

**SOLEAM**

\* \*

\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CAMPAGNE  
LEVEQUE - MARSEILLE 15<sup>ème</sup>**

**N°7242300COV**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ**

**AU 31 DÉCEMBRE 2025**

## SOMMAIRE

I. INTRODUCTION .....	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION .....	3
DEPENSES / RECETTES .....	4
CONTEXTE ET PROGRAMME .....	5
II. NOTE DE CONJONCTURE .....	7
DEPENSES .....	7
RECETTES .....	13
III. SYNTHÈSE & PERSPECTIVE .....	16
SYNTHÈSE DU PROGRAMME .....	16
TEMPS FORTS DE 2025 .....	16
RISQUES & ALEAS OPERATIONNELS .....	16
PERSPECTIVES & ENJEUX .....	17
IV. ANNEXE : BILAN & ECHEANCIER DE L'OPERATION .....	17

## I. INTRODUCTION

### DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

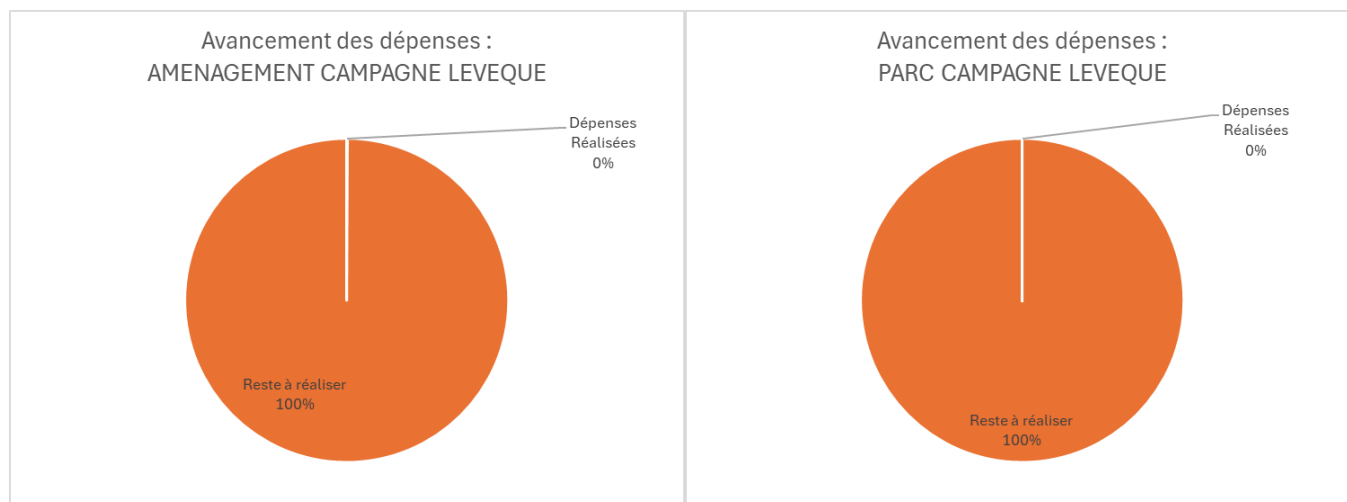
CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Activités / Équipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM)

DELIBERATIONS	
Attribution de la concession d'aménagement à la SOLEAM	Délib n°URBA-029-17170/24/CM du 05/12/24
Avenant n°1	Délib n° URBA-036-18240/25/CM du 30/06/25
Avenant n°2	Délib n°URBA-024-15/12/2025/CM du 15/12/25
Durée de la concession d'aménagement	8 ans
Date de fin de la concession	05/12/32

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Cessions	817 k€
Subventions	5 105 k€
Participation de la Métropole à l'équilibre	7 550 k€
Participation de la Ville à l'équilibre	1 401 k€

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		
	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
<b>Conduite de l'opération</b>	Forfaitaire	Espaces publics : 70 k€/an Parc : 35 k€/an
<b>Dépenses</b>	Proportionnelle	3.5% du montant des dépenses HT
<b>Recettes</b>	Forfaitaire	20 k€ par appel à projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50% à la signature de la promesse</li> <li>○ 25% au dépôt du PC</li> <li>○ 25% à la signature de l'acte authentique</li> </ul>
<b>Subventions</b>	Proportionnelle	4% du montant des subventions (hors ANRU, CR et CD13)
<b>Liquidation</b>	Forfaitaire	30 k€

**DEPENSES / RECETTES**



Montant des dépenses et des recettes : 14 963 k€

## **CONTEXTE ET PROGRAMME**

Situé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, le quartier de grand ensemble de 804 logements Campagne Lévêque intégralement propriété du bailleur social 13 Habitat est marqué par sa barre de 275 mètres de long sur 12 étages.

Le patrimoine social de 13 Habitat isolé et dégradé fait figure de bulle urbaine dans le quartier. En proximité directe des anciens abattoirs actuellement en pleine mutation, la résidence de Campagne Lévêque fut construite entre 1957 et 1959. La cité est parfaitement isolée de la trame urbaine avec seulement 2 accès automobiles. La topographie accentue encore ce sentiment d'enclave par rapport à l'environnement proche, mais aussi à l'intérieur même du quartier. Celui-ci semble en effet partagée en deux : la zone dite « haute », à l'arrière de la barre C où se concentrent les problématiques d'insécurité, et la zone « basse », à l'avant de la barre C, plus sereine. Le patrimoine social est particulièrement dégradé et la résidence 13 Habitat cumule finalement des problématiques qui portent atteinte aux conditions de vie des locataires :

- Un bâti vieillissant nécessitant une reprise lourde des logements et des espaces extérieurs pour assurer le confort des habitants et l'entretien du site ;
- La présence d'un réseau important qui impacte la vie du quartier et incite les habitants au départ dont les implantations mutent au fil de l'eau ;
- L'arrivée de squatteurs qui investissent les logements progressivement vacants. Un travail entre le bailleur et les services de l'Etat est en cours.

