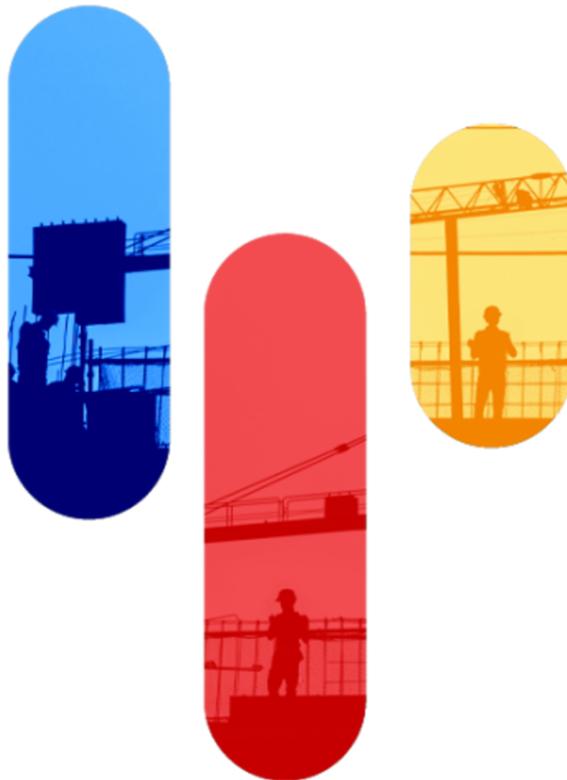




**CONCESSION INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE /
BRAS D'OR
Convention n°18/0533**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2024**



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	3
1.2.1	Programme de construction initial.....	3
1.2.2	EVOLUTION DU PROGRAMME : CRAC 2022 à 2023	3
1.3	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION	4
	4
2	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	Erreur !
	<i>Signet non défini.</i>	
2.1	LES OBJECTIFS DE L'OPERATION :	6
2.2	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :	6
3	AVANCEMENT OPERATIONNEL A FIN 2023 ET REACTUALISATION DES DEPENSES PREVISIONNELLES	7
3.1	ETUDES :	7
3.2	ACQUISITIONS FONCIERES:	9
3.3	TRAVAUX :	12
3.4	HONNORAIRES TECHNIQUES :	15
3.5	DEPENSES ANNEXES :	16
3.6	FRAIS FINANCIERS :	16
3.7	REMUNERATIONS :	16
4	RECETTES	17
4.1	AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION A FIN 2023.....	17
4.2	VENTE DES CHARGES FONCIERES:	18
4.3	SUBVENTIONS FONDS FRICHES/FONDS VERTS.....	21
4.4	PARTICIPATION DU CONCEDANT	22
4.5	BUDGET DIVERS	22
4.5.1	PRODUIT DE GESTION LOCATIVE.....	22
	En 2026, les recettes locatives sont estimées à 106 K€ HT du fait de la fin d'occupation du Musée des Santons pour permettre la cession du bâtiment à un investisseur	22
4.5.2	EMPRUNTS	23
	ANNEXES.....	24
	Bilan d'opération au 31/12/24.....	24

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 - 13/08/2026
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 Acquisitions Ville Aubagne HT Rémunération / Rec. : 7% sur les recettes de cession HT Rémunération / Liquidité : 0,05% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

1.1.2 CARACTÉRISTIQUES MODIFIÉES

Durée :	12 ans - 13/08/2030
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 PROGRAMME MODIFIÉ :

Programme global de construction :	25 161 m² SDP en R+4
Logements en accession libre :	10 216 m ²
Logements sociaux :	4 549 m ² (30%)
Commerces :	4 188 m ²
Activité :	2 108 m ²
Activité en immeuble réhabilité :	1 600 m ² SDP (Usine de Dragées)
Hôtel :	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 2024 sur l'année 2023 :	2023-délib. N°URBA-033-16911/24/BM
Budget à fin 2023 :	28,404 Millions € HT
Budget à fin 2024 :	30,271 Millions € HT
Participation équilibre (origine) :	3 235 512 €
Participation d'investissement (origine) :	9 866 201 € TTC (8 221 834€ HT)
Participation à l'équilibre 31/12/2023 :	4 103 K€
Participation d'investissement 31/12/2023 :	9 628 K€ HT soit 11 553 K€ TTC
Participation à l'équilibre 31/12/2024 :	3 917 K€
Participation d'investissement 31/12/2024 :	9 628 K€ HT soit 11 553 K€ TTC



12,6 Hectares



Budget :
30.271 M€



239 logements
Dont
72 logements sociaux



1 Hôtel



12 000 m2 d'espaces publics requalifiés



Entre 2 000 et 4 000 m2 de commerces et/ou services

Plan Masse de l'opération à fin 2024



RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

1.4 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.

