



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE site des CEDRES NORD »

Ex n°13/00019
N°T 1600908CO

**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 :	5
II. NOTE DE CONJONCTURE	7
DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	7
II.I LES DEPENSES.....	7
a. Acquisitions foncières :	7
b. Relogements :	9
c. Études.....	9
d. Honoraires Techniques	9
II.II RECETTES.....	14
b) Subventions et Participations	18
c) Participations du concédant :	19
III. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES	20
Annexe 1 : Tableau de synthèse des enjeux et risques	22
Annexe2 : Annexe financière	23

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION 06/1405

Type d'opération	Concession d'aménagement Durée initiale 4 ans soit jusqu'au 31/01/2019
Vocation :	Logements, commerces et services Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Concessionnaire	SOLEAM

DELIBERATIONS

Délégation d'approbation de la convention (VdM)	DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012
Notification au concessionnaire	notifiée le 31/01/2013
Échéance	31/01/2025
Avenant 1	DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014
Avenant 2	DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014
Avenant 3	DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015
Avenant 4	DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015
Avenant 5	signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
Avenant 6	DCM AMPM URB 017-1097/16/CM du 17/10/16
Avenant 7	DCM AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17
Avenant 8	DCM AMPM URB 050-5181/18/CM du 13/12/18
Avenant 9	DCM AMPM URB 030-6452/19/CM du 20/06/19
Avenant 10 : Prorogation jusqu'au 30/10/2020	DCM AMPM URB 027-9316/20/CM du 17/12/20
Avenant 11 : CU MPM se substitue à la Ville de Marseille	DCM AMPM URBA 026-13053/22/CM du 15/12/22
Avenant 12 : Prorogation au 31/01/2030	DCM AMPM URB 028-16767/24/CM du 10/10/2024
Avenant 13 : Modification échéancier de versement de la participation	DCM AMPM URBA-039-18243/25/CM du 30/06/2025

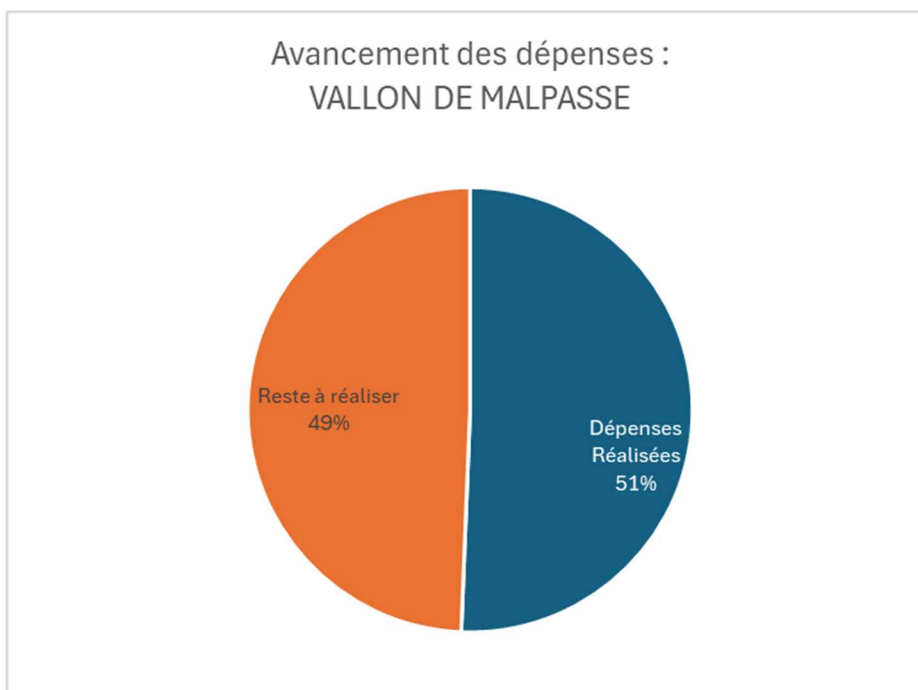
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2024	11 597 K€ HT
Participation en nature à fin 2024	210 331 € HT
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2023	7 857 K€ HT
Participation en nature à fin 2023	210 331€HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2024	326 789€HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2023	326 789€HT
Avance de trésorerie	400 000 €HT
Risque financier de l'opération	100% Concédant

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

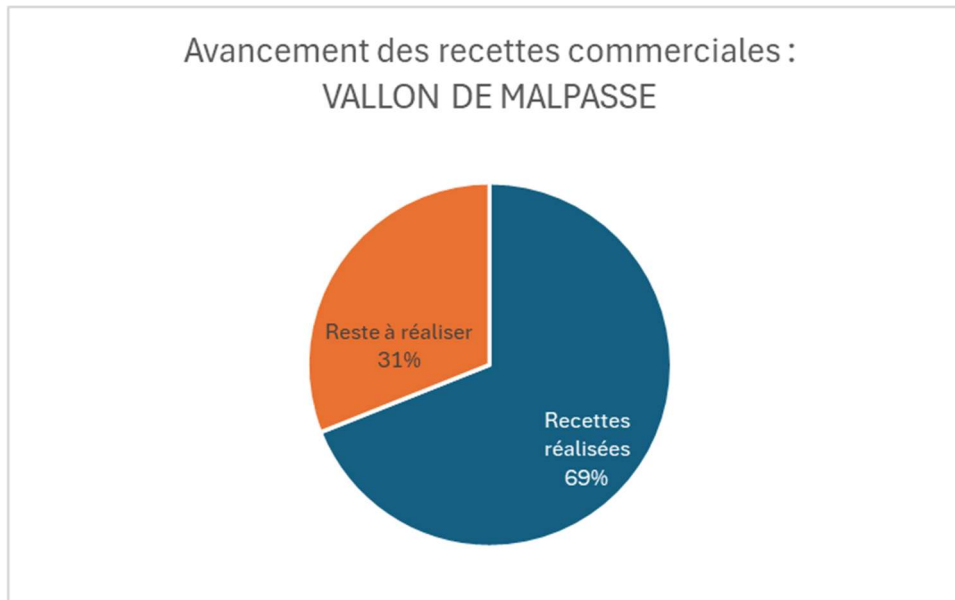
Rémunération proportionnelle sur dépenses	5% sur dépenses HT
Rémunération proportionnelle sur recettes	7% sur recettes HT
Rémunération forfaitaire	50 000€HT/annuel
Rémunération de liquidation	0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT hors rémunération, frais financiers et participations du concédant

