



**CONCESSION INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE /
BRAS D'OR
Convention n°18/0533**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2023**



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1.1	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
1.1.1	Caractéristiques initiales	3
1.1.2	Caractéristiques modifiées.....	3
1.2	PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	4
1.2.1	Programme de construction initial.....	4
1.2.2	EVOLUTION DU PROGRAMME : CRAC 2022 à 2023	4
1.3	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION	4
		4
2	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
2.1	LES OBJECTIFS DE L'OPERATION :	5
2.2	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :.....	6
3	AVANCEMENT OPERATIONNEL A FIN 2023 ET REACTUALISATION DES DEPENSES PREVISIONNELLES	6
3.1	ETUDES :	6
3.2	ACQUISITIONS FONCIERES:	7
3.3	TRAVAUX :	11
3.4	HONORAIRES TECHNIQUES :	13
3.5	DEPENSES ANNEXES :.....	13
3.6	FRAIS FINANCIERS :	14
3.7	REMUNERATIONS :	14
4	RECETTES.....	15
4.1	AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION A FIN 2023	15
4.2	VENTE DES CHARGES FONCIERES:	16
4.3	SUBVENTIONS FONDS FRICHES/FONDS VERTS	18
4.4	PARTICIPATION DU CONCEDANT.....	19
4.5	BUDGET DIVERS	19
4.5.1	PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	19
	En 2026, les recettes locatives sont estimées à 110 K€ HT du fait de la fin d'occupation du Musée des Santons pour permettre la cession du bâtiment à un investisseur.	20
4.5.2	EMPRUNTS	20
	ANNEXES	20
	bilan d'opération au 31/12/23	20

1 RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1.1 CARACTÉRISTIQUES INITIALES

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Durée initiale :	8 ans-13/08/26
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire initiale : 288 000€
	Rémunération / Dép. : 5% sur les dépenses HT
(Hors Frais fi. Acquisitions Ville et	rémunération du concédant)
	Rémunération / Dép. : 1% sur les Acq Ville Aubagne HT
	Rémunération / Rec. : 7% sur les recettes de cession HT
	Rémunération / Liq. : 0,05% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

1.1.2 CARACTÉRISTIQUES MODIFIÉES

Durée :	12 ans-13/08/30
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire : 288 000€
	+ 2023-2024 et 2025 : Rémunération forfaitaire de gestion :
	50K€/an

1.2 PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

1.2.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL

Vocation :	Redynamisation cœur Aubagne
Programme global de construction :	38 100 m ² SDP en R+4 initialement 33 800 m²SDP en R+4 suite à réduction du périmètre d'intervention sur le secteur Antide Boyer

1.2.2 EVOLUTION DU PROGRAMME : CRAC 2022 À 2023

Programme global de construction :	25 960 m² SDP en R+4 moyen → 25 450 m²
Logements en accession libre :	14 300 m ² SDP → 10 616 m ²
Logements sociaux :	4 600 m ² SDP → 4 549 m ² (30%)
Commerces :	2 560 m ² SDP → 4 077 m ²
Activité :	1 200 m ² SDP → 2 108 m ²
Activité en immeuble réhabilité :	1 600 m ² SDP (Usine de Dragées)
Hôtel :	1 700 m ² SDP → 2 500 m ²

1.3 ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION

Budget prévisionnel (origine : 13/08/18) :	26,429 Millions € HT
Dernier CRAC approuvé en 2023 sur l'année 2022 :	2022-délib. N°URBA-004-15017/23/BM
Budget à fin 2022 :	24,627 Millions € HT
Budget à fin 2023 :	28,404 Millions € HT
Participation équilibre (origine) :	3 235 512 €
Participation d'investissement (origine) :	9 866 201 € TTC (8 221 834€ HT)
Participation équilibre 31/12/22 :	624 K€
Participation d'investissement 31/12/22 :	10 398 K€ HT
Participation à l'équilibre 31/12/23 :	4 103 K€
Participation d'investissement 31/12/23 :	9 628 K€ HT soit 11 553 K€ TTC



12,6 Hectares



**Budget :
28 362 M€**



239 logements
Dont
72 logements sociaux



1 Hôtel



**12 000 m²
d'espaces
publics
requilibrés**



**+ de 4 000 m²
de
commerces**

Plan Masse de l'opération à fin 2023

BRAS D'OR



LOGEMENTS



COMMERCES



HÔTEL

STATIONNEMENT :

En infrastructure, 1 niveau de sous-sol

ANTIDE BOYER



ACTIVITES

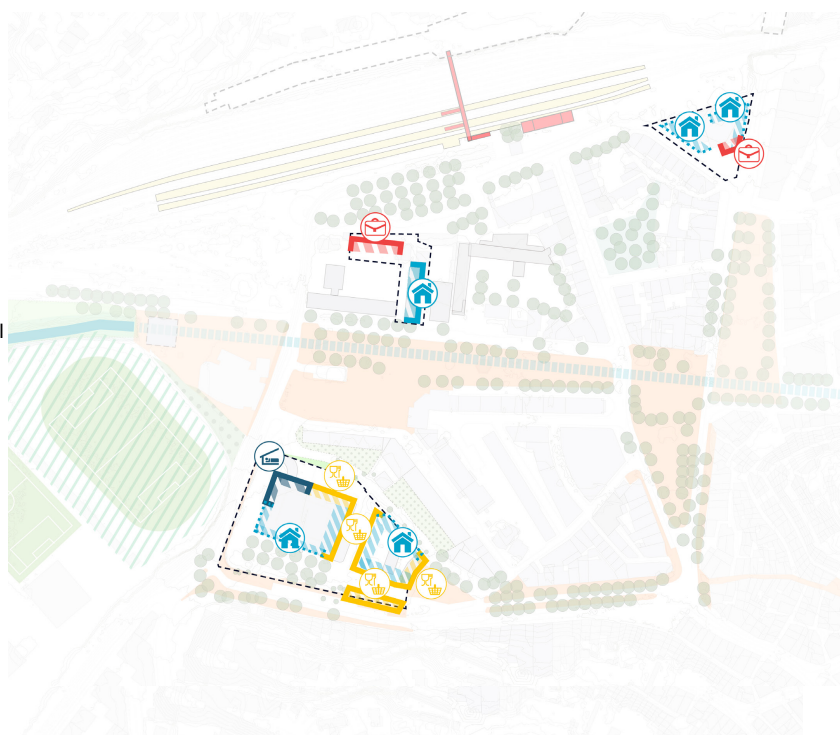
TRIANGLE ACTIF – ilot Barthélémy



LOGEMENTS



ACTIVITES



2 RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

2.1 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION :

Animer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis trop longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement. Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville, en lien avec l'étude Quartier de Gare dont AREP Ville est titulaire, afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Cependant, il était initialement important de lancer très rapidement en parallèle des projets sur l'espace public du périmètre de la concession en continuité du concours qu'a lancé la Ville d'Aubagne sur le Cours Barthélémy.