1.5 DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :

En 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 46% à fin 2024 (13 947 K€ sur 30 457 K€).

Le taux d'avancement est inférieur à celui du CRAC à fin 2023 (51%), dû à l'augmentation globale des dépenses prévisionnelles.

AVANCEMENT OPERATIONNEL A FIN 2024 ET REACTUALISATION DES DEPENSES PREVISIONNELLES

1.6 ETUDES:

- **A fin 2024**, 400K €HT ont été consommés soit **63 % du budget** prévisionnel de 2023 (634 K€HT).

Il s'agit principalement des études urbaines lancées en 2023 (CPPAUP finalisé par AREP au T4 2024 et étude de découverte du Merlançon) ayant permis de définir le programme, soit un montant de 132 K€.

La poursuite des études environnementales ont permis de finaliser la phase 1 de l'étude environnementale (étude d'impacts : études acoustique, air, hydraulique), pour un montant de 33 K€.

Le reste de la consommation à fin 2024 concerne les études préalables connexes (géomètres et diagnostics techniques divers), représentant 17 K€.

- **Réactualisation du budget études : 742 KHT (+ 108 K€ HT)**

Cette augmentation correspond à l'ajout :

- D'études urbaines et architecturales, liées aux démolitions et à la programmation des Appels A Projets (AAP) sur les 3 secteurs, pour un montant de **79K€**, tels que :
 - Fiches de lots à lancer : 11K € pour les 3 lots du Bras d'Or (2025 ou 2026), 7K€ pour le secteur Antide Boyer (2027), 7K€ pour le secteur Barthélémy (2028), et le CCCT estimé à 5K€ (2026), soit 30K€,
 - La finalisation du Cahier des Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (4 K€)
 - Etude de faisabilité (4 scénarii) afin de statuer sur la démolition/reconstruction ou le confortement/restructuration du Village des Santons : 5K€,
 - Les études de structure et les diagnostics avant démolition de l'îlot Barthélémy : rapport BET structure (8K€),
 - Les études de faisabilité démolition prévue pour 2025 : piscine du Bras d'Or (6K€), secteur Antide Boyer, Village des Santons (6K€), dojos de l'école de Taekwondo – secteur Barthélémy (20K€).
- De frais liés à la DUP sur 2025/2026 (commissaire enquêteur **6 K€**)
- D'études de pollution des sols (**15K€**)
- Ainsi que les études et relevés, liés à la maîtrise foncière et aux remembrements parcellaires, correspondant à des missions Géomètre (DMPC, relevés et bornages) représentant une augmentation de **16 K€** sur un montant global de 124K€.
- D'étude d'impact et de dossier Loi sur l'Eau + **7 K€**
- D'une diminution du poste Etude hydraulique (**-15 K€**)

Le solde de l'étude acoustique est également prévu sur 2025 pour un montant de 10K€.

Ainsi que, les études hydrauliques complémentaires (budgétées à hauteur de 15 K€) et un complément d'études de géomètre et détection de réseaux (31 K€), enfin à un surcoût sur le dossier de DUP (23K€), l'ensemble étant compensé par des ajustements de postes.

- **En 2025**, il est prévu une dépense de **181 K€HT**, correspondant pour majorité :

→ A la finalisation des études urbaines (finalisation des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères puis fiches de lots pour 71 K€HT)

→ A la finalisation du Dossier de DUP intégrant l'étude d'impact et la MECDU permettant la mise à jour de l'OAP pour 18 K€HT ; le dépôt en Préfecture est prévu au dernier trimestre 2025.

→ A la fin des phases de l'étude urbaine (solde de l'étude environnementale représentant 44K€) et à la poursuite de diagnostics préalables complémentaires.