Etat d'avancement des dépenses de l'opération au 31 décembre 2025 :



Montant global des Dépenses : 17 357 259 € HT (au 31.12.2025 : 8 385 269 € HT)

Etat d'avancement des recettes de l'opération au 31 décembre 2025 :



Montant global des recettes : 17 357 259 € HT (au 31.12.2025 : 12 045 159 € HT)

CONTEXTE ET PROGRAMME :

La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé-Cèdres-Cyprès-Lauriers-Genêts par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

L'objectif du PRU consiste à accélérer la mutabilité d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, comptant un vaste foncier non exploité, presque exclusivement constitué d'un parc social vétuste, vers un véritable quartier urbain relié à son environnement.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2012, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement de Marseille.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de Malpassé se développe sur un territoire d'environ 3 hectares bordé par l'avenue Raymonde Martin (U104), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont, le boulevard Bouge et la future rue des Lauriers.

Cette opération vise à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant de meilleures circulations automobiles en modes actifs et une vie sociale de meilleure qualité.

La SOLEAM a reçu pour mission initiale de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation.

En 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

- l'aménagement du plateau des Lauriers
- La requalification du centre commercial des Cèdres en grande difficulté
- et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements).

Par voie d'avenant, le périmètre de la concession initiale a été étendu, la durée de la concession prorogée et de nouvelles opérations ont été confiées à la SOLEAM.

En 2023, une nouvelle convention ANRU a été signée dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme de Rénovation Urbaine) à l'échelle du Grand Saint Barthelemy Grand Malpassé.

A l'issue du conventionnement NPNRU, une extension du périmètre et de la durée de la concession a été engagée en vue de pouvoir y intégrer les éléments programmatiques nouveaux (mise à double sens de la voie Joséphine Baker, voie nouvelle de liaison entre J. Baker et la Traverse Signoret) et les budgets associés.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION





II. NOTE DE CONJONCTURE

DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

II.1 LES DEPENSES

a. Acquisitions foncières :

- Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

L'ensemble des assiettes foncières nécessaires à la constitution, à la viabilisation et à la commercialisation des lots issus du plan guide a été acquis auprès des bailleurs.

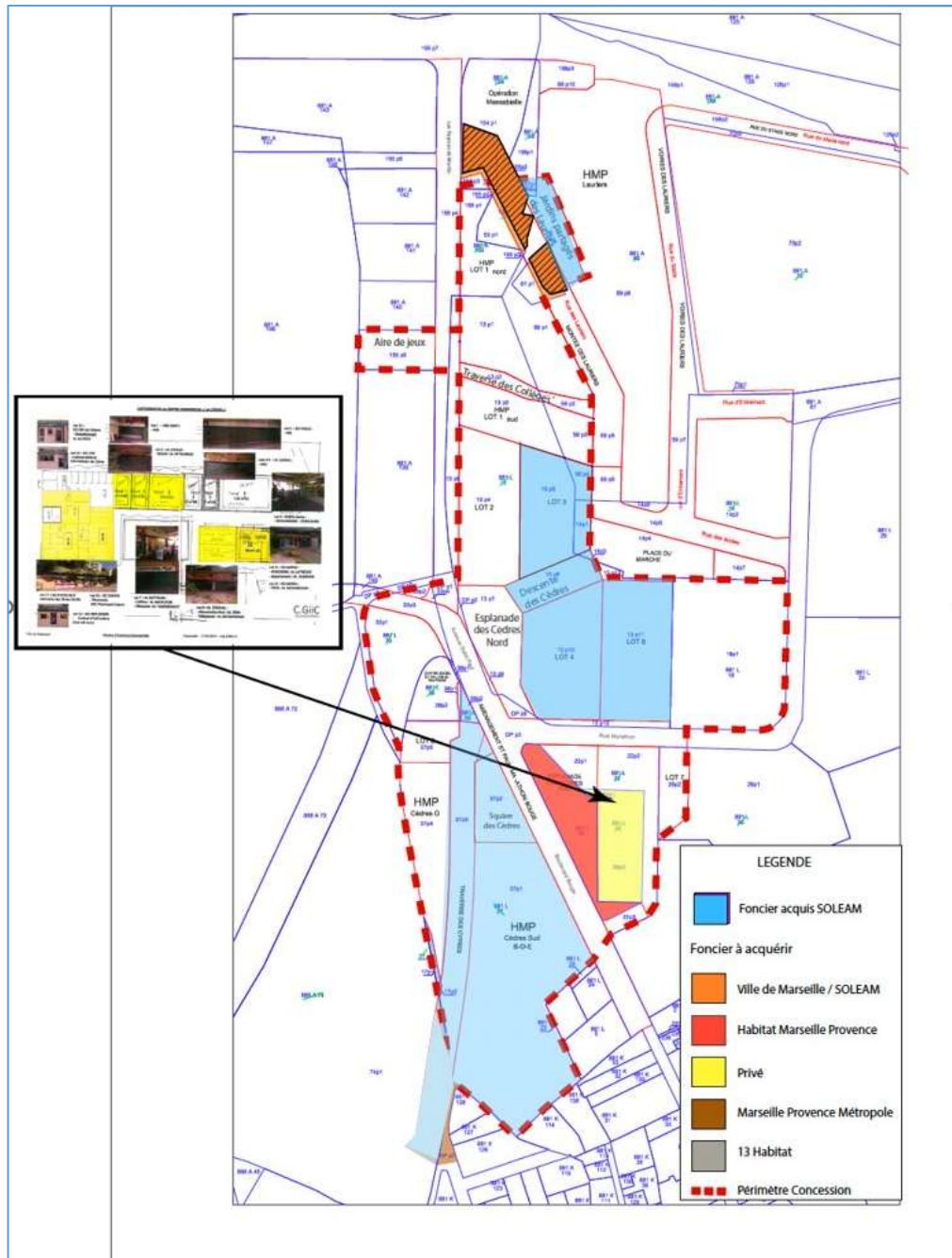
Seule l'évolution programmatique de l'opération avec l'intégration de projet nouveaux dont la voie nouvelle de liaison entre la voie Joséphine Baker et la Traverse Signoret nécessitera l'acquisition des fonciers supports de cet équipement à créer.