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont donc été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

Afin de poursuivre la requalification du centre-ville tout en limitant le déficit, et donc la participation métropolitaine, trois secteurs présentant du foncier mobilisable et une constructibilité suffisante sont inclus :

- le Secteur du Bras d'Or,
- le Secteur Antide Boyer
- et le secteur Barthélémy-Salengro.

Ceux-ci pourront accueillir des logements, des commerces, des locaux d'activités tertiaires, un hôtel.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations est néanmoins un paramètre extrêmement important à prendre en compte dans le développement de cette concession.

2.2 DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :

Début 2023, la ville d'Aubagne a souhaité une augmentation de la surface commerciale sur le secteur du Bras d'Or à hauteur de 4 000 m² (au lieu des 2 500 m² précédemment planifiés) ce qui induit la reprise des études urbaines en ce sens.

Dans ce cadre, le CRAPE (Cahier des Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales), dont les études sont menées par AREP, a été remis incomplet et hors délais.

Après plusieurs échanges entre la Métropole, la ville d'Aubagne et la Soleam, la programmation à l'échelle des 3 secteurs a fait l'objet d'une validation le 5 décembre 2023 en comité de pilotage.

La mise en œuvre d'une DUP travaux d'aménagements d'ensemble a été actée à cette occasion par les collectivités afin de finaliser les acquisitions notamment sur les secteurs Bras d'Or et Barthélemy nécessaires à la mise en œuvre de ce projet. Un planning d'ensemble a été présenté permettant d'appréhender le délai des diverses procédures préalables au lancement de la phase opérationnelle (Étude d'impact, élaboration du dossier de DUP, Mise en compatibilité des documents d'urbanisme, etc.)

L'avancement global des dépenses est de 51% à fin 2023.

3 AVANCEMENT OPERATIONNEL A FIN 2023 ET REACTUALISATION DES DEPENSES PREVISIONNELLES

3.1 ETUDES :

- **A fin 2023**, 219K €HT ont été consommés soit **37 % du budget** prévisionnel de 2022 (586 K€HT). Il s'agit principalement des études urbaines qui ont permis de définir le programme en étudiant divers scénarii et la mise en œuvre d'une concertation préalable. Le reste de la consommation à fin 2023 concerne les études préalables connexes (géomètres et diagnostics techniques divers)

- **Réactualisation du budget études. : 634 KHT (+ 48 K€ HT)**
Cette augmentation correspond à l'ajout d'études hydrauliques complémentaires (budgétées à hauteur de 15 K€) et à un complément d'études de géomètre et détection de réseaux (31 K€), enfin à un surcoût sur le dossier de DUP, l'ensemble étant compensé par des ajustements de postes.

- **En 2024**, il est prévu une dépense de **234 K€HT**, correspondant pour majorité :

→ A la finalisation des études urbaines (Élaboration des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères puis fiches de lots pour 100K€HT)

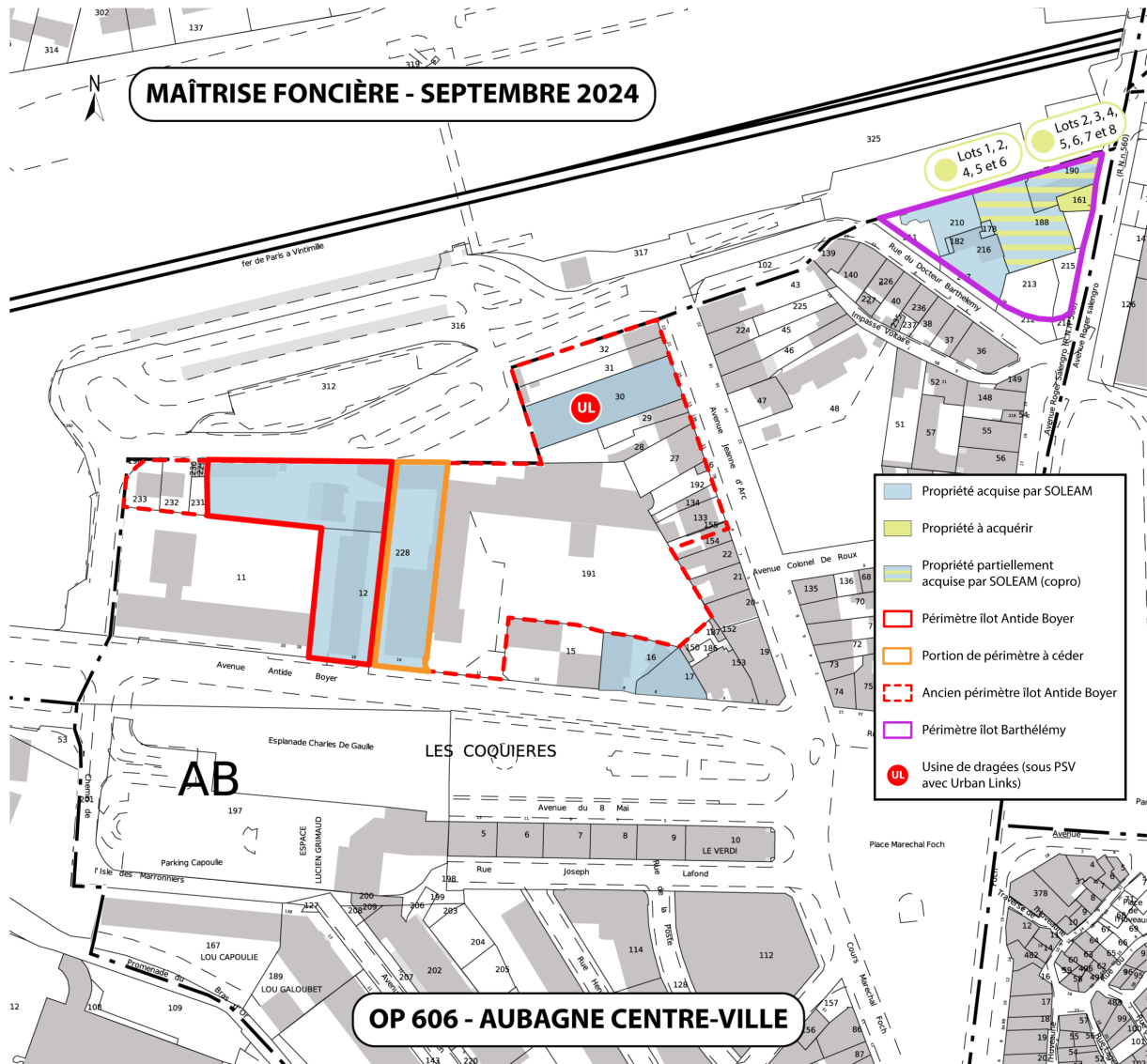
→ A la finalisation du Dossier de DUP intégrant l'étude d'impact et la MECDU permettant la mise à jour de l'OAP ; le dépôt en préfecture est prévu au dernier trimestre 2024, pour un montant total de 103 K€HT

