

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
DU CENTRE-VILLE DE LA CIOTAT**

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

SOMMAIRE

I. PRESENTATION	3
II. NOTE DE CONJONCTURE	7
a. <i>Budget Etudes</i>	7
b. <i>Budget Foncier</i>	8
c. <i>Budget Travaux</i>	8
d. <i>Budget Relogement</i>	9
e. <i>Budget Autres Dépenses</i>	9
f. <i>Budget Rémunération</i>	10
g. <i>Cessions</i>	10
h. <i>Produits de Gestion locative</i>	11
i. <i>Participations :</i>	11
III. PLANNING	12
IV. SYNTHESE BUDGETAIRE	13
V. ANALYSE DES RISQUES	13

I. PRESENTATION

1.1 DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type d'opération :	Concession d'aménagement Début 25/02/2002
Vocation :	Requalification du centre ancien de la ville de La Ciotat.
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 01/01/2016 Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT
Concessionnaire :	SOLEAM
Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien

DELIBERATIONS

Avenant n°15 : l'intervention de SOLEAM se concentre sur trois îlots prioritaires : Castel, Porte des temps et Renan	URB 006-2764/17/CM du 15/03/2018
Avenant n°16 : modification des de la participation à l'équilibre et de la rémunération pour la réalisation de l'équipement	URB 022-4640/18/BM du 14/11/2018
Avenant n°17 : SOLEAM reprend les procédures et négociations amiables nécessaires à la finalisation des acquisitions de Porte des Temps et Renan.	URB 036-6458/19/CM du 20/06/2019
Avenant n°18 : modification des modalités de rémunération du concessionnaire : <ul style="list-style-type: none"> - Rémunération forfaitaire de portage foncier (année 2020 = 5 000 € et année 2021 = 5 000 €) - Rémunération forfaitaire de suivi et montage de la DUP RENAN (année 2020 = 15 000 € et année 2021 = 15 000 €) - Rémunération forfaitaire d'appel à projet (20 000€) 	URB 045-7937/19/CM du 19/12/2019
Avenant n°19 : prorogation jusqu'au 31/12/2023	CHL 006-9332/20/CM du 17/12/2020
Avenant n°20 : prorogation jusqu'au 31/12/2025	CHL 005-10558/21/CM du 07/10/2021
Avenant n°20 : prorogation jusqu'au 31/12/2025	CHL 010-12160/22/CM du 30/06/2022
Avenant n°22 : modification des modalités de rémunération du concessionnaire : <ul style="list-style-type: none"> - Rémunération forfaitaire de portage foncier (année 2023 = 5 000 € et année 2024 = 5 000 €) - Évolution de la Participation à l'Équilibre de la Métropole 	CHL 039-14142/23/BM du 29/06/23
Avenant n°23 : prorogation jusqu'au 31/12/2027 <ul style="list-style-type: none"> - Rémunération forfaitaire pour le montage du cahier des charges de l'Ilot Renan de 20 k€/an pour 2024/2025/2026 - Rémunération sur dépenses de 5% sur travaux et honoraires de Porte des Temps et travaux et honoraires de l'Ilot Renan - Modification à la hausse de la participation à l'équilibre de AMPM +795 k€ (versements à venir : 1 400 k€ en 2024, 1 081 k€ en 2025, 625 k€ en 2026, 143 k€ en 2027). 	CHL 011-16788/24/CM du 10/10/2024
Avenant n°24 : prorogation jusqu'au 31/12/2028 <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de 1 651 200 € de la participation à l'équilibre de AMPM suivant variation à la hausse du budget travaux Porte des Temps et Ilot Renan (versements à venir : 1 080 743 € en 2025, 1 500 000 € en 2026, 803 200 € en 2027). 	CHL 022-1894/25/BM du 06/10/2025