Sur la base des études de préfigurations de l'architecte conseil de l'opération (ZCCS) et des dernières acquisitions réalisées sur l'opération, une enveloppe budget de 500 K€HT a été allouée aux acquisitions foncières pour la création de cette voie. Cette enveloppe prévisionnelle sera à affiner lors de la fiabilisation du programme de la part de l'architecte conseils et de la réactualisation de l'avis des services de France Domaines.

■ Acquisition sous DUP/ Consignations

Suite à la refonte de la fiche de lot de l'îlot 10 en cours de réalisation sous l'égide de l'autorité concédante et de son prestataire Architecte conseil (ZCCS) sur l'année 2026, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de type « DUP Aménagement » sera engagée pour la finalisation de l'acquisition de la totalité des locaux du centre commercial Bouge (LOT 10) en vue de sa démolition.

La concertation publique a été réalisée sur la fin d'année 2025 avec une approbation du bilan de la concertation par délibération du conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2025 (N° URBA-023-19133/25/CM)



b. Relogements :

Deux commerces étaient visés par un transfert dans le cadre de la mise en œuvre de la DUP sur le lot 10 (Boulangerie + kinésithérapeute). Ces commerces ont fait l'objet de discussion et d'une validation de principe pour un relogement dans le cadre de l'opération immobilière du lot 2 réalisée par la foncière logement, cependant, à la vue du retard de construction constaté sur le projet du lot 2, l'un des prospects (boulangier) a pris le parti d'acquiescer des locaux dans un projet attenant (lot 4/6 porté par Quartus).

Dès lors, un nouveau preneur pour la cellule commerciale du lot 2 est à trouver, de plus, l'accompagnement programmé dans le cadre de la mise en œuvre de la DUP du lot 10, dans un sens de relogement, risque d'être requalifié en expropriation simple.

c. Études

▪ Mission Géomètre

Seule la réalisation d'un DMPC, en lien le projet d'extension de la mosquée sur une partie du lot 10 , a été engagée afin de procéder à la division de la parcelle 881 L 22, propriété de la Métropole Aix Marseille Provence. Le reliquat budgétaire servira à la réalisation des plans de bornage en lien avec les commercialisations (22B, reliquat Lot 10,...) ainsi que l'implantation des futurs projets de requalifications viaires.

d. Honoraires Techniques

L'ensemble de travaux des espaces publics et des équipements inscrits au programme de la concession a été réalisé préalablement à la clôture du PNRU Malpassé au mois de juin 2021.

Une fois les Garanties de Parfait Achèvement réalisées sur 2023, l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre sont déchuës.

Sur l'année 2025, le recours à une maîtrise d'œuvre a été utilisé, selon un montant d'environ 35K€ HT, pour la définition et le suivi des travaux de dépollution et de remise en état des sols du lot 22A, cédé en fin d'année à la Foncier logements.

• Honoraires techniques et Aléas Divers

Ce poste a également été utilisé pour la réalisation d'une nouvelle détection réseaux sur l'emprise du lot 22A, en vue de sa cession à destination de la foncière logements en fin d'année 2025.

• Espaces publics nouveaux en lien NPNRU Grand St Barthelemy- Corot - Malpassé)

L'ensemble de travaux des espaces publics et des équipements inscrits au programme de la concession (PNRU) a été réalisé et ouvert au public, exception faite de la redéfinition de la trame viaire desservant le Lot 10, rattaché au NPNRU, devant être défini par l'architecte conseil dans le cadre de la fiche de Lot (ainsi que le chiffrage associé).