- **En 2025**, le budget dépense estimatif est de **126 K€HT**, correspondant à la fin des phases de l'étude urbaine, à la réalisation du dossier loi sur l'eau (non budgétisé précédemment) et à la poursuite de diagnostics préalables complémentaires.
- **En 2026 et années suivantes**, 55 K€HT sont provisionnés pour diligenter en tant que de besoin des diagnostics complémentaires (géo détection, études de pollution des sols, etc.)

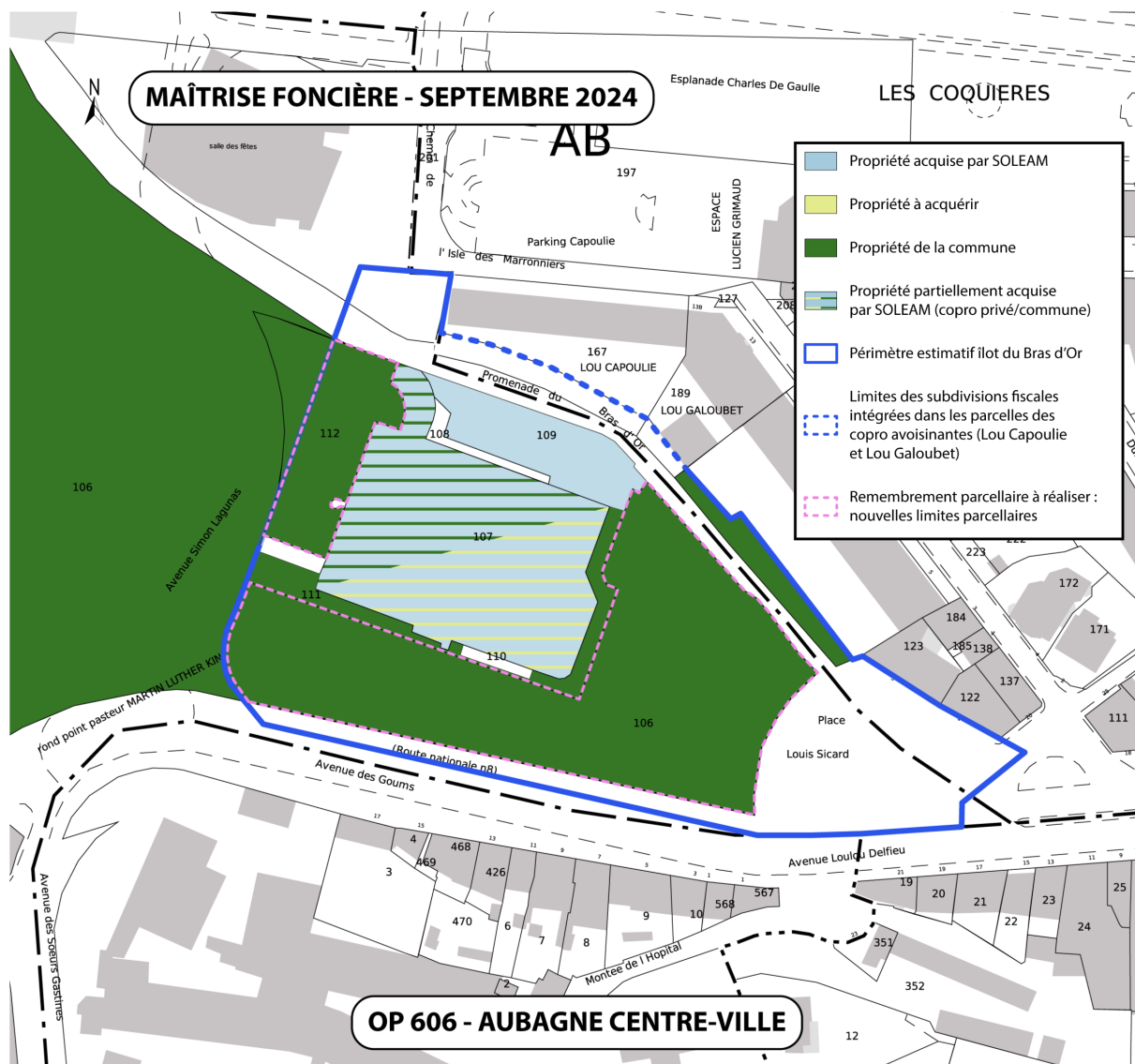
Le budget étude passe ainsi de 586 K€HT à 634 K€ générant une augmentation budgétaire de 48K€ HT.

3.2 ACQUISITIONS FONCIERES:

Secteur Antide Boyer et Barthélémy



Secteur du Bras d'Or



- A fin 2023, 8 017K€HT ont été consommés soit 70 % du budget prévisionnel à fin 2022 (11 412 K€HT)