Face aux difficultés du territoire, la nouvelle géographie prioritaire des quartiers politique de la Ville a été redessinée par les services de l'Etat. C'est dans ce nouveau périmètre administratif que s'inscrit pour la période 2025-2032, l'opération NPNRU Campagne Lévêque dont les objectifs sont :

- Ouvrir le quartier et faciliter les mobilités des habitants,
- Un renouveau de la vocation résidentielle du quartier en intervenant sur le bâti pour améliorer les logements par des réhabilitations ambitieuses et le cadre de vie et en proposant une offre nouvelle importante
- Proposer des équipements publics de qualité pour rendre le quartier attractif,
- Inscire le site dans le grand paysage en travaillant la trame verte et bleue, tout en renforçant la nature en ville.

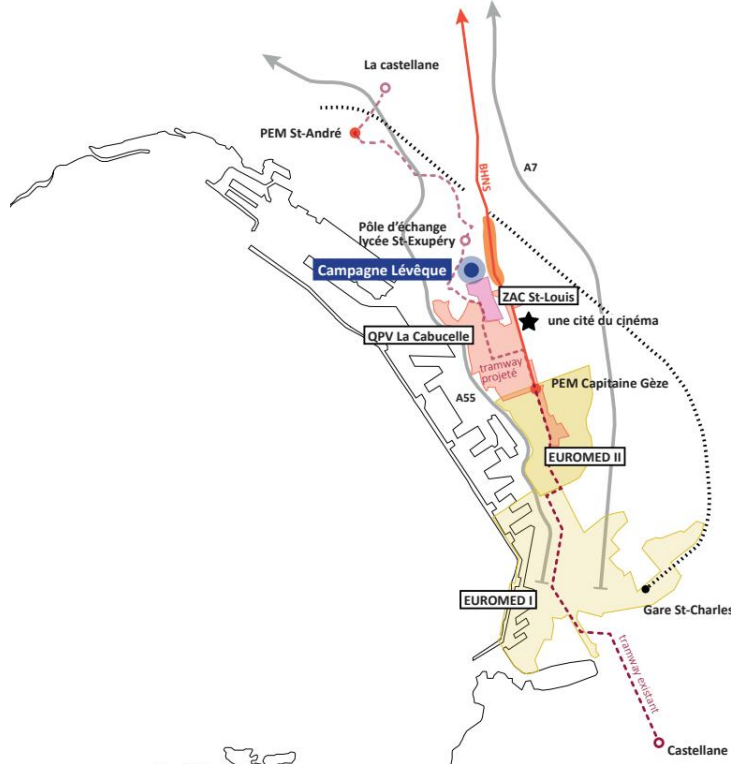
L'ensemble du projet est porté par la recherche des qualités environnementales tant dans l'aménagement urbain que pour l'habitat. Les actions sur le quartier s'inscrivent dans un processus global d'économie circulaire autour des matériaux de construction et les objectifs du programme « quartier résilient ».

Le secteur bénéficie de la présence d'équipements majeurs et de projets de mobilité. Sont programmés entre autres le déploiement du tramway Nord, son dépôt et un pôle d'échange à proximité du lycée Saint-Exupéry.