La métropole dans le cadre de l'extension du périmètre de la concession en lien avec le conventionnement NPNRU a intégré des projets nouveaux afin que ceux-ci soient étudiés puis déclinés en phase opérationnelle:

Mise à double sens de la Traverse des Cyprès (Joséphine Baker)

Suite à la réalisation et à la livraison de cette voie nouvelle (sens unique) en 2021, il a été acté dans le cadre du NPNRU la mise à double sens de cet équipement en vue du désenclavement du quartier Bellevue- Corot en lien avec le projet de Malpassé.

Dans le cadre de la mise à double sens de la traverse des Cyprès, une attention particulière est à avoir sur le profil type qui sera défini par le concédant. En, effet, cette mise à double sens avait été anticipée lors de sa réalisation initiale, avec des éléments validés par les services gestionnaires lors des phases de conception tels qu'une piste bidirectionnelle à hauteur du trottoir et d'une largeur de 2,5m. A cette fin une étude de faisabilité a été réalisée par l'aménageur sur 2024 afin de définir les enjeux et la programmation d'une déclinaison opérationnelle ainsi qu'un budget prévisionnel à hauteur 600 K€ HT.

Pour ce faire une nouvelle faisabilité a été travaillée par l'architecte conseil (ZCCS) sur l'année 2025 et devra faire l'objet d'une validation des futurs services gestionnaires dans le courant de l'année 2026 en lien avec le projet de la Traverse Signoret.

Requalification de la Traverse Signoret

Ce projet vise dans un objectif de désenclavement la réalisation d'une voirie nouvelle faisant la liaison entre la traverse des Cyprès et la Traverse Signoret (Corot) d'un linéaire avoisinant les 300 mètres linéaires. La création de cette voie est liée à la définition d'un tracé et d'un profil type par l'architecte conseil de l'opération ainsi que d'un budget prévisionnel associé (pour être intégré au bilan financier de l'opération). Cette réalisation est soumise à la démolition préalable d'un bâtiment (Bellevue Bat B) par le bailleur 13 Habitat.

La réalisation de cette voie est conditionnée à la démolition d'un bâtiment sur le quartier Bellevue, démolition programmée pour être finalisée pour 2028. Il est également envisagé de lier la réalisation de cette voie nouvelle avec la mise à double sens de la voie Joséphine Baker précédemment citée. La création de cet équipement est aujourd'hui estimée à 1,8 millions d'euros HT, en cumulant les deux projets, sur la base d'études de faisabilité de l'architecte conseil de l'opération (ZCCS)

Une alerte est faite sur ce dossier à la vue de l'avancement complexe des relogements préalables (1 seul réalisé à la date du jour sur la trentaine au total) nécessaires à la démolition. Dès lors, un décalage temporel de cette démolition aurait un effet direct sur la capacité de réalisation des travaux de mise à double sens de la voie J. Baker ainsi que la création de la traverse Signoret, et nécessiterait la prolongation de l'opération, actuellement actée au 31/01/2030.

Travaux :

L'ensemble des travaux identifiés au titre du PNRU a été réalisé et livré en 2021 avec la fin des Garanties de parfait achèvement sur l'année 2022 et la garantie liée aux espaces verts créés, déchu sur 2023, à savoir les projets suivants :

- Descente de Cèdres,
- Esplanade des Cèdres,
- La traverse des Cypres,
- Le square des Cypres.

Sur l'année 2025, seules la dépollution et la remise en état des sols du lot 22A, en vue de sa cession à la foncière logement en fin d'année 2025 ont été effectuées.

Ces travaux estimés en phase études à 250 K€ HT ont été réalisés pour un montant de 200K€ par l'entreprise Gagneraud.

• Travaux géotechniques et dépollution

Initialement les postes identifiés au bilan de l'opération visaient la mise en œuvre de ces prestations postérieurement à la démolition du centre commercial du BD Bouge (Lot 10). Suite aux évolutions programmatiques effectuées par le concédant (cessions foncières auprès de la foncière logement – lot 22A&B), il a été convenu des interventions de dépollutions et de remise en état des sols en vue de la commercialisation des lots 22A et 22B selon des temporalités différentes. Suite au choix du lauréat (SAGEC) du contrat de promotion immobilière de la Foncière Logement une réunion de la Foncière Logement a eu lieu à fin 2024, à laquelle il a été convenu un programme des travaux et le planning de dépollution, de remise en état des sols.

Un cout d'environ 200K€ a été alloué à la réalisation de ces travaux réalisés à l'été 2025 (CF. Supra)

Ces travaux étant d'une nature similaire à ceux à venir sur le lot 22B destiné également à la foncière logement, une opération d'ensemble a été sollicitée auprès de la foncière logement, laquelle n'y a pas donné suite en raison de l'incertitude sur la temporalité du développement du projet immobilier du lot.

• Viabilisation du lot 22B.

Initialement le lot 22 devait faire l'objet d'une commercialisation unique dans le cadre d'un appel à Projet. Suite aux évolutions programmatiques du concédant dans le cadre de contingent à l'échelle nationale avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, il a été acté la division en deux lots distincts, tous deux voués à une commercialisation auprès d'Action Logement selon des temporalités différentes. Or dans le cadre des travaux de requalification du Boulevard Bouge, réalisés par les services métropolitains, la double viabilisation du lot avec l'ensemble de réseaux viaires nécessaires (AEP, EP, Électricité, ...) n'a pas été anticipée et nécessitera une nouvelle intervention de l'aménageur sur ces espaces publics récemment livrés.