Biens Acquis par la Soleam à fin 2023

Adresses	Cadastre	Propriétaire	Imm / Copro	dates	Prix d'acquisitions
4, Avenue Antide Boyer	AB 17	SOLEAM	immeuble R+1	29.12.19	4 867 250 €
15, Avenue Jeanne d'Arc	AB 30	SOLEAM	Immeuble Usine de dragées	29.12.19	
Rue de Dr. Barthélémy	AB 182 & 210	SOLEAM	un bâtiment	29.12.19	
2B, rue Dr. Barthélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 7, 8, 9	29.12.19	
16, Avenue Antide Boyer	AB 12	SOLEAM	Terrain immeuble	29.12.19	
14, Avenue Antide Boyer	AB 228	SOLEAM	ensemble immobilier	29.12.19	
8, Avenue Antide Boyer	AB 16	SOLEAM	ensemble immobilier	2	
Rue de Dr. Barthélémy	AB 178 & 216	SOLEAM	immeuble R+2	21.12.20	620 000 €
Av. Simon Lagunas	AK 107	SOLEAM	Volumes : 13, 14, 15, 20, 21, 23,	29.04.21	547 000 €
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 3, 14 & 15	1 acte	144 000 €
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	lots 10 & 11	06.07.2023	110 000 €
Av. Roger Salengro	AB 190	SOLEAM	Lot 1	06.07.2023	
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 2, 12 & 18	15.12.2023	185 000 €
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 13, 16, 17 & 19	19.12.2023	190 000 €
Avenue Simon Lagunas	AK 107	SOLEAM	Volumes : 4, 18, 19	12.11.2019	968 200 €
Place Louis Sicard	AK 109	SOLEAM	Place Louis Sicard parcelle de terrai	12.11.2019	
Total biens acquis déjà acquis sur l'opération au 23.05.2024					7 631 450 €

L'acquisition du foncier EPF est réalisé à 100%, à hauteur de 4 867 K€ HT (dont 4 617 K€ sur l'îlot Antide Boyer).

L'avancement des acquisitions auprès des propriétaires privés, dans le cadre de négociations amiables ou de préemptions, représente une dépense de 3 397K€ à fin 2023 soit 67% du budget afférant.

A ce stade de l'opération, la poursuite des acquisitions, nécessaires à la mise en œuvre du projet, nécessite la mise en œuvre d'une DUP.

Biens restant à acquérir :

Adresses	Propriétaires	Zonage	cadastre	Imm/Copro ou lots volumes	Surface m2	nature	Libre/occupé	nom locataire	Prix de cession prévisionnel	prix moyen au m2	Prix de cession Prévisionnel Total	observations
Avenue Simon Lagunas	SCI JUNI	Up	AK 107	Volumes n° : 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16	1 230	local	Loué	GC animation	850.000	691 €	850 000 €	Avis domaine 21.3.2024 à 850.000€
Avenue Simon Lagunas	FACONEO	Up	AK 107	Volumen n° 6 :	13	rampes accès	Vacant		1 €	200 €	2 600 €	Avis domaine 20.1.2024 à 2.600€
Avenue Simon Lagunas	Ville d'Aubagne	Up	AK 107	Volumes n° : 1, 2, 5, 17	862	Local	Libre		Apport en nature	603 €	520 000 €	Salle polyvalente du bras d'or
Avenue Simon Lagunas	Ville d'Aubagne	Up	AK 111 & 112		1 944				Apport en nature	39 €	75 000 €	Parcelles situées devant bowling
Avenue Simon Lagunas	Ville d'Aubagne	Up	AK 106 p		2 386	terrain			Apport en nature	210 €	500 000 €	Terrain d'assiette ancienne piscine
Av. Roger Salengro	SCI JUDEL 1	Up	AB 161, 2	Maison avec deux cours et terrains	56	Maison de 56 m2 & terrain 572 m2	occupé par propriétaire		200 000 €	3 946 €	221 000 €	Maison avec terrain à acquérir avec lots 5 & 6 dans parcelle AB 188 mitoyenne
2, rue Dr. Bartélémy	SCI JUDEL 1	Up	AB 188	Lots 5 & 6	133	local commercial	2 locataires	Chicken Drive & Mondo Pizza	266 000 €	2 208 €	293 600 €	Acquis avec parcelles 161, 213 & 215
2, rue Dr. Bartélémy	SCI JUDEL 1	Up	AB 188	Lots 1 & 2	41	appartement	vacant		86 600 €	2 320 €	96 260 €	Un appartement de 41,49 m2 situé au R-d-Ch et un débarras au RdCh
2, rue Dr. Bartélémy	M. RIGAUD	Up	AB 188	Lot 4	4	débarras	vacant		1 500 €	450 €	1 800 €	Lot 4 : débarras de 4 m2 au RdCH
Av. Roger Salengro	SCI 105	Up	AB 190	Lot 2	19	garage			29 000 €	1 732 €	32 900 €	garage occupé par la propriétaire
Av. Roger Salengro	SCI 105	Up	AB 190	Lots 6, 7 & 8 deux Garages & un local	67	2 garages et un local commercial	Loué		134 000 €	2 215 €	148 400 €	Deux garages de 19 m2 chacun et un local commercial de 29,27 m2. SCI 105 M. GERVASONI
Av. Roger Salengro	M. et Mme NAKUL	Up	AB 190	Lot 3 Garage & 141/1.000*	19	garage			29 000 €	1 732 €	32 900 €	garage occupé par le propriétaire
Av. Roger Salengro	M. et Mme GUERIN	Up	AB 190	lot 4 Garage & 91/1.000*	19	garage			29 000 €	1 732 €	32 900 €	garage occupé par le propriétaire
Av. Roger Salengro	Mme FERRAT	Up	AB 190	Lot 5 Garage & 92/1.000*	19	garage			29 000 €	1 732 €	32 900 €	garage occupé par la propriétaire
											2 840 260 €	

A fin 2023, l'acquisition du foncier ville (représentant 1 175 K€ HT), dans le cadre d'un apport en nature, reste à réaliser.

- **En 2024**, il est prévu de réitérer la promesse de vente des murs du bowling pour un montant restant à régler de 802 K€HT hors frais.

Des négociations pour l'acquisition du droit au bail de l'exploitant du bowling se poursuivent.

- **En 2025**, il est prévu d'acquérir l'emprise foncière de l'ancienne piscine municipale, après détachement parcellaire, pour un montant estimatif de 500 K€HT dans le cadre d'un apport en nature de la Ville d'Aubagne.

- **En 2026 et années suivantes,**

En 2026, concernant le secteur du Bras d'Or, Il est prévu l'acquisition du restant des biens de la ville d'Aubagne (salle municipale et terrains alentours) pour un montant total de 701 K€HT, dans l'hypothèse où nous ayons pu finaliser les négociations avec l'exploitant du bowling.

A ces conditions, nous aurions la maîtrise foncière globale du foncier de l'îlot du Bras d'Or nous permettant ainsi de lancer les phases opérationnelles en 2027.

En 2027 et années suivantes, il est prévu de :

- finaliser les acquisitions restantes de l'îlot Barthélemy à l'issue de la DUP pour un montant global estimatif de 955K€.
- Régler l'indemnité d'éviction du bowling pour 220 K€

En 2028, il est ainsi prévu de finaliser les évictions commerciales de cet îlot pour un montant total de 413 €HT.