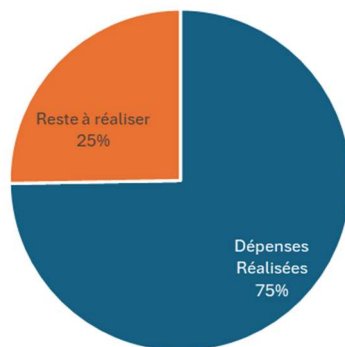
PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre Métropole à fin 2023	5 585 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2024	7 093 K€
Participation à l'équilibre Métropole à fin 2025	7 093 K€
Participation Publique à l'aménagement "Ilot Renan" à fin 2023 (2 381 K€ perçus sont remboursés en 3 versements annuels en 2025,2026, 2027)	0 K€
Participation publique Ville de La Ciotat à fin 2025	5 523 K €
Risque financier de l'opération	100% Concédant

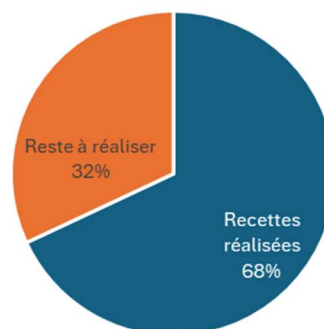
REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération proportionnelle sur dépenses	5% HT sur dépenses travaux et honoraires
Rémunération forfaitaire	<ul style="list-style-type: none"> • 20 000 K€/an en 2022 et 2023 pour le montage et suivi de la DUP Renan • 20 K€/an en 2022, 2023 et 2024 compte tenu de l'allongement de la durée du portage des immeubles • 20 K€/an en 2024, 2025 et 2026 pour le montage de l'AO et le suivi en vue de la cession de l'îlot Renan

Avancement des dépenses :
PRI LA CIOTAT



Avancement des recettes commerciales :
PRI LA CIOTAT



1.2 CONTEXTE ET PROGRAMME

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT s'inscrit dans le projet global de requalification du vieux LA CIOTAT porté par la Ville de LA CIOTAT et par la METROPOLE Aix Marseille Provence.

Plusieurs démarches opérationnelles et incitatives, notamment auprès des propriétaires privés, ont été ainsi menées depuis près de vingt ans, telle que la mise en œuvre de plusieurs Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou d'une Opération de Restauration Immobilière (aujourd'hui dénommé ORI).

Cette requalification du Vieux La Ciotat s'est également appuyée sur la revitalisation commerciale, artisanale et culturelle du centre ancien. Ainsi, un appel à projets a été lancé par la ville en direction d'artisans et d'artistes afin de leur proposer d'occuper des locaux vacants. En complément, un dispositif FISAC a été mis en place pour aider à la réfection des devantures. Enfin, une plateforme d'initiatives locales a été créée pour