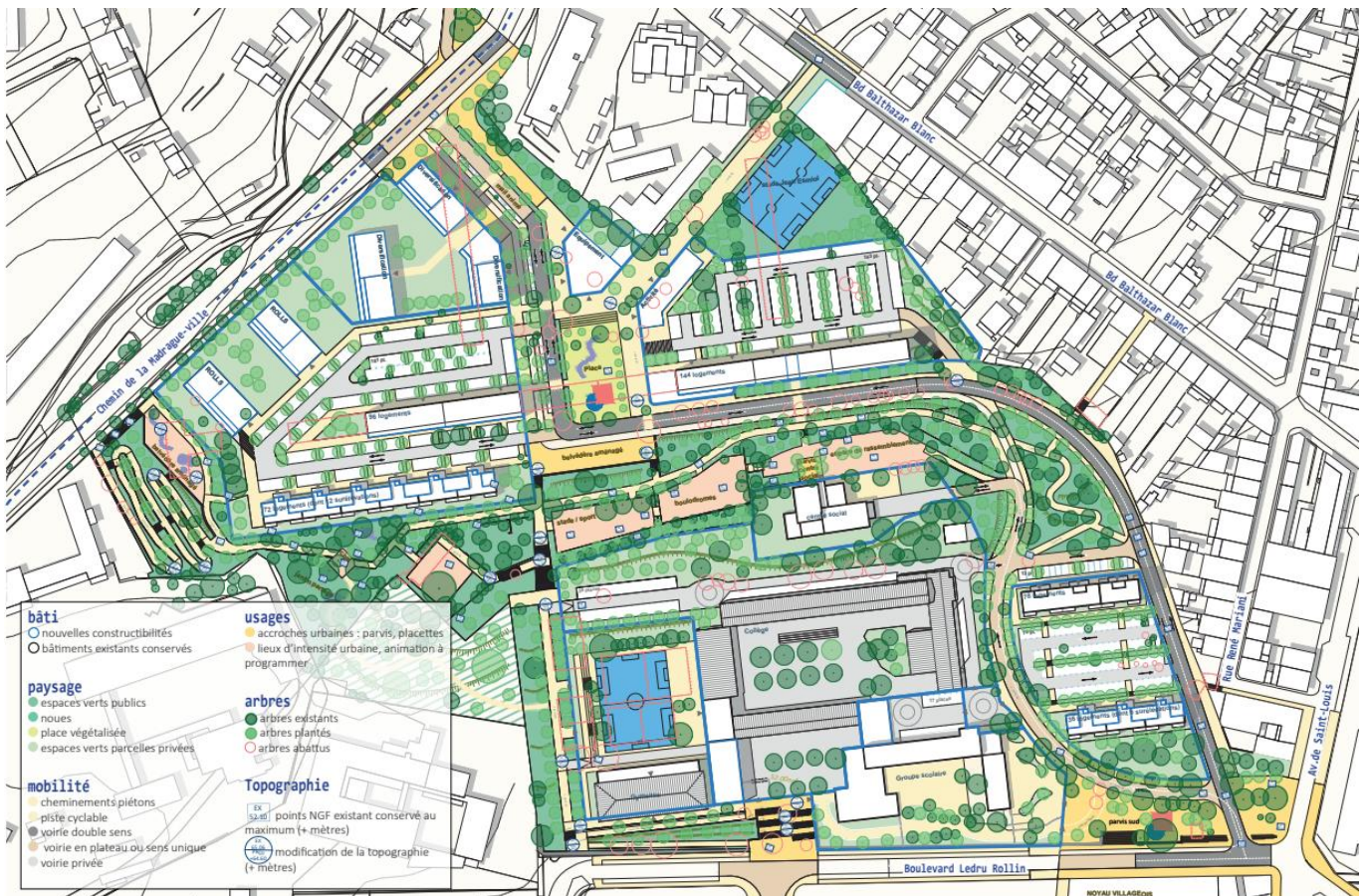
Dans l'enceinte du quartier se trouvent l'école maternelle et élémentaire Saint-Louis - Campagne Lévêque, le collège Jules Ferry, le centre social Saint-Louis - Campagne Lévêque, une crèche de 20 berceaux, deux aires de jeux et deux terrains multisports. En mauvais état, les équipements doivent faire l'objet de rénovations dans le cadre du NPNRU. L'amélioration de leur accessibilité et leur sécurisation devront permettre leur désenclavement et leur ouverture au plus grand nombre.

Le périmètre du projet et de la concession confiée par MAMP à la SOLEAM représente 96 000 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de réaliser l'ensemble des voiries et espaces publics de l'opération et de commercialiser deux lots à construire (5560 m<sup>2</sup> de SDP : 517 m<sup>2</sup> d'activités et 5245 m<sup>2</sup> de logements).



Localisation du projet – Plan guide de TDSO (avril 2025)



Programmation des espaces publics – Plan guide de TDSO (avril 2025)

## II. NOTE DE CONJONCTURE

La concession étant nouvelle, il s'agit du premier CRAC. La note de conjoncture se concentrera donc sur ce qui a été réalisé en 2025 et le prévisionnel pour les années à venir.

### **DEPENSES**

#### **a. Foncier**

##### Avancement à fin 2025

Arrêté au 31/12/2025, aucune dépense n'a eu lieu concernant le foncier.

##### Prévisionnel

Les dépenses concernent l'acquisition du foncier à 13H pour la réalisation des espaces publics et du lot pour la diversification. Au 31/12/2025, les échanges n'ont pas commencé avec 13H pour sécuriser un coût d'acquisition. Le montant indiqué à la concession a donc été repris mais il y a un risque d'évolution en fonction du prix et du périmètre final. De plus, le calendrier d'acquisition est dépendant du calendrier de libération de 13H, il y a donc un risque de dérapage.

Au 31/12/2025, les hypothèses sont :

	<b>Prix</b>	<b>Surface</b>
<b>Espaces publics</b>	10 €HT/m <sup>2</sup>	15 680 m <sup>2</sup>
<b>Diversification</b>	30 €HT/m <sup>2</sup>	4 681 m <sup>2</sup>

Concernant le parc, il n'est pas prévu à la concession de budget pour l'acquisition du foncier.

A ce stade, que ce soit pour le périmètre des espaces publics ou du parc, il n'est pas prévu à la concession de budget de gestion du foncier (sécurisation, entretien, gestion des déchets...).

L'acquisition des parcelles est prévue au fil de l'eau en fonction des libérations du foncier par 13H (relogement puis démolition). Une fois libéré des constructions existantes, le foncier sera acquis sur le périmètre strict des futurs espaces publics à réaliser et à remettre en gestion. Associés à cela, des frais de notaire de 8% ont été considéré.

Le prévisionnel pour les années à venir est le suivant :

- 2027 : 59 k€
- 2028 : 0 €
- 2029 : 110 k€
- 2030 : 152 k€

#### **b. Etudes opérationnelles**

##### Avancement à fin 2025

Arrêté au 31/12/2025, aucune dépense n'a eu lieu concernant les études opérationnelles.

En 2025, la SOLEAM a procédé à une demande d'examen au cas par cas du projet et celui-ci a été exempté d'étude d'impact. Cela a permis de réduire les risques de décalage de planning dus à la rédaction d'études environnementales.

### Prévisionnel

La majorité des études va être lancée en 2026 pour permettre de caractériser au maximum le secteur d'études en parallèle des études d'avant-projet. Cela permettra de sécuriser les hypothèses et donc le coût de l'opération.

La SOLEAM a retenu en 2025 un prestataire pour les études géotechniques. Celui-ci n'a pas pu démarrer en raison du délai d'obtention des autorisations pour intervenir sur le foncier 13H, mais son intervention est désormais prévue pour mai 2026.