Le coût des évictions commerciales a été réactualisé intégrant notamment un nouveau commerce. Il en découle une augmentation budgétaire des coûts d'évictions commerciales de +131 K€HT.

Le budget foncier passe ainsi de 11 412 K€HT à 11 715 K€ générant une augmentation budgétaire de 303 K€ HT induite principalement par l'ajout des coûts d'éviction commerciale d'un commerce de l'îlot Barthélémy, non budgétisé précédemment, ainsi que la réactualisation des frais d'acquisition à hauteur de 7%.

Il est à noter que ces estimations peuvent évoluer lors de l'évaluation des prix d'acquisitions par le juge des expropriations.

3.3 **TRAVAUX :**

- **A fin 2023, 2 548 K€HT ont été consommés soit 30,6 % du budget prévisionnel à fin 2022 (8 333 €HT)**

Les dépenses travaux réalisées en 2023 portent sur des travaux de mise en sécurité (Réfection de l'étanchéité de la toiture au 6 Antide Boyer), de démolition (MacDo sur l'îlot Bras d'Or) et d'honoraires techniques.

- **En 2024**, il est prévu un budget global travaux de 94 K€ HT :
 - Travaux de mise en sécurité : Un budget de 60K€HT est provisionné en 2024 pour finir de régler les travaux de réfection de toiture au 6 Antide Boyer et permettre la mise en œuvre de travaux divers éventuels dans nos lots de copropriétés au 2 rue Dr Barthélémy notamment et plus particulièrement concernant les locaux accueillant le Dojo.
 - Travaux de déconstruction : Un budget prévisionnel de 18 K€HT est planifié afin de solder le marché de démolition du Mac Do. Une provision de 15K HT est prévue sur Antide Boyer afin de procéder au démantèlement d'un ancien transformateur se trouvant dans l'emprise de l'ancienne Usine de dragées.

- **En 2025**, Il est prévu un budget global de 1 246K €HT

- Travaux de mise en sécurité :
Ilot Antide Boyer / 16 rue Antide Boyer – Maison des Santons : Suite à la présence d'importantes fissures dans le bâtiment, nous avons diligenté un diagnostic structure qui a mis en avant des désordres importants en lien avec l'absence de fondations sur une partie de l'immeuble, aggravé par un sol de faible portance sujet à des épisodes de gonflement /rétractation.

Dans ce contexte les études de maîtrise d'œuvre et le diagnostic géotechnique préconisent la création de fondations dans le cadre d'une reprise en sous œuvre et la mise en place de micropieux. Les études seront finalisées à fin 2024/ les travaux sont planifiés en 2025.

Il est donc prévu un budget prévisionnel de 660K€HT (phase AVP) avec une variable complémentaire de +5% pour la mise en œuvre de ces travaux.

- Travaux de déconstruction
Ilot Bras d'Or : Démolition de la piscine.

La démolition de la piscine est prévue en 2025 pour un montant estimatif de 405 K€HT. Ces travaux permettront d'anticiper une partie des démolitions de l'îlot tout en permettant la mise en place d'un aménagement transitoire dans l'attente du projet d'ensemble.

Les travaux de démolition du Bras d'Or ont été financés par l'État dans le cadre du fonds verts/Fonds Friches et doivent être réalisés avant fin 2026.

La mise en œuvre de ces travaux sera donc partiellement financée dans ce cadre.

- Travaux de déplacement des réseaux : Un budget prévisionnel de 60 K€HT est prévu pour la création d'un nouveau transformateur sur l'îlot Antide Boyer afin d'alimenter le futur projet de l'ancienne Usine de dragées, 10K€T supplémentaires sont provisionnés pour des travaux complémentaires éventuels de concessionnaires.

- **En 2026 et années suivantes,**

Il est prévu au niveau de l'Espace Grimaud des travaux de requalification (végétalisation si cela est envisageable au regard de la portance de la dalle du parking souterrain)

Par ailleurs, des provisions (20 K€) pour de petits travaux de gestion sont planifiées.

En 2027, il est prévu des travaux préparatoires (déplacement de réseaux, travaux divers préparatoires des concessionnaires) en prévision du lancement des travaux de VRD à venir sur les ilots Bras d'Or et Antide Boyer pour 200 K€HT, ainsi que la dépollution des sols pour un montant de 100 K€ HT (soit 50% du budget global).

Il est prévu une intervention pour la requalification de l'espace Grimaud soit 403 K€ HT en 2027, le budget afférant est réduit prévisionnellement à 575 K€ HT.

La réalisation du mail Antide Boyer est prévu pour un montant 248 K€ HT, intégrant une légère augmentation de +2 K€ HT par rapport au CRAC 2022.

Les travaux de démolition/déconstruction sont prévus pour un montant de 607 K€ HT (soit 36% du budget global prévisionnel à fin 2023).

On constate une diminution de – 299 K€ HT sur le budget prévisionnel à fin 2022.

En 2028 et années suivantes, il est prévu le lancement des travaux de démolition puis de VRD concernant les espaces publics des ilots du Bras d'Or et Barthélemy, notamment pour un montant de 175 K€ HT pour le déplacement des réseaux.

La Phase 2 sera engagé pour la réhabilitation de l'Avenue des Goums et les espaces publics du Bras d'or, pour un montant global de 2 215 K€ HT, soit une augmentation du montant prévisionnel de – 1 015 K€ HT par rapport au prévisionnel du CRAC 2022.

De même, l'aménagement de la Place Louis Sicard présente une augmentation de + 354 K€ HT, passant de 245 K€ HT à 599 K€ HT au CRAC 2023.

Enfin, la requalification et la mise en valeur de la végétalisation du cheminement piéton du bras d'Or passe de 128 K€ HT à 382 K€ HT, soit une augmentation de + 254 €HT.

L'autre moitié du budget global de la dépollution des sols est prévue pour un montant de 100 K€ HT.

Les travaux de démolition/déconstruction sont prévus pour un montant de 576 K€ HT sur 2028 et 2029. On constate une diminution de – 299 K€ HT sur le montant global prévisionnel du budget au CRAC 2022 (soit un passage de 1 950 K€ HT à 1 651 K€ HT).

Actualisation du Budget

Le budget a été réactualisé en fonction d'une première approche budgétaire de la maîtrise d'œuvre VRD en corrélation avec les nouvelles surfaces des espaces publics et voiries découlant des schémas établis par l'urbaniste.