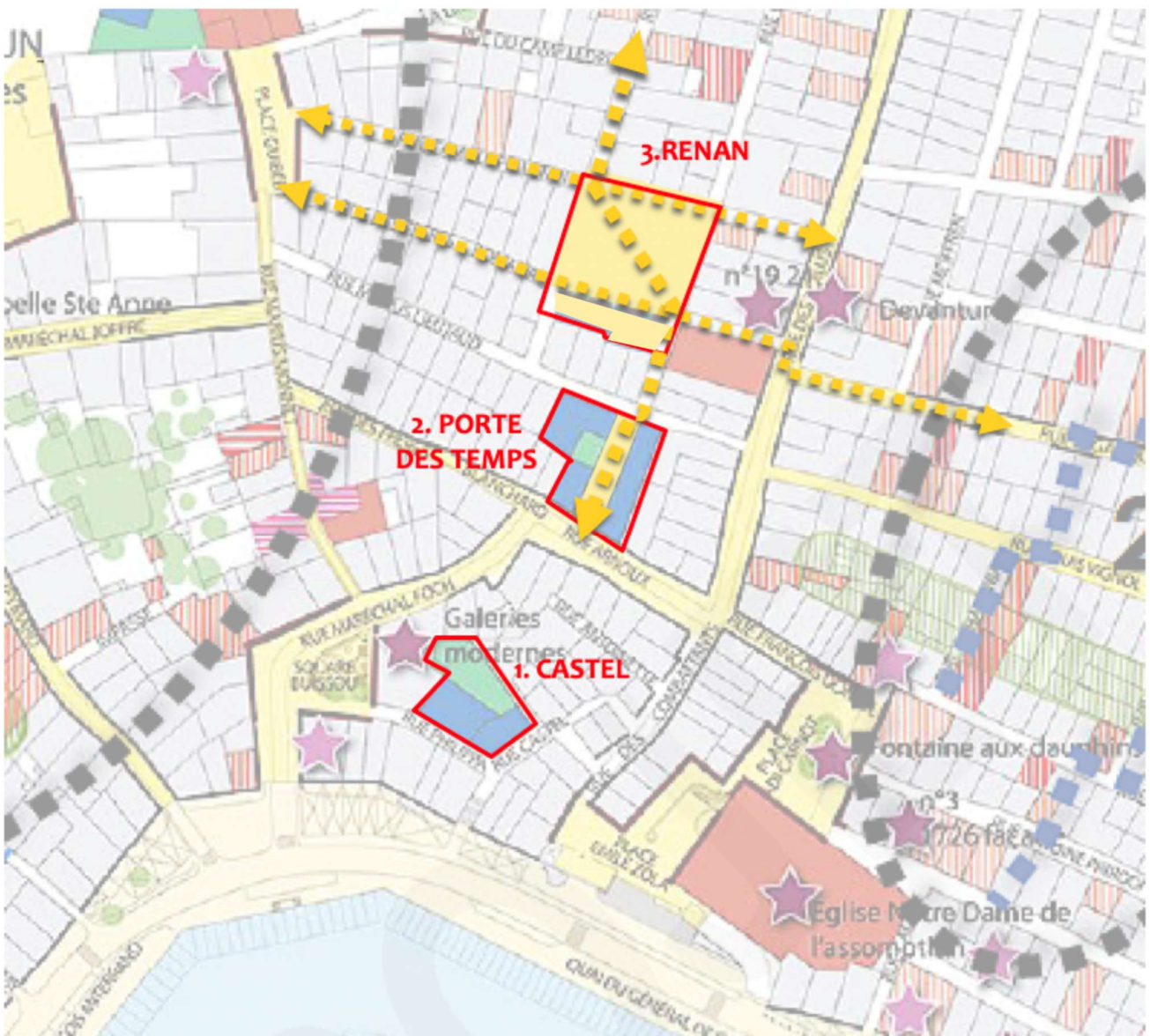
faciliter l'installation et le démarrage de nouveaux commerces, dans l'objectif de poursuivre la dynamisation et la remise en valeur du centre-ville.

L'ensemble de ces démarches n'ont toutefois pas permis d'enrayer l'ensemble des problématiques d'habitat et d'attractivité que rencontre le centre-ville. Le centre ancien historique présente des signes persistants de dégradations et de vétustés.

L'intervention de SOLEAM est focalisée depuis 2018 sur les opérations de restructuration des îlots CASTEL, PORTE des TEMPS et RENAN, qui constituent les pièces maîtresses et concrètes de l'intervention publique afin de requalifier en profondeur le cœur de ville de la Ciotat.

Interventions de restructuration à l'îlot par recyclage foncier :

- Les constructions existantes de l'îlot **CASTEL** ont été démolies, les avoisinants ont été confortés en 2019, et la charge foncière a été cédée à un opérateur en vue de la réalisation de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018. Ce programme de logements a été livré en décembre 2020.