D'autres prestataires ont également été retenus pour :

- Les études faune / flore
- L'étude aéraulique
- L'analyse de l'état phytosanitaire des arbres

Des études restent à mener pour caractériser le projet et sécuriser les coûts : pollution, hydraulique, agropédologique notamment.

Ainsi l'échéancier prévisionnel des études opérationnelles est le suivant :

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
205 k€	60 k€	30 k€	2 k€	2 k€	2 k€	3 k€

A noter qu'il n'a pas été prévu au bilan de la concession un budget pour la réalisation de relevés géomètres. En effet, la Métropole ayant déjà engagé un relevé, il a été budgété uniquement 10k€ pour accompagner les acquisitions foncières.

Par ailleurs, avec l'avancée des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, le besoin de lancer une mission de géodétection des réseaux à l'échelle du quartier a été identifié. Cette mission n'était pas prévue à la concession et est budgétée à 30 k€. La perception d'une subvention supplémentaire (explicités ci-après) et la mobilisation d'une partie de l'enveloppe « aléas études » a permis d'intégrer ce poste dans les études à conduire en 2026. Le reste de l'enveloppe aléas, réduite à 10k€ pourra être sollicité pour la réalisation d'un diagnostic santé non budgété à date.

A ce stade, les aléas sont répartis de façon égale entre les années 2029 et 2032.

### **c. Travaux d'aménagement**

#### Avancement à fin 2025

Arrêté au 31/12/2025, aucune dépense n'a eu lieu concernant les travaux.

### Prévisionnel

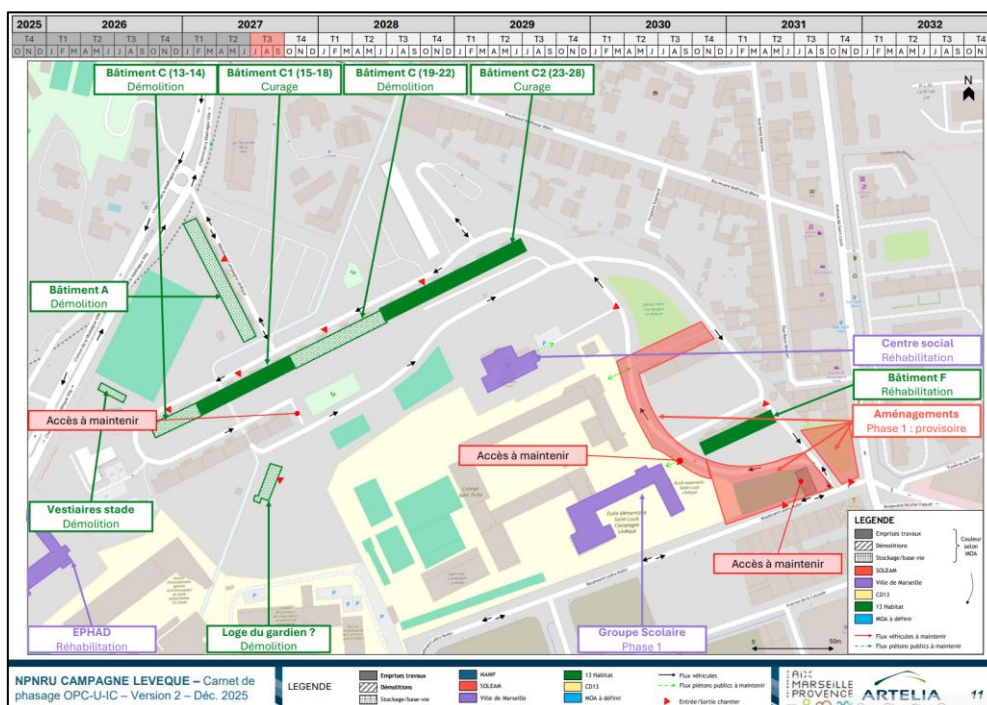
Le montant travaux est réparti en trois postes :

### 1. Travaux d'espaces publics

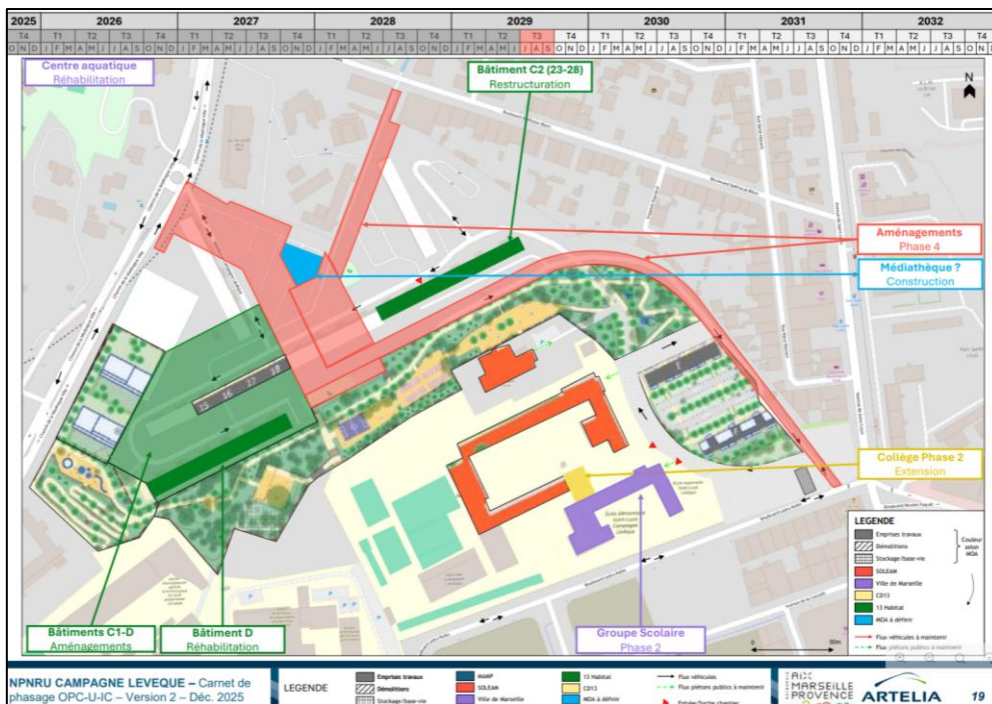
Au regard des données connues au 31/12/2025 et du stade d'avancement des études de maîtrise d'œuvre, le montant des travaux de la concession a été reconduit. Ce chiffrage sera à fiabiliser et demeure un point de vigilance pour l'équilibre financier futur, propre au lancement du projet.