A l'heure actuelle, cette viabilisation a fait l'objet d'un budget prévisionnel de l'ordre de 100K€HT et programmés à 2028 suite à des échanges avec les représentants de la Foncière Logement qui souhaitent attendre la réalisation du lot 22A, au préalable.

• Aléas

Les dépenses engagées ont visé les travaux de gestion courante de l'opération (par exemple la reprise des éléments de sécurisation des lots à céder, enlèvement d'encombrants...).

e. Dépenses annexes :

Ce poste comprend des charges de gestion (dont sécurisation) du site, les taxes foncières, taxes sur salaires, les assurances, les obligations légales (débroussaillage) et dépenses de communication.

En 2025 ce poste regroupe environ 90 K€ de dépenses constatées (évacuation déchets sauvages, sécurisation, OLD, assurances diverses,...).

- **Charges de gestion**

Ce poste regroupe l'ensemble des coûts liés à la gestion courante de l'opération sur 2025 pour un montant de dépenses effectuées de l'ordre de 28 K€HT avec notamment des interventions relatives à :

- Aux travaux de remise en état après dégradations,
- Les frais de sécurisation (reprise bardage,...) des lots à commercialiser,
- Les obligations légales de débroussaillages des lots acquis,
- Les frais d'huissier.

Gestion de copropriété

Ce poste concerne l'ensemble des interventions en lien avec les locaux du centre commercial du Boulevard Bouge (LOT 10) acquis par voie amiable, dans l'attente de la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). La procédure puis la mise en œuvre opérationnelle de la DUP ayant un calendrier associé estimé entre 2 et 3 ans, il **apparaît nécessaire de maintenir une provision à minima équivalente** aux années précédentes (env. 10 k€ annuel) sur ce poste, jusqu'en l'obtention de l'arrêté de cessibilité issu de la mise en œuvre de la DUP, afin de pouvoir s'acquitter des frais de gestion auprès du syndicat de copropriété ainsi que la réalisation des prestations dues en qualité de propriétaire. **Une alerte réside dans l'état de vétusté avancé du bâtiment du Centre Commercial du BD Bouge, qui risque d'engendrer des coûts importants de gestion en l'absence de mise en œuvre de la DUP.**

- **Assurance**

Le montant versé pour 2025 est de l'ordre de 3K, en lien notamment avec les locaux acquis au sein du centre commercial Bouge. **L'aménageur indique que ces provisions devraient être maintenues sur un budget au moins équivalent pour les années suivantes, jusqu'à la clôture de l'opération.**

- **Taxe foncière et taxe sur les salaires**

En 2025, règlement de 26 K€ de taxes foncières, visant essentiellement les locaux acquis sur le centre commercial du Bd Bouge (Lot 10). Ce montant est à conserver jusqu'à la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique soit à minima jusqu'en 2028.

En 2025, règlement de 26 K€ de taxes sur salaires.

f. Rémunération :

Pour l'année 2025 un montant de l'ordre de 15K € HT a été perçu hors rémunération forfaitaire, issue de la rémunération sur dépenses

II.II RECETTES

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 3 hectares permet de procéder à la mise en œuvre de la diversification du tissu urbain. Le périmètre de cette opération est voué à être élargi afin d'intégrer l'emprise des travaux sollicités par l'autorité concédante, notamment la voie nouvelle permettant le désenclavement du quartier et la création d'un lien effectif avec la cité Corot.

a) Cessions :

1. A été réalisé sur 2025 la cession du lot 22A à destination de la Foncière Logement.

L'engagement du process de cession fait suite à la consultation en conception réalisation de la Foncière Logement qui a retenu l'opérateur Sagec en 2024. Cette cession à l'euro symbolique s'inscrit dans le cadre des contingents de contreparties actées entre la Métropole et la Foncière Logement