Localisation des 3 îlot prioritaires

- La cession foncière avec charges d'intérêts générales des immeubles de la **PORTE des TEMPS** a été faite à un bailleur social, retenu via un AMI pour la réalisation de 4 cellules d'activités, de 11 logements sociaux et du passage couvert piéton reliant la rue Arnoux à la rue Lieutaud ainsi que la gestion future de l'îlot. La promesse de vente a été signée la 20 février 2025.
- Quant à l'opération de **l'îlot Renan**, à la suite de la présentation du diagnostic patrimonial et de l'étude de faisabilité à l'ABF, la ville et la métropole, il a été retenu la conservation de l'îlot avec une démolition partielle de son centre permettant la création d'un cœur d'îlot ouvert. L'opération, encadré par une DUP et comportant un MECDU (portant la suppression d'un linéaire commercial en faveur de logements), prévoit la réalisation de 16 logements sociaux sous forme de BRS qui seront cédés à un Office Foncier Solidaire à désigner via un Appel à Projet à l'issue des travaux.

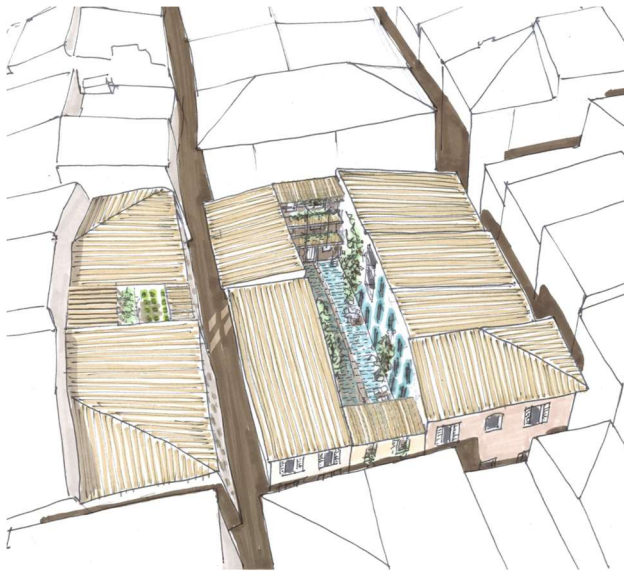
ILOT CASTEL



ILOT PORTE DES TEMPS



ILOT RENAN



1.3 MAITRISE FONCIERE

Après la cession de l'ilot Porte des Temps en février 2025 la SOLEAM est propriétaire de :

Ilot Renan :

- 5 rue Renan - AD 194 – Immeuble entier
- 7 rue Renan – AD 197 – Immeuble entier
- 5 rue des Camille Pelletan - AD 196 – Immeuble entier
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 9 et 11 rue Camille Pelletan - AD 191 – Lot 1 – **Reste 3 lots à acquérir par DUP**
- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 – Immeuble entier
- 4 rue Ledru Rollin/2 rue des Frères Romana - AD 193 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana/2B Ledru Rollin - AD 211 - Immeuble entier
- 3 rue Renan – AD 210 – Immeuble entier

Les dépenses et recettes restants au bilan ne concerne désormais plus que l'opération Ilot Renan.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 DEPENSES :

Les dépenses cumulées à fin 2025 représentent 16 904 k€ HT soit 74.8% du budget à fin 2024

a. Budget Etudes

Ce poste intègre :

- Les études de faisabilité, les diagnostics techniques
- Les relevés topographiques

- Les diagnostics patrimoniaux et de préservation de la biodiversité
- Les missions CT et CSPS pour les opérations de mise en sécurité des immeubles

A fin 2025 378 k€ ont été consommés soit 98.9 % du budget prévisionnel 2024 (382 k€ HT)

En 2025 7 k€ HT ont été consommés pour les études de diagnostic avifaune avant travaux
En 2027 une provision de 4 k€ HT est à prévoir pour des diagnostics réglementaires avant travaux des lots à acquérir sous DUP.