Le prévisionnel de dépenses est le suivant :

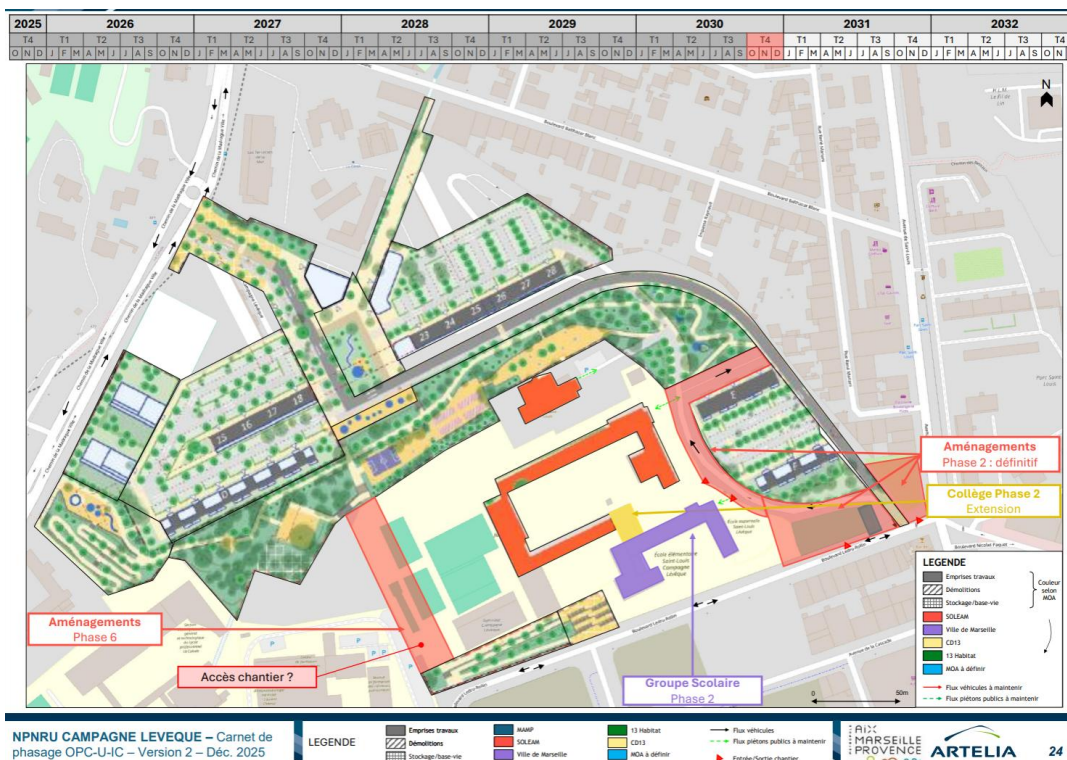
- 2027 : 811 k€ pour la réalisation de la place basse



- 2028 : 1 796 k€ pour la création de la voirie de desserte principale
- 2029 : 1 569 k€ pour les espaces publics et 1 150 k€ pour le parc



- 2030 : 3 535 k€ pour les espaces publics et 1 150 k€ pour le parc
- 2031 : 729 k€ pour le cheminement Ledru-Rollin



A cela s’ajoutent les aléas de 10% sur la réalisation des espaces publics.

A l’inverse, il n’a pas été intégré à la concession d’aléas sur les travaux du parc ce qui représente un facteur d’insécurité.

A noter qu’à ce jour le phasage précis des travaux n’est pas connu, celui-ci devra être affiné avec les études de maîtrise d’œuvre. Aussi, ce planning est dépendant de la libération du foncier par 13h

(d'abord par le relogement puis par les travaux de démolition). Sans oublier que le groupe scolaire et le collège doivent aussi faire l'objet d'une réhabilitation. Le travail de l'OPCU aura donc son importance dans la fiabilisation du planning. Le relogement et l'occupation illégale seront aussi un aléa non maîtrisable qui pourra entraîner une conséquence sur le calendrier de travaux.

Un enjeu de l'opération de Campagne Lévêque est aussi les réseaux distribuant actuellement le secteur. Situés en domaine privé, ils desservent les bâtiments en enfilade.

Un travail de dévoiement le long des futurs voiries publiques sera essentiel, tout en assurant une continuité de service pour les logements toujours occupés. Les démolitions et les travaux de voirie devront aussi apporter une vigilance particulière à l'existant. De plus, 3 transformateurs seront à déplacer dans le cadre du projet. Un travail important avec les concessionnaires sera nécessaire pour orchestrer ces travaux et limiter les risques.