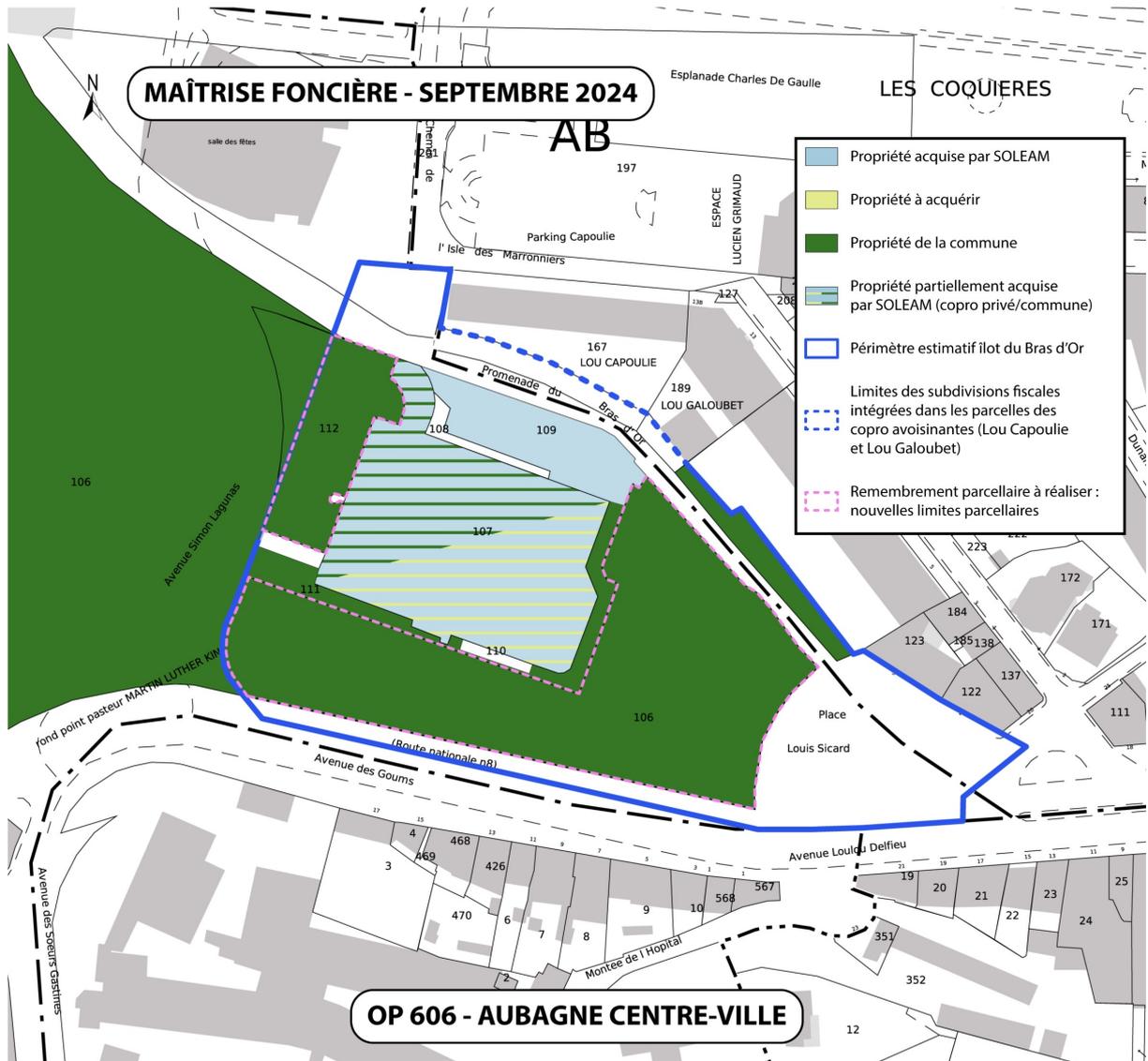
→ A une provision pour la réalisation de prestations de géomètre (Détachement et modification du parcellaire cadastral) 33 K€

→ Aux premières études de pollution des sols : 5 K€ (sur une provision de 65 K€ de 2025 à 2028)

→ A l'élaboration du rapport de concertation MECDU 10K€

- **En 2026 et années suivantes, 161 K€HT** sont provisionnés pour diligenter en tant que de besoin des diagnostics complémentaires (géo détection, études de pollution des sols, etc.), ainsi que la réalisation du dossier loi sur l'eau (non budgétisé précédemment, représentant 15K€).

Le budget Etudes passe ainsi de **634 K€HT à 742 K€** générant une augmentation budgétaire de **108K€ HT.**



- A fin 2024, 8 842 K€HT ont été consommés soit 75% du budget prévisionnel à fin 2023 (11 715 K€HT).