→ **Maintien du budget Etudes : 382 k€ HT**

b. Budget Foncier

Ce poste intègre :

- Les frais d'acquisition de logements, commerces, les frais liés aux acquisitions
- Les charges de gestion et appels de fonds de biens en propriété et copropriété
- Les travaux d'entretien de biens

A fin 2025 9 173 k€ ont été consommés soit 96.6 % du budget prévisionnel 2024 (9 487 k€ HT)

En 2025 4 k€ HT ont été consommés pour les concédés et travaux d'entretien des locaux acquis et 17 k€ ont été dépensés pour les frais liés à la DUP (publications etc..)

En 2026 une provision de 32 k€ HT est à prévoir pour les frais liés à l'acquisition sous DUP des lots de la parcelle AD191 et 284.5 k€ pour les frais d'acquisition. Ce prévisionnel est basé sur l'avis de valeur des Domaines.

→ **Augmentation du budget Foncier : 9 488 k€ HT, soit une augmentation estimative de 1 k€ HT**

c. Budget Travaux

Ce poste intègre :

- Les frais des concédés
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre
- Les travaux de réhabilitation

Un montant de 7% est pris en compte et intégré au bilan dans cette ligne budgétaire pour les aléas et révisions (travaux).

A fin 2025 1 409 k€ ont été consommés soit 23,2 % du budget prévisionnel 2024 (6 066 k€ HT)

En 2025 155 k€ HT ont été consommés pour les études de maîtrise d'œuvre, géotechniques et pour le CT.

En 2026 une provision de 77.7 k€ HT est à prévoir pour les honoraires études et techniques, 331.7 k€ est à prévoir pour les travaux de réhabilitation.

En 2027 une provision de 144.5 k€ HT est à prévoir pour les honoraires études et techniques, 3 167,2 k€ est à prévoir pour les travaux de réhabilitation.

En 2028 une provision de 57.6 k€ HT est à prévoir pour les honoraires études et techniques, 1 266.8 k€ est à prévoir pour le solde des travaux de réhabilitation.

→ **Augmentation du budget Travaux : 6 550 k€ HT, soit une augmentation estimative de 484 k€ HT**

Cette augmentation est le résultat de :

L'augmentation du budget travaux réactualisé à 4 455 k€ en phase PRO avec rajout d'un logement (16 au lieu d 15 initialement prévu), obtention du label BDM argent (contraintes environnementales complémentaires), réactualisation des prix selon indice

L'augmentation du budget études (mission G4, Permis de construire modificatif)

L'intégration de 7% d'aléas et révisions.

d. Budget Relogement

A fin 2025 379 k€ ont été consommés soit 100 % du budget prévisionnel 2024

En 2027 une provision de 15 k€ HT est à prévoir pour le relogement de 3 ménages (actuellement non connus) occupant les lots AD191 sous DUP dans le cadre de l'expropriation à venir (T1).

→ **Augmentation du budget Relogement : 394 k€ HT, soit une augmentation estimative de 15 k€ HT**

Cette ligne n'avait pas été intégré car l'ancienne propriétaire, décédée entre temps, avait annoncé reloger ses locataires.

e. Budget Autres Dépenses

Ce poste intègre :

- Les actions de communication / affichage
- Les taxes foncières
- Des divers et imprévus courants (assurances, taxes voirie.)

A fin 2025 681 k€ ont été consommés soit 61.6 % du budget prévisionnel 2024 (1 105 k€)

En 2025 43 k€ ont été consommés dont financement accompagnement « Finances et Territoire », adhésion Envirobat BDM, taxes foncières, taxes sur logements vacants

En 2026 une provision de 25.6 k€ est à prévoir pour taxes foncières et 120 k€ HT pour les référés préventifs (20K), l'assurance TRC (25k) et l'assurance DO (75k)

En 2027 une provision de 62 k€ est à prévoir pour les taxes foncières et frais de voirie

En 2028 une provision de 12 k€ est à prévoir pour les taxes foncières.