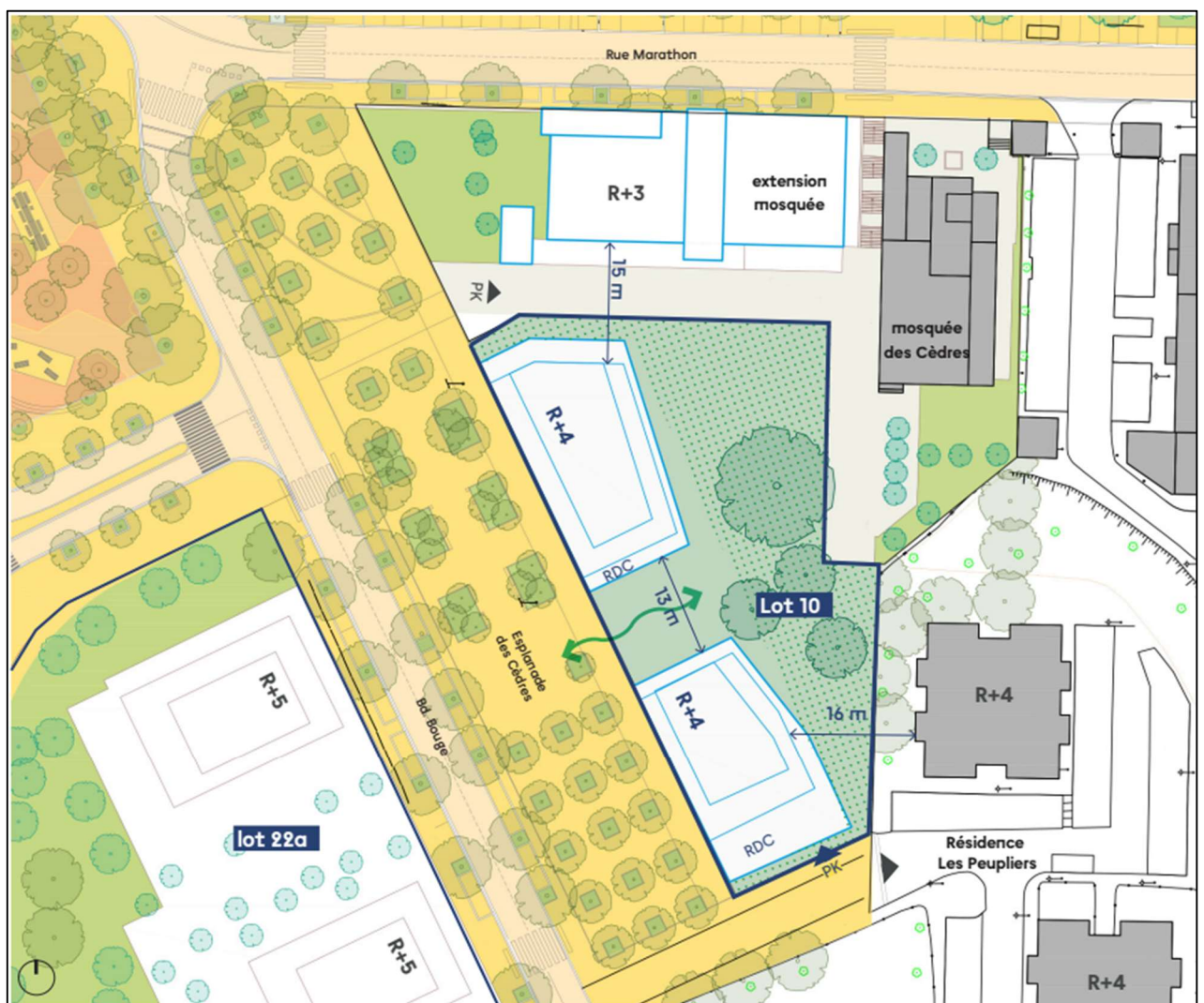
2. Le lot 22B est également destiné à Action logement en tant que contrepartie foncière. Sa mise en œuvre est dépendante du positionnement officiel du prospect auprès de la Métropole Aix Marseille Provence. Cette cession à l'euro symbolique s'inscrit dans le cadre des contingents de contreparties actées entre la Métropole et la Foncière Logement sans qu'un planning prévisionnel ne soit défini. Il a été évoqué la nécessité d'avancement du projet sur le lot 22A avant un positionnement sur le lot 22B, de fait décalé à 2028.



3. L'ilot 10, sera commercialisé par voie d'appel à projets selon les principes de la fiche de lot en cours de modification par la Métropole, une fois la totalité des locaux d'activités acquis par la mise en œuvre de la Déclaration d'utilité publique (DUP).
La programmation a été redéfinie par les représentants de la métropole et l'architecte conseils de l'opération, afin de pouvoir concilier le projet d'extension de la mosquée et le développement d'un projet immobilier avec des rez de chaussées actifs.

Cette programmation devra faire l'objet d'une validation entre les représentants de la Métropole et les représentants de la Ville de Marseille courant 2026, en vue d'aboutir à un consensus et ainsi permettre le dépôt du dossier de DUP.

Une alerte réside dans le décalage du dépôt de dossier DUP, du fait de l'absence actuelle de consensus sur le projet immobilier du lot 10 et par conséquent des frais de copropriété et de gestion plus importants que provisionnellement.



Fiche de lot du lot 10 en cours de validation

1/2000

LEGENDE

Lots restants à commercialiser:

- Lot 22B
- Lot 10

Affectation(s) des Lot

- Logements
- Logements + Commerces/Activités (RDC)
- Terrain SOLEAM Non affecté
- Foncier Espaces Publics rétrocédés
- Affectation à définir

■ ■ ■ Périmètre Concession

b) Subventions et Participations

Rappel des aides mobilisées

Divers (Subventions et produits divers)	Montant K€ HT	Montant K€ HT versé à fin 2025	Paiement en instruction	Solde	Avancement
A-605/300 Subvention ANRU -NPNRU	2 515 K€PNRU 900 K€ NPNRU	1 615 K€ 45K€		0€ P 854 955 K€ HT	100% PNRU 10% NPNRU
A-605/302 Subvention Région	732 K€	73 K€	602 646,48 €	Demande solde décembre 2025	10%
A-605/330 Participation aux équipements VDM	804 k€	804 k€		0 €	100%
A-605/500 Produits de gestion locative	11 K€	3 K€		0 €	27%
A-605/501 Produits divers	11 K€	11 K€		0€	100%
A-605/A401Produits financiers	3 K€	3 K€		0€	100%
Budget Participations	12 134 K €HT	8 080 K €HT			
A-605/400 Participation Métropole à l'équilibre	11 597 K €HT	7 543 K €HT	0€	0€	65%
A-605/330 Participation Métropole à aux équipements	327 K €HT	327 K €HT		0€	100%
A- Participation en nature (protocole foncier)	210 K €HT	210 K €HT		0€	100%