Biens Acquis par la SOLEAM à fin 2024

Biens acquis par la SOLEAM sur l'opération Aubagne Bras d'Or à la date du 31.12.2024							
Ville	Adresses	Cadastre	Propriétaire	Imm / Copro	dates	Observations	Prix d'acquisitions
Aubagne	4, Avenue Antide Boyer	AB 17	SOLEAM	immeuble R+1	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA	4 867 250 €
Aubagne	15, Avenue Jeanne d'Arc	AB 30	SOLEAM	Immeuble Usine de dragées	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA	
Aubagne	Rue de Dr. Barthélémy	AB 182 & 210	SOLEAM	un bâtiment	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA le 29.12.2019	
Aubagne	2B, rue Dr. Barthélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 7, 8, 9	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA le 29.12.2019	
Aubagne	16, Avenue Antide Boyer	AB 12	SOLEAM	Terrain immeuble	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA le 29.12.2019	
Aubagne	14, Avenue Antide Boyer	AB 228	SOLEAM	ensemble immobilier	29.12.19	acquisition de l'EPF PACA le 29.12.2019	
Aubagne	8, Avenue Antide Boyer	AB 16	SOLEAM	ensemble immobilier	2	acquisition de l'EPF PACA le 29.12.2019	620 000 €
Aubagne	Rue de Dr. Barthélémy	AB 178 & 216	SOLEAM	immeuble R+2	21.12.20	acquisition du Centre Hospitalier VALVERT	
Aubagne	Av. Simon Lagunas	AK 107	SOLEAM	Volumes : 13, 14, 15, 20, 21, 23, 24.	29.04.21	acquisition de MCDONALD'S France	547 000 €
Aubagne	2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 3, 14 & 15	1 acte	acquisition de SINIBALDI du 02.12.2021	144 000 €
Aubagne	2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	lots 10 & 11	06.07.2023	ensemble 51/1.000° Acquisition de KELEDJIAN	110 000 €
Aubagne	Av. Roger Salengro	AB 190	SOLEAM	Lot 1	06.07.2023	1 garage Acquisition de KELEJIAN	185 000 €
Aubagne	2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 2, 12 & 18	15.12.2023	acquisition de LLORET	
Aubagne	2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SOLEAM	Lots 13, 16, 17 & 19	19.12.2023	acquisition de VIDAL	190 000 €
Aubagne	Avenue Simon Lagunas	AK 107	SOLEAM	Volumes : 4, 18, 19	12.11.2019	acquisition de l'UNEDIC	968 200 €
Aubagne	Place Louis Sicard	AK 109	SOLEAM	terrain	12.11.2019	acquisition de l'UNEDIC	
Aubagne	Avenue Simon Lagunas	AK 107	SOLEAM	Murs du bowling d'Aubagne	19.12.2024	acquisition de SCI JUNI	850 000 €
Total biens acquis déjà acquis sur l'opération au 31.12.2024							8 481 450 €

L'acquisition du foncier EPF est réalisé à 100%, à hauteur de 4 867 K€HT (dont 4 617K€ 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 **4 221K€ à fin 2024 soit 82% 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 :

Biens immobiliers restant à acquérir à l'amiable au 31.12.2024						
Adresses	cadastre	Propriétaires	Imm/Copro	Titres	Observations	
Avenue Simon Lagunas	AK 107	FACONEO	Volume n° 6 :			Vacant
Avenue Simon Lagunas	AK 108	FACONEO	Parcelle AK 108		parcelle de terrain Bras d'Or	
Avenue Simon Lagunas	AK 107	Ville d'Aubagne	Volumes n° : 1, 2, 5, 17		Salle polyvalente du bras d'or	
Place Louis Sicard	AK 106 p	Ville d'Aubagne			Terrain d'assiette de l'ancienne piscine	Vacant
Biens immobiliers restant à exproprier au 31.12.2024						
Adresses	Cadastre	Propriétaires	Imm / Copro	Titres	Observations	
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SCI JUDEL 1 M. Farid GHAZLI	Lots 1 & 2	1 acte		
Av. Roger Salengro	AB 161, 213, 215	SCI JUDEL 1 M. Farid GHAZLI	immeuble avec deux cours PO	1 acte		
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	SCI JUDEL 1 M. Farid GHAZLI	Lots 5 & 6 PO	1 acte		
2, rue du Dr. Bartélémy	AB 188	Indivision RIGAUD	Lot 4	EDD	débarras	
Av. Roger Salengro	AB 190	SCI 105 M. Gervasoni	Lots 2, 6, 7 & 8 Garage & commerce	2 actes		
Av. Roger Salengro	AB 190	M. et Mme Jean NAKUL	Lot 3 Garage & 141/1.000°	1 acte		
Av. Roger Salengro	AB 190	M. et Mme Didier GUERIN	lot 4 Garage & 91/1.000°	1 acte		
AV. Roger Salengro	AB 190	Mme Mireille FERRAT	Lot 5 Garage & 92/1.000°	1 acte		
Copropriété LOU CAPOULIE	AB 167 p	Syndicat copropriétaires	terrain à détacher de la copropriété		attente DMPC	
Copropriété LOU GALOUBET	AB 189 p	Syndicat copropriétaires	terrain à détacher de la copropriété		attente DMPC	