→ **Actualisation du budget Autres Dépenses : 902 k€ HT, soit une baisse estimative de -203 k€**

Baisse induite par la réintégration des divers et imprévus travaux sur le budget travaux.

f. Budget Rémunération

Ce poste intègre :

- Rémunération sur dépenses ilot Castel (5% travaux et honoraires),
- Rémunération sur dépenses Porte des Temps (5% travaux et honoraires),
- Rémunération sur dépenses Ilot Renan (5% travaux et honoraires),
- Rémunération forfaitaire pour la gestion du bâti et suivi foncier,
- Rémunération forfaitaire pour montage et suivi AAP

Pour rappel,

Le cahier des charges de cette opération ne prévoit pas de rémunération sur recettes. Les évolutions de programme ayant conduit à un travail de revalorisation du foncier auprès d'opérateurs publics et privés, il a été convenu ce qui suit lors du précédent CRAC à fin 2024 :

Pour l'îlot Renan, il a été validé une rémunération forfaitaire annuelle de 20 K€ en 2025 et 2026 et 2027 pour :

- Le montage du cahier des charges de l'appel d'offres correspondant au programme définitif de restructuration de cet îlot,
- Le suivi des étapes de consultation,
- La mise en œuvre de la cession.

A fin 2025 4 362 k€ de rémunération ont été perçues soit 93.8 % du budget prévisionnel à fin 2024 (4 649 k€)

En 2025 33 k€ ont été perçus,

En 2026 une provision de 43 k€ est à prévoir (23K€ de rémunération sur dépense ilot Renan + 20K€ de rémunération forfaitaire)

En 2027 une provision 187 k€ est à prévoir (167K€ de rémunération sur dépense ilot Renan+ 20K€ de rémunération forfaitaire)

En 2028 une provision de 67 k€ est à prévoir (Rémunération su dépenses Ilot Renan)

→ **Actualisation du budget Rémunération : le budget passe de 4 649 K€ à 4 663 k€ soit une augmentation de +14 K€** induit principalement par l'évolution prévisionnelle à la hausse du montant des travaux de l'îlot Renan.

2.2 RECETTES :

Les recettes perçues à fin 2025 représentent 18,9 M€ sur un budget global à fin 2024 de 22.6M€ soit 83.6% de recettes perçues.

g. Cessions

Les recettes de cessions perçues à fin 2025 représentent 6,3 M€ pour un budget estimatif à fin 2024 de 9,3 M€ soit 67.8%.

Ce poste intègre notamment les cessions récentes et à venir suivantes :

- Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps :

Réalisé en 2025 pour un montant de 444 K€.

- Cession des 16 logements réhabilité (BRS) de l'îlot Renan à un OFS (3 272 K€HT).

Il est prévu sur l'îlot Renan que la SOLEAM réalise les travaux entre 2026 et 2028 et cède ensuite l'opération achevée à un OFS.

L'évaluation du prix de sortie de l'îlot restructuré reste une hypothèse à parfaire en fonction de l'évolution du marché et des propositions financières des candidats (Courant 2028) dans le cadre de l'Appel à projet qui sera lancé à l'issu des travaux.

Aujourd'hui les hypothèses sont les suivantes :

Fin 2028 : cession globale de 1 000 m² de SDP de logements réhabilités estimé à : 3 272k€
Soit une augmentation prévisionnelle de + 272 K€ par rapport au CRAC précédent, qui correspond à une prise en compte estimative de l'évolution du prix marché.

A aujourd'hui, la valorisation de l'îlot s'établit suivant les hypothèses ci-dessous :

- Foncier : 300 K€ HT
- Logements : 2 972€ HT /m² SDP (soit 40% d'un prix marché estimé à 4 580€/m² ; cette décote permettant à l'opérateur de se rémunérer sur le prix de cession et aux acquéreurs d'acheter en dessous du prix du marché).