<i>Ilot</i>	<i>type</i>	<i>Site</i>	Surface Imperméable (m²)	Surface Perméable ou semi-perméable (m²)
Bras d Or	Privé	Bras d'Or - Priv. 1	1 027	2 588
Bras d Or	Privé	Bras d'Or - Priv. 2	668	1 452
Bras d Or	Privé	Bras d'Or - Priv. 3	238	238
Bras d Or	Public	Bras d'Or - Pub. 1	-	5 806
Bras d Or	Public	Bras d'Or - Pub. 2	-	2 047
Bras d Or	Public	Bras d'Or - Pub. 3	1 062	1 062
Bras d Or	Public	Promenade	205	1 148
Antide Boyer	Privé	Antide Boyer - Priv. 1	441	365
Antide Boyer	Privé	Antide Boyer - Priv. 2	272	625
Antide Boyer	Public	Antide Boyer - Pub. 1	-	472
Antide Boyer	Public	Antide Boyer - Pub. 2	-	204
Triangle Barthélémy	Privé	Triangle Barthélémy - Priv. 1	646	1 849

Les choix urbains d'aménagement des espaces publics sur le Bras d'Or vont permettre de créer une nouvelle rue piétonne reliant d'est en ouest et du nord au sud ce nouveau quartier au centre-ville d'Aubagne tout en offrant un espace de déambulation au travers d'allées commerciales accompagnant le promeneur.

En parallèle, le chemin du bras d'or va faire l'objet d'une requalification paysagère permettant d'offrir un cheminement complémentaire de promenade pittoresque depuis la future place Sicard jusqu'à l'avenue Simon Lagunas.

La topographie va être modifiée afin de créer des cheminements accessibles à tous ; les remblais et les aménagements de l'espace public seront largement végétalisés. Il en découle une première approche financière qui induit un coût de travaux sur ce site supérieur aux premières approches budgétaires basées sur des ratios au m2.

Le budget Travaux passe ainsi de 8 333 €HT à 10 094 K€HT générant une augmentation budgétaire de 1 761 K€ HT

Cette augmentation budgétaire est principalement due à l'augmentation des coûts VRD sur Bras d'Or ainsi qu'aux travaux de confortement et mise en sécurité de la Maison des Santons.

On comptabilise une augmentation de 1 622 K€ HT du coût prévisionnel sur Bras d'Or, bien qu'elle soit en partie compensée par d'autres postes légèrement en baisse.

3.4 HONORAIRES TECHNIQUES :

- **A fin 2023, 92 K€HT ont été consommés soit 20,7 % du budget prévisionnel à fin 2022 (444 K€ HT).**

Soit 25 K€ HT d'honoraires consommés sur l'année 2023 au lieu de 57 K€ HT prévu, dû au retard sur global de l'avancement du secteur Bras d'Or lié au blocage foncier (éviction en cours de l'exploitant du bowling).

En 2024, il est prévu un budget global de 20 K€ HT correspondant au démarrage de la mission de Moe VRD : Lancement des études de programmation des espaces publics en lien avec le cahier des prescriptions architecturales et paysagères réalisé par l'Urbaniste.

Ainsi qu'à l'avancement des études pour le confortement du 16 rue Antide Boyer (renforcement des fondations par micropieux).

En 2025, il est provisionné 43K€HT correspondant aux missions de Moe afférentes aux VRD en correspondance avec les phases AVP et PRO ainsi que 89 K€ calculés sur la base de 6% du coût des travaux de démolition de la piscine et 9% estimatifs pour les travaux lourds de confortement de la Maison des Santons.

En 2026 et années suivantes, les honoraires techniques sont calculés en référence aux travaux de VRD de l'année (base de calcul de 11% du montant des travaux incluant le BC et CSPS).

Le budget Honoraires techniques passe ainsi de 444 K€ HT à 839 K€ HT générant une augmentation budgétaire de 395 K€ HT induite principalement par les honoraires complémentaires en lien avec les travaux de confortement de la Maison des Santons et de démolition de la piscine, ainsi qu'à l'augmentation des coûts VRD.

3.5 DEPENSES ANNEXES :

A fin 2023, 543 K€ HT ont été consommés soit 43,8% du budget prévisionnel à fin 2022

Le budget dépenses annexes passe de 1 238 K€HT à 1 434K€ générant une augmentation budgétaire de 195 K€ HT induite principalement par l'allongement du portage des biens acquis et notamment le coût des impôts fonciers.

3.6 FRAIS FINANCIERS :

A fin 2023, 151K€ de frais financiers ont été réglés soit 78% du budget à fin 2022.

La poursuite du projet, alors même que la totalité des participations ont été versées et ont permis le financement des acquisitions foncières, va générer des frais financiers court terme très importants.

Aussi, il est proposé de souscrire un nouveau prêt de 5 M€HT pour financer les dépenses de l'opération d'ici à la perception des recettes.

Le taux d'emprunt estimatif est de 4,1 % ce qui génère une augmentation non négligeable des frais financiers.

Le budget frais financier passe de 194 K€HT à 1 123 K€ générant une augmentation budgétaire de 929 K€ HT.

3.7 REMUNERATIONS :

A fin 2023, 943 K€HT ont été perçus soit 39% de la rémunération prévisionnelle à fin 2022.

Selon la décomposition suivante : Rémunération forfaitaire (338K€), rémunération sur dépenses (571K€).

L'augmentation prévisionnelle de la rémunération est induite principalement par l'augmentation des dépenses (+ 112 K€ de rémunération sur dépenses)

Le budget rémunération passe de 2 419 K€HT à 2 565K€ générant une augmentation budgétaire de 147 K€HT.

4 RECETTES

4.1 AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION A FIN 2023

En février 2023, un appel à projet a été lancé pour céder l'ancienne Usine de dragées à un investisseur privé dans l'objectif de sa réhabilitation.

Il s'agit de créer un lieu unique, un espace de rencontre entre actifs, étudiants, habitants et touristes. L'enjeu pour le centre-ville est de proposer des activités commerciales uniques et créatives destinées à diversifier les motifs de venues : bureaux, espaces de coworking, locaux de production artisanale, espaces dédiés au monde associatif, activités de service (conciergerie, services à la personne, soutien scolaire, crèche ou halte-garderie), commerces de qualité, activité de restauration (au niveau du toit-terrasse) ou offre culturelle en réhabilitant ce lieu porteur d'une partie de l'histoire aubagnaise.



5 candidatures ont été déposées à fin mars. 3 candidats ont été invités par la commission ad hoc à déposer une offre d'acquisition.