Pour finir, le budget alloué aux travaux du parc est de 2,3 M€. Toutefois, selon les estimations du plan guide (TDSO), ce montant semble sous-évalué pour répondre aux ambitions programmatiques et environnementales du parc. L'enjeu de l'année 2026 consistera donc à affiner ces coûts dans le cadre de l'AVP et ainsi arbitrer : une révision à la baisse de la qualité des prestations sur l'ensemble du site, ou l'exclusion de l'aménagement du secteur "rampe" ou fixer, par voie d'avenant, le budget définitif du parc.

Par ailleurs, l'exercice 2028 est actuellement considéré comme une année sans dépenses, hypothèse que les futurs plannings OPCU devront valider. Maison du projet

Il a été demandé à la SOLEAM de porter dans le cadre de la concession d'aménagement la mise en œuvre de la maison du projet. Au cours de l'année 2025, le programme de cet ouvrage a évolué à la demande la Métropole : d'une surface de 40 m<sup>2</sup>, elle fait désormais presque 80 m<sup>2</sup>. Ces modifications ont nécessité des revalidations et des études supplémentaires de la maîtrise d'œuvre pour étudier un emplacement optimum. A l'origine prévue pour le T2 2026, elle ne pourra être implantée qu'au cours du S2 2026 notamment du fait qu'elle est désormais soumise à un PC précaire type ERP. Tant que le PC ne sera déposé, un risque de décalage de la livraison de cet ouvrage ne peut être ignoré. L'augmentation de sa surface (et donc de son coût) a aussi induit la nécessité de passer un marché de travaux, mais cela peut se faire en temps masqué durant l'instruction du permis. Les coûts de ce nouvel ouvrage ne sont pas sécurisés à l'heure actuelle car les études de maîtrise d'œuvre restent en cours.

Le montage validé est une location de 4 ans portée par la SOLEAM avec possibilité d'achat. Les coûts sont donc répartis sur toute la période, avec des frais plus importants en 2026 pour l'implantation.

L'échéancier prévisionnel de la maison de projet est le suivant :

2026	2027	2028	2029	2030
100 k€	25 k€	25 k€	25 k€	25 k€

## 2. Aménagement transitoire

A fin 2025, la réflexion sur les aménagements transitoires commence tout juste. Ceux-ci sont ciblés sur la place basse à l'entrée de quartier ou sur le belvédère pour accompagner la démolition des anciens locaux de 13H. Les études n'ont pas démarré donc le budget de la concession a été conservé. Ce budget de 100 k€ est une donnée programmatique et les aménagements proposés sont réfléchis en conséquence.

Ceux-ci sont répartis :

- 75 k€ sur 2026 pour accompagner la mise en œuvre de la maison du projet sur la partie basse
- 25 k€ sur 2027 pour aménager la partie haute

#### **d. Honoraires techniques**

##### Avancement à fin 2025

Au 31/12/2025, la seule dépense d'honoraires concerne ALBEDO et l'accompagnement à la désignation du MOE des espaces publics soit 7.2 k€HT.

##### Prévisionnel

Le 1er décembre 2025, le groupement dont TDSO est le mandataire a été notifié pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics. La mission intègre à la fois des prestations d'études et des honoraires. Sur la partie honoraires, le BET a été retenu pour un montant de 945 k€ intégrant tous les périmètres du projet (parvis, accès collègue et parc notamment). Ce qui est inférieur à l'estimatif de 1 167 k€, il n'y a pas donc pas d'alerte à ce stade. Pour autant, une mission supplémentaire a été commandée à TDSO pour intervenir sur la maîtrise d'œuvre de la maison du projet. Cette mission de 30 k€ n'impacte pas de façon significative le budget.

Les honoraires des autres prestataires (SPS, BC et AMO DD) correspondent à 3% du montant des travaux, le montant est donc réparti entre 2026 et 2031. A ce jour, uniquement l'AMO DD (ALBEDO pour 39.5 k€) a été retenu.

Du fait de ses caractéristiques, le projet est éligible à une certification QDM. Cette certification sera développée dans le cadre de l'AVP des espaces publics sur demande du concédant et est budgétée à 67 k€ comprenant le suivi global de la démarche par l'association EnviroBatBDM et de l'accompagnateur QDM (ALBEDO). Ce montant est réparti entre les années 2026 à 2028 selon les différentes commissions obligatoires.

Le prévisionnel est donc le suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
MOE Espaces publics	114 k€	140 k€	180 k€	201 k€	437 k€	95 k€
BC, SPS, AMO DD y compris QDM	39 k€	45 k€	72 k€	44 k€	52 k€	17 k€

La concession ne prévoit pas d'aléas sur les honoraires.

#### **e. Frais concessionnaires**

##### Avancement à fin 2025

En 2025, la SOLEAM a perçu les rémunérations suivantes :

- 252 € correspondant aux dépenses
- 70 k€ correspondant à la rémunération forfaitaire

Prévisionnel

Pour les années à venir, les rémunérations prévisionnelles sont les suivantes :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Conduite de l'opération	105 k€	105 k€	70 k€	105 k€	105 k€	70 k€	70 k€
Dépenses	13 k€	39 k€	71 k€	107 k€	179 k€	43 k€	0.5 k€
Recettes				20 k€	20 k€		
Subventions				5 k€	5 k€		
Liquidation							30 k€

Pour rappel, la méthode de calcul est explicitée à la page 3.