Subvention ANRU

La totalité du solde de subventions, sollicité dans le cadre de la clôture en juin 2021 du Programme National de renouvellement Urbain (PNRU) a été versé.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SOLEAM par voie d'avenant la réalisation d'une voie nouvelle de liaison en prolongement de la traverse des Cyprès (quartier Malpassé) vers la traverse Signoret (quartier Corot) permettant de desservir par une voie publique la résidence de 600 logements 13 Habitat (quartier Bellevue). Cette opération estimée à 1 800 K €HT est financée au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et est subventionnée à hauteur de 50% par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain pour une livraison avant fin 2029 selon l'échéancier ci-dessous :

Paiements prévisionnels	Echéancier prévisionnel	% subvention	Montant échéancier théorique	Montant versement prévisionnel
Acompte automatique 1	26/09/2025	5,00 %	45 045,00 €	45 045,00 €
Acompte automatique 2	3ème Trimestre 2026	5,00 %	45 045,00 €	45 045,00 €
Acompte automatique 3	3ème Trimestre 2027	5,00 %	45 045,00 €	45 045,00 €
Acompte automatique 4	3ème Trimestre 2028	22,50 %	202 702,50 €	202 702,50 €
Acompte automatique 5	3ème Trimestre 2029	22,50 %	202 702,50 €	202 702,50 €
Total		60,00 %	540 540,00 €	540 540,00 €

Cette dotation de 900K€ supplémentaire a été allouée par l'ANRU au titre du NPNRU selon le calendrier issu de la DDTM. Une alerte forte réside dans le risque de décalage d'engagement des travaux Traverse Signoret/Cyprès à mi 2029, à la suite de la démolition et la mise à la libération du foncier, qui ne permettrait pas la réalisation de la totalité des travaux avant fin 2029 et par conséquent impacterait fortement la dotation attendue au titre de l'ANRU.

L'ANRU programme de décaler la date de fin des opérations à juin 2032 pour une demande de solde à juin 2034. La Métropole MAMP a prévu un ajustement mineur à la convention ANRU GSBGM pour, de fait,

décaler la date de fin de cette opération et permettre ainsi l'obtention de l'ensemble des subventions prévues. Cependant, effectivement, ce calendrier de travaux pour la traverse Signoret conduira à la nécessité de proroger la concession selon des conditions similaires aux conditions actuelles.

Subvention Région

La demande de solde effectuée et enregistrée au 3eme trimestre 2022 pour un montant de 658 925€, correspondant au solde de 90%, a été modifiée par suite de demandes de modification du dossier de demande de solde.

Aussi la nouvelle sollicitation a été adressée à la mi-décembre 2025 pour un versement effectif programmé sur l'année 2026 selon un nouveau montant porté à 602 646,48 euros.

Participation aux équipements Ville de Marseille

La totalité du montant de subvention initialement défini a été versée.

Produit de charges locative :

Initialement les prévisions étaient liées à la location d'un local acquis par voie amiable au sein du centre commercial du boulevard Bouge dans le sens d'un maintien d'une activité professionnelle. Suite au défaut de paiement du locataire ces produits n'ont pas été perçus tel que prévisionnellement, nécessitant une action judiciaire.

Produits Divers et produits Financiers

Les deux postes ont fait l'objet du versement des montants actés.

c) Participations du concédant :

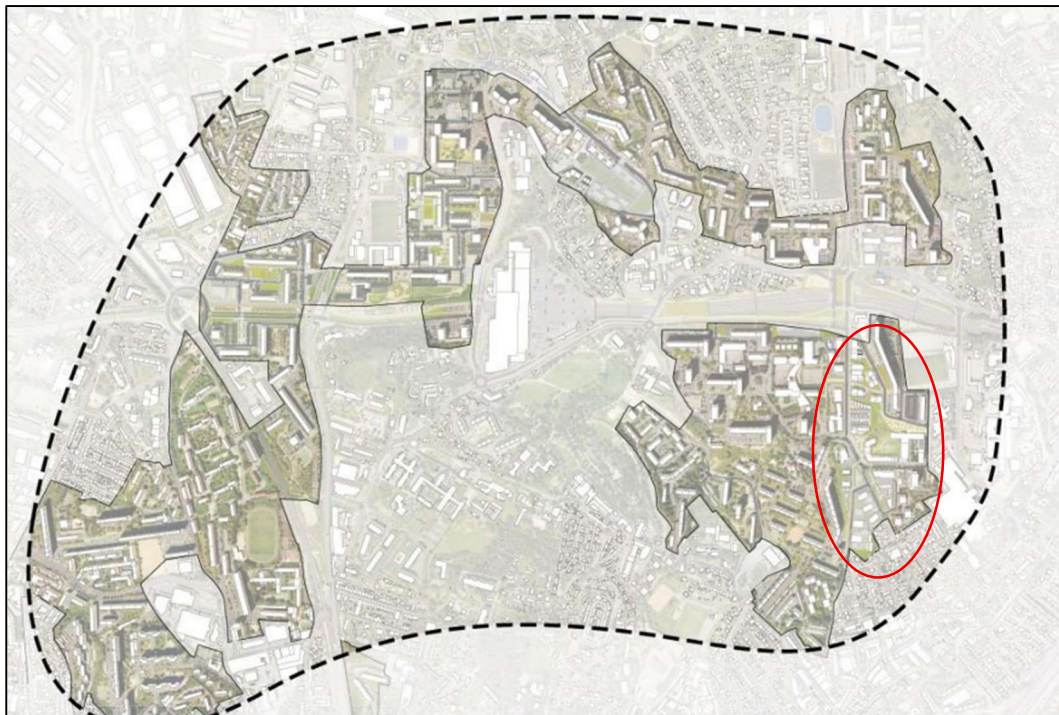
La participation à l'équilibre de la Métropole est constante sur l'année 2025.

d) Trésorerie :

Le prévisionnel est équilibré

III. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

La concession de Malpassé, une opération qui lie Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) à l'échelle du quartier Malpassé et le Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU) à l'échelle élargie du Grand Saint Barthelemy Grand Malpassé (GSBGM).