Le candidat lauréat a été retenu en octobre 2023 sur la base du programme suivant :

- 600 m2 de bureaux,
- 165 m2 de commerces,
- 241 m2 de locaux à usage de crèche avec 45 m2 de terrasse dédiée,
- 433 m2 d'espace coworking (dont une conciergerie) avec 341m2 de terrasse dédiée aux bureaux,

Le prix minimum souhaité était fixé à 1 086 164 €HT incluant le montant d'acquisition et les frais de portage (soit un montant de 650 € par m² de SDP).

Le projet lauréat propose un montant d'acquisition de 980 K€ HT au regard de ses bilans prévisionnels d'exploitation justifiant ce prix à la baisse induit par le coût estimatif des travaux de réhabilitation et de restructuration lourde du bâtiment et des recettes locatives attendues, ne permettant pas un équilibre suffisant de l'opération à ce stade des études et hypothèses financières.

Il a donc été inscrit dans la promesse de vente une clause de « retour à meilleure fortune » : dans l'hypothèse où le montant de loyers de bureaux soit supérieur à 200 €/HT/An, augmentant corrélativement le chiffre d'affaires, l'acquéreur sera redevable d'un versement du complément de prix correspondant à la différence entre le taux de marge HT prévu (8%) et le taux de marge effectivement réalisé avec un maximum de 106K€.

La date de cession du bien est programmée au plus tard en juin 2025, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

4.2 VENTE DES CHARGES FONCIERES:

En décembre 2023, le comité de pilotage a permis d'arrêter la programmation de l'opération.

Le prix des charges foncières reste inchangé.

Le m² de SDP est valorisé à **600 €HT en logement libre** sur le secteur du Bras d'Or en raison de la qualité de l'emplacement (accès aux transports, vues, proximité avec le centre-ville et des espaces verts, calme, secteur apaisé).

Le m² de SDP est valorisé à **450 €HT en logement libre** sur les autres secteurs.

Le m² de SDP est valorisé à 190 €HT en logement locatif social.

Le m² de SDP est valorisé à **450 €HT pour l'hôtellerie 4 étoiles**.

Le m² de SDP est valorisé à 250 €HT pour les locaux commerciaux ou d'activité (y compris bureaux).

Tableau récapitulatif des surfaces par nature programmatique

Secteur de projet	Superficie (m2 SDP) par nature programmatique						Sous-total m ² SDP
	Logements Accession Libre	LLS	Commerces	Activité	Hôtel	Equipements publics	
Bras d'Or	9 018	0	4 077	0	2 500	0	15 595
Antide Boyer	1 013	0	0	1 988	0	0	3 001
Ilot Barthélémy	585	4 549	0	120	0	0	5 254
Sous-total en m2 SDP	10 616	4 549	4 077	2 108	2 500	0	23 850

Sur cette base, les recettes évoluent de la manière suivante :

- **Ilot Bras d'Or :**

Les recettes de cession de charge foncière pour cet îlot passent de 5 990 K€HT à 7 555 K€HT soit une **augmentation des recettes de + 1 565 K€HT**.

Cette évolution découle des évolutions programmatiques sur ce secteur qui ont permis d'augmenter la capacité à construire de logement en créant des attiques en R+4 ainsi qu'à l'augmentation significative des surfaces commerciales à la demande de la ville d'Aubagne afin d'amplifier le principe d'allées commerciales dans cet îlot urbain stratégique.

Typologie	Surface en m2 SDP	Prix de cession en €HT/m2	Total en €HT
Logements en accession libre	9 018	600	5 410 800 €
Commerces	4 077	250	1 019 250 €
Hôtel	2 500	450	1 125 000 €
			7 555 050 €

- Ilot Antide Boyer :**

Recettes de Cession :

Les recettes de cession de charge foncière passent de 4 346 K€HT à 1 934 K€HT soit une **baisse des recettes de - 2 412 K€ HT.**

Ce montant s'entend hors cession à la ville du tènement foncier occupé actuellement par les services de la Police Municipale qui génère au bilan une recette complémentaire estimée à aujourd'hui à 800 K€HT dans l'attente de l'avis des Domaines.

Un principe de vente à terme à la commune a été acté.

La baisse de recettes sur cet ilot est induite par l'évolution du programme du fait de la réduction de l'emprise foncière initiale découlant du maintien de la police Municipale sur site.

Le programme actuel prévoit toujours une opération mixte Logements (réhabilitation de la Maison des Santons avec réhausse d'un niveau (R+2 à terme) /activités (R+4 en front de gare).

Typologie	Surface en m2 SDP	Prix de cession en €HT/m2	Total en €HT
Logements en accession libre	1 013	450	455 850 €
Activité	1 988	250	497 000 €
Usine dragées (activités)	1 600		980 000 €
			1 932 850 €

Biens acquis de l'EPF : 6 et 8 avenue Antide Boyer:

Ces biens, acquis en amont par l'EPF, concernent un secteur qui ne fait plus aujourd'hui l'objet d'une programmation dans le cadre de la concession. Dans ce contexte, il est prévu de céder ces 2 bâtiments, partiellement occupés. A ce stade, il reste à définir avec le concédant les modalités de cession.

D'ici-là, il est envisagé, à la demande de la ville d'Aubagne, une mise à disposition temporaire des locaux actuellement libres, dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire, pour leur permettre de répondre à un besoin ponctuel (accueil de leur service des emplacements délocalisé le temps de travaux et accueil provisoire d'association).

La revente de ces biens génère une recette estimée à 910 K€ planifiée en 2026.

- Ilot Barthélemy :**

Les recettes de cession de charge foncière passent de 964 K€HT à 1 158 K€HT soit une **augmentation des recettes de + 194 K€ HT.**

Cette évolution découle de l'optimisation du programme sur cet ilot.

Cet ilot permettra de créer environ 72 logements sociaux à vocation intergénérationnelle représentant une part de 30% des logements créés dans le cadre de cette opération.

Typologie	Surface en m2 SDP	Prix de cession en €HT/m2	Total en €HT
Logements en accession libre	585	450	263 250 €
LLS	4549	190	864 310 €
Activité	120	250	30 000 €
			1 157 560 €

Tableau récapitulatif cessions tout îlot

Secteur	Total	
	Surface en m2 SDP	Recette en €HT
Ilot Bras d'Or	15 595	7 555 050
Ilot Antide Boyer	3 001	952 850
Ilot Barthélémy	5 254	1 157 560
Usine dragées	1 600	980 000
	25 450	10 645 460
		11 445 460
		12 355 460

4.3 SUBVENTIONS FONDS FRICHES/FONDS VERTS

Plusieurs échanges avec l'Etat avec l'appui de la Métropole ont permis la signature en septembre 2023 d'une convention fonds verts/fonds friches.