**f. Frais divers**Avancement à fin 2025

Arrêté au 31/12/2025, un montant de 1.5 k€ HT a été engagé pour la communication et la publicité autour du lancement de l'appel d'offres de la maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Prévisionnel

En lien avec la publication des marchés de travaux, le montant a été réparti équitablement entre les années 2027 et 2030.

**RECETTES****a. Cessions**

Au 31 décembre 2025, la surface de plancher du projet, ainsi que les prix de cession, restent inchangés. Le montant des cessions reste donc calculé de la manière suivante :

CESSION DE CHARGES FONCIERES	Surface de plancher	Prix	<b>817 k€</b>
Ilot A - diversification	5245 m <sup>2</sup>	150 €HT /m <sup>2</sup>	787 k€
Ilot B - activité ESS / portage Ville	203 m <sup>2</sup>	150 €HT /m <sup>2</sup>	30 k€

Les cessions sont prévues en 2030 à la suite des travaux de démolition et de viabilisation. Tant sur le prix que sur le phasage, cela devra être sécurisé dans les années à venir en lien avec l'avancée des études et des démolitions.

**b. Subventions**

Les subventions liées au projet sont les suivantes :

1. ANRU pour les espaces publics : 3 415 k€

Cette subvention est sécurisée, l'avance de 171 k€ a été perçue en 2025 et le prévisionnel a été mis à jour conformément à la convention.

2. ANRU pour le parc : 1 100 k€

L'engagement de cette subvention est en cours, le prévisionnel a été mis à jour selon la convention.

3. ANRU pour la maison du projet : 100 k€

Cette subvention n'était pas prévue au budget de la concession, l'ajustement mineur n°1 à la convention ANRU a modifié la maîtrise d'ouvrage de la maison de projet au profit de la SOLEAM. Le bilan de la concession intègre donc ce changement administratif. Les dates d'engagement devront être consolidées avec la DDTM, en attendant l'échéancier suivant a été considéré :

- 10 k€ sur 2026
- 90 k€ sur 2027

4. Département : 110 k€

Par délibération n° 103 du 17 octobre 2025, le Département des Bouches-du-Rhône a voté la répartition de l'aide départementale entre les différentes opérations et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Ces subventions ont été intégrées par ajustement mineur n°2 à la convention pour le PRU de Campagne Lévêque dont 100 000 euros au bénéfice de l'opération d'aménagement d'espaces publics soit une réduction de 10k€ par rapport au prévisionnel. Conformément au calendrier prévisionnel des travaux, cette enveloppe a été lissée sur les exercices 2029 et 2030.

5. Conseil Régional : 240 k€

Au 31 décembre 2025, aucune convention n'a été signée pour assurer cette subvention pour le présent projet. Au cours de l'année 2026, des réunions devront être faites pour échanger sur les modalités de versement de cette subvention. Cette subvention est répartie entre les années 2029 et 2030 conformément au planning prévisionnel travaux.

6. Région Sud « Provence Alpes Côte d'Azur » Fonds verts pour le parc : 240 k€

Au 31 décembre 2025, aucune convention n'a été signée pour assurer cette subvention pour le présent projet. Au cours de l'année 2026, celle-ci devra être contractualisée Cette subvention est répartie entre les années 2029 et 2030 conformément au planning prévisionnel travaux.

### **c. Participations**

La participation de la Métropole était au bilan de la concession de 7 550 k€HT. En 2025, un montant de 500 k€HT a été versé à la SOLEAM.

Ce montant reste inchangé. Le prévisionnel pour les années à venir reste identique :

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
118 k€	1 763 k€	1 736 k€	1 586 k€	41 k€	767 k€	1 039 k€

La participation de la Ville était au bilan de la concession de 1 401 k€HT. Aucun montant n'a été perçu en 2025.

Ce montant reste inchangé. Le prévisionnel pour les années à venir reste identique :

<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
64.5 k€	81 k€	0 €	826 k€	814 k€	-385 k€	0 €

### III. SYNTHÈSE & PERSPECTIVE

#### SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, le grand ensemble Campagne Lévêque (804 logements) souffre d'un enclavement marqué et d'une forte dégradation du bâti. Intégré au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2025-2032, le quartier doit faire l'objet d'une mutation profonde. La Métropole a confié à la SOLEAM une concession d'aménagement de 96 000 m<sup>2</sup> pour participer à cette transformation. Les missions de la SOLEAM incluent la réalisation de l'ensemble des voiries et espaces publics afin de désenclaver le site et faciliter les mobilités. L'aménageur doit également commercialiser deux lots totalisant plus de 5 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, mêlant logements neufs et activités. Ce projet vise à sécuriser le quartier, rénover les équipements publics et renforcer la nature en ville via une trame verte et bleue. L'opération s'appuie sur le déploiement futur du tramway Nord pour reconnecter cette « bulle urbaine » au reste de la métropole. Enfin, la démarche s'inscrit dans un objectif de « quartier résilient » privilégiant l'économie circulaire.

#### TEMPS FORTS DE 2025

**2025 a marqué le lancement de l'opération.** La SOLEAM a engagé les premières études et a désigné la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour commencer les études du projet.

#### RISQUES & ALEAS OPERATIONNELS

Les risques de l'opération se décomposent sur quatre axes majeurs, nécessitant une vigilance particulière pour l'exercice 2026.