Périmètre NPNRU GSBGM

La vocation actuelle de l'opération vise la finalisation des commercialisations issues du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) qui n'ont pas pu être réalisées avant l'échéance de mi – 2021, ainsi que la réalisation de nouveaux travaux d'espaces publics, avec la mise à double sens de la Voie Joséphine Baker et la Création de la voie Signoret Bellevue, permettant le désenclavement du quartier avec la création d'un axe inter-quartier permettant de relier les quartiers de Corot et Bellevue.

Des commercialisations complexes

Concernant les commercialisations de l'opération, suite à la cession sur l'année 2024 des lots 4 & 6 (Quartus) et celle du 22A à destination de la Foncière Logements en 2025 (AFL – cession à l'euro symbolique, non prévue initialement) en tant que contrepartie Action Logement, deux lots restent à commercialiser.

- Le lot 22B, également identifié comme contrepartie à Action Logement (cession à l'euro symbolique, non prévue initialement), qui ne sera développé qu'en 2028, Action Logement souhaitant attendre de voir le développement du lot 22A pour fiabiliser ses commercialisations. Ce décalage temporel (initialement programmé en 2026) implique du portage foncier supplémentaire, non prévu (entretien, sécurisation, ...).
- Le Lot 10 (centre commercial du Bd Bouge), dont le programme de l'architecte conseils de l'opération n'est pas arrêté, préalable nécessaire en vue du dépôt et de la mise en œuvre de la déclaration d'utilité Publique (DUP). Ce décalage temporel implique des frais de gestion (entretien, taxes foncières,...) et de copropriété supplémentaire. Une alerte réside dans le délai d'instruction

d'un dossier de DUP, de prise de possession des locaux manquants et de réalisation des travaux de démolitions/dépollution préalables à la commercialisation dudit lot, avec une fin de concession actuellement actée au 31 janvier 2030.

Des travaux d'aménagements soumis aux démolitions préalables...en retard

Le principe d'aménagement issu NPNRU vise en objet principal la création d'un nouvel axe inter quartier, la liaison Signoret-Cyprès, accompagné de la mise à double sens de la voie Josephine Baker (ex traverse des Cyprès). Il est à préciser que ces travaux de voie nouvelle, estimés en faisabilité à un montant de 1 800K € HT, sont subventionnés à hauteur de 50% (soit 900K€) par la DDTM, selon un échancier de livraison à fin 2029.

La réalisation de cette voie nouvelle nécessite au préalable la démolition du bâtiment B du quartier Bellevue, propriété du Bailleur 13 Habitat avec un objectif de mise à disposition du foncier à mi-2028. Une alerte réside dans les relogements préalables à la démolition, réalisés par le bailleur qui actuellement n'avancent pas au rythme attendu (1 sur 37 actuellement) avec un délai possiblement repoussé d'un an. Ce décalage temporel met en péril la tenue des plannings de travaux préalablement à l'échéance actuelle de l'opération, ainsi que la fiabilisation de l'obtention de la subvention associée.



Situation Avant/Après Liaison Signoret - Cyprès

Annexe 1 : Tableau de synthèse des enjeux et risques

Enjeux	Risques à date	Commentaires
Foncier	Décalage du dépôt de dossier de DUP du fait de la non-validation de la fiche de Lot (lot 10) / programme d'intérêt général	- Augmentation des frais de gestion de copropriété - Augmentation des taxes foncières - Augmentation du coup d'éviction (évincement plutôt que relogement) - Vétusté du bâtiment du lot 10 pouvant générer d'importants couts d'entretien (locaux privés)
Etudes et travaux	Décalage validation programme Baker /Signoret	- Retard d'engagement d'une maîtrise d'œuvre du fait du décalage de la validation du programme (gabarit et profils en travers) par les services de MAMP - Retard sur travaux selon planning prévisionnel et les subventions associées (Cf. ligne Infra)
Financier	Décalage mise à disposition foncier 13H de mi-2028 à mi-2029	- Risque de retards consécutifs relogements +démolition 13H - Décalage engagement des travaux à S2 – 2029 => décalage rémunération sur dépenses - Risque de livraison d'un foncier à retravailler/conforter post démolition du bailleur, nécessitant une reprise des études / surcout - Actualisation/révision des couts de travaux à prévoir (estim. MAMP 2024) - Risque fort de perte de rémunération selon l'échéancier DDTM (à fin 2029/ 50% 1800K€HT)
Commercialisation	Décalage cession lot 22B	- Portage foncier supplémentaire - Augmentation TF (faible pour terrain nu) - Problématique de servitude privée (issue de l'acquisition « imposée » auprès d'HMP)
Rétrocession	Décalage programme validé MAMP pour le lot3 (talus)	- Portage et gestion supplémentaire - Augmentation TF (faible pour terrain nu) - Difficulté de rétrocession sans affectation/gestionnaire

OP.605 MALPASSE CRAC 2025

23