➔ **Actualisation du budget Cessions : 9 595 k€ HT, soit une augmentation estimative de 301 k€**

h. Produits de Gestion locative

Par mesure de prudence et malgré la présence potentielle de 3 ménages dans l'immeuble restant à acquérir par expropriation (parcelle 191 de l'îlot Renan) aucun produit de gestion locative n'est provisionné.

i. Participations :

- Participations Métropole à l'Équilibre (7 093 K€)

La participation à l'équilibre de l'opération reste constante : 7 093 k€.

En 2026 il est prévu d'appeler 1 500 k€

En 2027 et 2028 il est prévu d'appeler 402 k€

- Participations « Ville de la Ciotat »

Un reliquat de 97 872 € reste en créance et sera appelé de nouveau en 2026.

A défaut du versement par la Ville de la Ciotat du solde de sa participation, la participation d'Équilibre de la Métropole sera augmentée de ce montant en fin de concession.

III. PLANNING

Réhabilitation et cession de l'Ilot Renan

- Appel d'offre travaux et CAO : T2/T3 2026
- Lancement travaux réhabilitation : 10/2026
- Prise de possession parcelle AD191 (sous DUP) : T4 2026
- Réception travaux de l'ensemble : T2 2028
- Appel à Projet et désignation Foncière Solidaire : T2/T3 2028
- Fin GPA : T2 2029

IV. SYNTHÈSE BUDGETAIRE

01174 PRI LA CIOTAT Montant en K€	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030	Prévision 2031 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION		2 009	-267	-3 996	-1 014	3 268				
DEPENSES	22 590	16 904	973	3 604	1 415	4			22 901	311
Etudes	382	378		4					382	1
Foncier	9 487	9 173	315						9 488	1
Travaux	6 066	1 409	476	3 332	1 333				6 550	484
Relogements	379	379		15					394	15
Honoraires										
Participations aux équipements publics										
Charges financières	521	521							521	
Rémunération	4 649	4 362	43	188	67	4			4 663	14
Autres dépenses	1 105	681	139	66	15				902	-203
RECETTES	22 590	18 913	706	-391	402	3 272			22 901	311
Cessions	9 293	6 323				3 272			9 595	301
Loyers	428	428							428	
Participation équilibre concédant	7 093	4 790	1 500	402	402				7 093	
Participation équipement concédant		1 587	-794	-793						
Participations constructeurs										
Subventions	5 523	5 523							5 523	
Produits financiers	18	18							18	
Autres produits	234	244							244	10
FINANCEMENT		-100	-741	1 163	-233	-3 361	3 272			
MOBILISATIONS		29	130	164	-233	-89				
Encaissement emprunt										
Encaissement avance										
Dettes fournisseurs		29	130	164	-233	-89				
Acomptes clients										
TVA mobilisation										
DECAISSEMENTS		128	870	-998		3 272	-3 272			
Remboursement emprunt										
Remboursement avance										
Créances clients			998	-998		3 272	-3 272			
Acompte fournisseurs										
TVA decaissements		128	-128							
TRESORERIE		1 909	902	-1 931	-3 178	-3 272				

V. ANALYSE DES RISQUES

- INCERTITUDE SUR LE MONTANT DE LA RECETTE CESSION A L'OFS APRES TRAVAUX
- STABILITE DES COUTS TRAVAUX DE REHABILITATION
Ce point est en lien avec le résultat de l'appel d'offre travaux
Un appel d'offre travaux en entreprise générale, lancé en T2 2026, est actuellement en cours.
Le CRAC 2025 et le déroulé du prévisionnel sont basés sur un montant prévisionnel de travaux de 4 455 k€ HT, sous réserve d'un appel d'offre fructueux.
- ALEAS FINANCIER ET PLANNING : Cout d'acquisition et délais de relogement des locataires (parcelle AD191) dont la libération doit s'inscrire dans le planning travaux.
- DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE sur la parcelle AD191 (délai d'obtention de l'arrêté)