- **Maîtrise budgétaire :** Le budget alloué à l'aménagement du parc, tel que défini dans l'avenant n°2, est insuffisant au regard du chiffrage issu du plan guide. En l'état, l'enveloppe ne permet pas de couvrir l'intégralité du périmètre opérationnel en maintenant les ambitions programmatiques du plan guide et ne dispose d'aucune provision pour imprévus. À défaut d'arbitrages programmatiques ou visant à réduire le périmètre, la passation d'un avenant en plus-value sera inévitable pour finaliser le projet. Par ailleurs, une recette de 480 k€ de subvention est inscrite au budget sans être sécurisée par des conventions. Le projet fait face à un déficit de trésorerie critique prévu pour 2030-2031.
- **Incertitudes Foncières :** Le coût d'acquisition du foncier reste incertain car les négociations avec 13 Habitat n'ont pas encore débuté. De plus, aucune ligne budgétaire n'a été allouée à la gestion transitoire ou courante de ce foncier au sein de la concession.
- **Aléas Techniques et Environnementaux :** À ce stade initial, **l'incertitude technique est jugée maximale.** L'absence de diagnostics complets (notamment sur la pollution des sols) fait peser un risque sur le budget global. Les études et diagnostics prévus pour 2026 seront déterminants pour sécuriser les coûts de dépollution et de mise en œuvre.
- **Interdépendance des plannings :** Le calendrier est fortement fragilisé par des facteurs externes. Les retards de libération des emprises par 13 Habitat (dus aux difficultés de relogement et aux occupations illégales) ainsi que la synchronisation avec les chantiers des

équipes publics environnants pourront constituer des points de blocage. À ce jour, seul l'emprise du parc est libérée pour travaux.

L'année 2026 sera l'année charnière pour transformer ces incertitudes en données chiffrées et sécuriser la trajectoire budgétaire et opérationnelle de la concession.

## PERSPECTIVES & ENJEUX

**La validation d'un AVP global constitue l'objectif principal de 2026.** Le rendu de celui-ci est prévu pour fin juillet 2026, la validation aura donc lieu en octobre 2026. Cela permettra de sécuriser le programme, le périmètre, le phasage, les cessions et le coût du projet. La mise à jour des montants sur l'acquisition et les travaux tant sur le phasage que sur le coût prévisionnel sera les enjeux majeurs du prochain CRAC.

2026 marquera aussi les premiers signes visibles du renouvellement urbain avec le démarrage de la démolition de la barre B par 13H, l'implantation de la maison du projet et l'aménagement transitoire. La mise en œuvre de la maison du projet par ailleurs sera un enjeu particulier tant sur le calendrier que sur les coûts.

Fiabiliser les subventions sera aussi un enjeu de 2026 pour sécuriser le bilan de l'opération.

Une perspective pour l'année 2026 pourra être la **certification Quartiers Durables Méditerranéens** du projet. En effet, au regard du programme ambitieux et de la présence d'un parc, une labellisation Argent serait accessible. De plus, ALBEDO, déjà AMO QE sur l'opération, est aussi accompagnateur de la démarche. Cela renforcerait la démarche vertueuse souhaitée pour l'opération. L'AVP est le moment opportun pour lancer la démarche. Le coût de cette démarche est estimé à 80 000€ comprenant la labellisation et l'accompagnateur QDM.

## IV. ANNEXE : BILAN & ECHEANCIER DE L'OPERATION

	Bilan concession	Réalisé 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +	Bilan actualisé	Ecart
<b>DEPENSES</b>										
FONCIER	321 008 €	0 €	0 €	58 860 €	0 €	110 484 €	151 664 €	0 €	321 008 €	0 €
ETUDES OPERATIONNELLES	286 500 €	0 €	205 350 €	60 000 €	30 000 €	2 336 €	2 336 €	5 172 €	305 194 €	18 694 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC	9 343 267 €	0 €	175 000 €	942 112 €	2 000 178 €	1 751 294 €	3 746 084 €	728 599 €	9 343 267 €	0 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT PARC	2 300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 150 000 €	1 150 000 €	0 €	2 300 000 €	0 €
HONORAIRES TECHNIQUES	1 375 625 €	7 200 €	153 412 €	185 275 €	251 534 €	244 912 €	488 642 €	112 185 €	1 443 159 €	67 534 €
FRAIS CONCESSIONAIRES	1 227 264 €	70 252 €	117 497 €	143 568 €	141 273 €	236 368 €	308 983 €	213 095 €	1 231 036 €	3 772 €
FRAIS DIVERS	20 000 €	1 494 €	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	3 141 €	0 €	19 635 €	-365 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>14 873 665 €</b>	<b>78 946 €</b>	<b>651 259 €</b>	<b>1 394 815 €</b>	<b>2 427 985 €</b>	<b>3 500 394 €</b>	<b>5 850 851 €</b>	<b>1 059 051 €</b>	<b>14 963 300 €</b>	<b>89 635 €</b>
<b>RECETTES</b>										
CESSION DE CHARGES FONCIERES	817 200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	817 200 €	0 €	817 200 €	0 €
SUBVENTIONS	5 105 000 €	170 732 €	235 732 €	260 732 €	768 296 €	1 388 296 €	1 303 106 €	1 068 106 €	5 195 000 €	90 000 €
PARTICIPATION MAMP	7 550 000 €	500 000 €	118 000 €	1 763 000 €	1 736 000 €	1 586 000 €	41 000 €	1 806 000 €	7 550 000 €	0 €
PARTICIPATION VILLE DE MARSEILLE	1 401 100 €	0 €	64 500 €	81 000 €	0 €	826 050 €	814 550 €	-385 000 €	1 401 100 €	0 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>14 873 300 €</b>	<b>670 732 €</b>	<b>418 232 €</b>	<b>2 104 732 €</b>	<b>2 504 296 €</b>	<b>3 800 346 €</b>	<b>2 975 856 €</b>	<b>2 489 106 €</b>	<b>14 963 300 €</b>	<b>90 000 €</b>