du montant des travaux + honoraires + aléas, ont été ventilées entre 2027 et la fin de l'opération.

Le budget prévisionnel d'évictions et indemnités commerciales concerne a priori essentiellement les transferts d'activités liés à la réalisation du Mail central. Aussi, les dépenses ont été ventilées théoriquement entre 2026 et 2029, soit en amont et pendant la réalisation des travaux du dit Mail. Les 200 K€ provisionnés en 2026 ont peu de chance d'être consommés, mais ont néanmoins été inscrites au cas où une opportunité de relocalisation de commerce survenait cette année-là.

Les 50 K€ de frais de commercialisation ont été ventilés de manière prévisionnelle sur 4 ans à partir de 2028.

f. Rémunération :

AVANCEMENT à FIN 2025

En 2025, ERILIA a perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 150 K€.

PRÉVISIONNEL

La rémunération forfaitaire annuelle est de 150 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, les rémunérations proportionnelles suivantes :

- En 2026 : prévision de 132 K€
- En 2027 : prévision de 108 K€
- En 2028 : prévision de 110 K€
- En 2029 : prévision de 67 K€
- En 2030 : prévision de 58 K€
- En 2031 : prévision de 56 K€
- En 2032 : prévision de 56 K€

L'essentiel de ces rémunérations proportionnelles est lié aux dépenses d'espaces publics (380 K€) et à la relocalisation des locaux commerciaux (145 K€).

g. Frais financiers :

Néant. Au 31/12/2025, ERILIA n'a effectué aucune dépense sur ce poste.

RECETTES

a. Cessions :

AVANCEMENT À FIN 2025

Néant. Au 31/12/2025, ERILIA n'a dégagé aucune recette de cession sur l'opération.

PRÉVISIONNEL

La cession des premiers lots est prévue pour 2028-2029.

Pour rappel, 2 parcelles sont à céder à Action Logement à l'euro symbolique dans le cadre des contreparties au financement du programme ANRU (parcelle Shell à la Castellane et parcelle nord à la Bricarde).

Seule la cession de 2 parcelles génère une recette prévisionnelle :

- La parcelle jouxtant la place du marché à la Bricarde
- La parcelle correspondant à l'actuel bâtiment S de la Bricarde. A noter que suite au comité national d'engagement de septembre 2025, ce dernier, initialement voué à la démolition, est finalement conservé. Le bilan de la concession devra ainsi prendre en compte l'absence de recette commerciale prévue pour la vente de ce foncier, estimé dans le bilan prévisionnel à 340 K€.

b. Subventions :

A ce stade, il est prévu à l'opération 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 7 938 K€, versée à l'avancement.

Un dossier de demande de subvention sera déposé courant 2026 auprès de l'Agence de l'eau sur la base de l'AVP validé.

Enfin, une subvention de 200 K€ du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône pour l'opération d'aménagement des espaces publics du NPNRU Castellane Bricarde a été délibérée le 17 octobre 2025, mais à ce jour affectée à la Métropole en tant que maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU Castellane-Bricarde. Cette subvention pourra être intégrée au bilan une fois l'actualisation de la Maîtrise d'ouvrage de l'opération effective par ajustement mineur à la convention ANRU

AVANCEMENT À FIN 2025

ERILIA a perçu en 2024 une subvention au titre du NPNRU de 1 588 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 2026 : 795 K€. En effet, l'ANRU a suspendu l'échéancier de versement lors du CREA 2025 au regard des dépenses effectivement engagées sur l'opération. On suppose donc que le versement d'un acompte en 2026 est conditionné par un engagement de dépenses conséquent (dépendant notamment de l'acquisition ou non du centre social AEC).
- En 2027 : 795 K€
- En 2028 : 795 K€
- En 2029 : 795 K€
- En 2030 : 795 K€
- En 2032 : 3 175 K€ à la clôture de l'opération

c. Participations :

Le traité de concession prévoit 17 072 K€ de participation de la MAMP à l'équilibre de l'opération.

AVANCEMENT À FIN 2025

Suivant l'échéancier de versement du traité de concession, ERILIA a perçu en 2025 une participation à l'équilibre de la Métropole d'un montant de 2 560 K€.

PRÉVISIONNEL

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

- En 2026 : prévision de 2 560 K€
- En 2027 : prévision de 2 560 K€
- En 2028 : prévision de 3 414 K€
- En 2029 : prévision de 2 560 K€
- En 2030 : prévision de 1 707 K€
- En 2031 : prévision de 854 K€
- En 2032 : prévision de 854 K€

d. Trésorerie :

	BUDGET PREVISIONNEL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Equilibre de la Concession	0 €	1 587 520 €	2 363 896 €	902 645 €	492 432 €	- 114 870 €	- 633 112 €	- 2 121 349 €	- 2 828 980 €	353 400 €
DÉPENSES	25 790 515 €		196 954 €	2 471 965 €	2 872 178 €	4 673 677 €	4 337 722 €	3 878 583 €	3 682 597 €	3 675 257 €
Etudes	1 190 000 €		37 646 €	387 186 €	187 187 €	149 927 €	117 857 €	117 857 €	90 657 €	101 682 €
Acquisition	1 144 517 €		600 €	915 782 €	19 382 €	51 782 €	51 782 €	64 915 €	19 382 €	19 382 €
Travaux	17 091 570 €		2 526 €	250 000 €	1 309 664 €	3 175 802 €	3 358 363 €	3 043 614 €	2 975 802 €	2 975 802 €
Travaux Batiments	178 572 €		2 526 €	50 000 €			58 234 €	67 812 €		
Travaux Démolition	601 852 €				277 525 €		324 327 €			
Travaux voiries - espaces publics	16 311 147 €			200 000 €	1 032 139 €	3 175 802 €	2 975 802 €	2 975 802 €	2 975 802 €	2 975 802 €
Honoraires	2 026 914 €		6 152 €	436 958 €	494 088 €	424 978 €	265 872 €	187 853 €	134 688 €	76 324 €
Frais Entretien - Exploitation	1 901 490 €			200 000 €	503 763 €	511 474 €	226 831 €	156 474 €	156 474 €	146 474 €
Rémunération	1 836 024 €		150 030 €	282 038 €	358 093 €	359 713 €	317 017 €	307 870 €	305 593 €	355 593 €
Rémunération Forfaitaire	1 250 000 €		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	200 000 €
Rémunération Proportionnelle	586 024 €		30 €	132 038 €	108 093 €	109 713 €	67 017 €	57 870 €	55 593 €	55 593 €
Frais Financiers	600 000 €				100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
RECETTES	25 790 515 €	1 587 520 €	2 560 850 €	3 374 610 €	3 364 610 €	4 558 807 €	3 704 610 €	1 757 234 €	853 617 €	4 028 657 €
Cession	680 580 €					340 580 €	340 000 €			
ANRU	8 037 600 €	1 587 520 €		793 760 €	793 760 €	793 760 €	793 760 €			3 175 040 €
Métropole Aix-Marseille-Provence	17 072 335 €		2 560 850 €	2 560 850 €	2 560 850 €	3 414 467 €	2 560 850 €	1 707 234 €	853 617 €	853 617 €