Cette aide s'inscrit parfaitement dans les objectifs du projet d'Aubagne puisqu'elle vise à accompagner la reconquête de friches qui sont un enjeu majeur dans l'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain et de revitalisation urbaine et par conséquent de limitation de la consommation des espaces naturels.

Le bilan prévisionnel financier de l'opération porte sur :

- Le volet environnemental des études urbaines (47K€),
- L'étude des potentialités de découverte du cours d'eau du Merlançon (25 K€),
- Le coût des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics (129,6K€),
- Le coût des travaux de de démolition (1 500K€)
- Le coût de la Moe afférente (150K€).

Soit un total de dépenses de 1 851,5K€.

La subvention afférente prévisionnelle de 1 600K€, représente ainsi plus de 86% de la dépense. Ces postes de dépenses doivent avoir été soldés au plus tard le 31 octobre 2026.

Les principales démolitions concernant l'ilot du Bras d'Or et le retard actuel dans la finalisation des acquisitions foncières vont vraisemblablement nous empêcher d'engager la totalité des démolitions programmées.

C'est pour cette raison que nous prenons le parti de ne pas inscrire la totalité des subventions attribuées et qu'il est maintenu, par prudence, un montant de subvention de 605 K€.

Une demande d'acompte de 430K€ a été sollicité et sera versé en 2024. Le solde provisoire de 125 K€ est prévu au versement courant 2026 (à la suite des démolitions partielles prévues en 2025).

4.4 PARTICIPATION DU CONCEDANT

La participation à l'équilibre versée à fin 2023 est de 1 548 K€.

La participation aux Équipements versées à fin 2023 est de 9 628 K€ HT représentant un montant total de 11 176 K€ HT soit 13 102 K€ TTC, soit la totalité des participations métropolitaines.

La participation aux équipements évolue à la baisse et passe ainsi de 10 398 K€ HT à 9 628 K€ HT. Cette légère baisse découle de l'évolution de l'emprise des espaces publics et des coûts estimatifs

Pour réduire le déficit, la participation à l'équilibre est augmentée de 3 479 K€ pour atteindre un montant de 4 103 K€

Le total des participations HT passe ainsi de 11 022 K€ HT à 13 731 K€ HT soit une variation de 2 709 K€

4.5 BUDGET DIVERS

4.5.1 PRODUITS DE GESTION LOCATIVE

A fin 2023, 141 K€ HT ont été perçus soit 61% de la recette totale estimée à fin 2022.

Des conventions de mise à disposition sont en cours sur les secteurs du Bras d'Or et d'Antide-Boyer et de nouvelles demandes de mise à disposition provisoire de locaux à la ville d'Aubagne sont en cours de rédaction.

Certaines d'entre-elles ont été convenus à titre gracieux, d'autres intègrent une redevance annuelle.

Ces mises à disposition perdurant, il convient aujourd'hui d'uniformiser les conditions financières dans des durées circonscrites découlant des plannings opérationnels et/ou des dates de cession de chacun des biens concernés.

En 2024, il est prévu de percevoir une recette locative de 41 K€ HT correspondant aux conditions des Cops actuelles comme détaillé ci-dessous :

REDEVANCES ACTUELLES				
	redevance en			
	COPs	€ HT/mois	Année	m2
ilot Barthelemy	Dojo Barthelemy	636,00 €	7 632 €	260
Bras d'Or	Locaux Unedic	0,00 €	0 €	1 187
Antide Boyers	16 AB -Musée des santons	0,00 €	3 912 €	960
	14 AB-Police Municipale	0,00 €	2 651 €	925
	8AB	1 041,67 €	12 500 €	220
	6 AB	1 212,08 €	14 545 €	177
			41 241 €	3 729

En 2025, il est prévu une recette locative de 188 K€HT basé sur les nouvelles conditions de mise à disposition appliquées aux locaux suivants :

REDEVANCES ACTUELLES					REDEVANCES PROJETEES
	COPs	redevance en € HT/mois	Année	m2	Loyer + (TF + Assurances pour VA)
ilot Barthelemy	Dojo Barthelemy	636,00 €	7 632 €	260	7 632 €
Bras d'Or	Locaux Unedic	0,00 €	0 €	1 187	57 820 €
Antide Boyers	16 AB -Musée des santons	0,00 €	3 912 €	960	51 154 €
	14 AB-Police Municipale	0,00 €	2 651 €	925	44 276 €
	8AB	1 041,67 €	12 500 €	220	12 500 €
	6 AB	1 212,08 €	14 545 €	177	14 545 €
			41 241 €	3 729	187 928 €

En 2026, les recettes locatives sont estimées à 110 K€ HT du fait de la fin d'occupation du Musée des Santons pour permettre la cession du bâtiment à un investisseur.

En 2027, seuls les locaux du Dojo (ilot Barthelemy) et les anciens locaux Unedic (Bras d'Or) génèrent prévisionnellement une recette locative de 65 K€HT dans l'hypothèse d'une finalisation de la maîtrise foncière par DUP sur ces 2 îlots.

[Le budget produits divers passe de 1 395 K€HT à 1 712 K€ générant une augmentation budgétaire de 317 K€HT induit par la revalorisation des redevances](#)

4.5.2 EMPRUNTS

En 2024, il est prévu le remboursement d'un premier emprunt à hauteur de 1,25 M€H

En 2025, Il est prévu le remboursement du second emprunt de 5,9 M€HT.

Les négociations auprès des banques pour le prolongement de ces deux emprunts n'ont pas abouti au regard des taux initiaux très bas.

Il est donc prévu, dès 2025, la souscription d'un nouveau prêt de 5 M€HT pour financer les dépenses de l'opération d'ici à la perception des recettes.

Le taux d'emprunt estimatif est de 4,1 % ce qui génère une augmentation non négligeable des frais financiers. Comme évoqué précédemment (+924 K€HT), son remboursement est planifié en 2029.

Le poste Recettes évoluent ainsi à la hausse pour compenser l'augmentation des dépenses représentant +3,7 M€.

En effet, l'augmentation des dépenses Foncier, Travaux et des frais financiers, ainsi que la baisse des recettes de cession implique le renforcement des participations du concédant

ANNEXES

BILAN D'OPÉRATION AU 31/12/23