A fin 2024, l'acquisition du foncier ville (représentant 2 827 K€HT), dans le cadre d'un apport en nature, reste à réaliser.

- En novembre 2024, l'acte des murs du bowling a été signé pour un montant total de 850 K€HT hors frais. (802,5 K€ réglés en 2024 correspondant au solde du prix d'acquisition)

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.
Il est également prévu l'acquisition des lots détenus par Façonéo (AK107 et AK108 – secteur Bras d'Or), pour un montant de 3K€. Les frais d'acquisition sont estimés à 35 K€

- **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 aurons 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 :

- Acquérir une partie des lots de l'îlot Barthélemy à l'issue de la DUP pour un montant global estimatif de 625 K€,
- Régler l'indemnité d'éviction du bowling pour 220 K€.
- Acquérir les fonds de parcelles de deux copropriétés (parcelles AK 167 et 189) mitoyennes au chemin du Bras d'Or (provision de 45 K€ incluant les frais d'acquisition)

En 2028, il est ainsi prévu de finaliser l'acquisition des lots de l'îlot Barthélemy, soit 268 K€, ainsi que les évictions commerciales de cet îlot pour un montant total de 413 €HT.

Evictions commerciales :

Celles-ci débutent prévisionnellement en 2027 (fonds de commerce du bowling, voir supra) et se poursuivent en 2028 sur l'îlot Barthélemy pour l'éviction de 4 commerces actifs représentant un total d'indemnités de 413 K€

Le budget foncier est maintenu à **11 715 K€HT**

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

1.8 TRAVAUX :

- **A fin 2024, 2 651 K€HT ont été consommés soit 26 % du budget prévisionnel à fin 2023 (10 094 K€HT).**

Les dépenses travaux réalisées en 2024 portent sur des travaux de mise en sécurité (finalisation de la réfection de l'étanchéité de la toiture au 6, avenue Antide Boyer), de démolition/travaux divers (dojos du secteur Barthélemy) et d'honoraires techniques.

- **En 2025**, il est prévu un budget global travaux de **708 K€HT** :
 - Travaux de mise en sécurité : Un budget de 69 K€HT est provisionné en 2025 pour permettre la mise en œuvre de travaux de mise en sécurité d'urgence (21K€) divers éventuels dans nos lots de copropriétés au 2, rue du Docteur Barthélemy notamment et plus particulièrement concernant les locaux accueillant l'école de Taekwondo, ainsi que 45K€ à solder.
 - Travaux de déconstruction : Un budget prévisionnel de **531 K€HT** est planifié afin de mettre en œuvre les travaux de démolition de la piscine du Bras d'Or (262K€). 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.

La démolition d'une partie du dojo de l'école de Taekwondo est planifiée en urgence sur l'exercice de 2025 après remise d'un rapport d'expertise (200K€).

On constate une augmentation du poste démolition/déconstruction de +257 K€HT sur le montant global prévisionnel du budget au CRAC 2023 (soit un passage de 1 651 K€ HT à 1 908 K€ HT), lié à la démolition à lancer en urgence sur le dojo de l'école de Taekwondo du secteur Barthélémy.

- **En 2026, Il est prévu un budget global de 1 120 K€HT :**

- Travaux de mise en sécurité :

- **Ilot Antide Boyer / 16, avenue 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 ont été finalisées à fin 2024. Les travaux de confortement sont planifiés en 2025.

- Il est donc prévu un budget prévisionnel de **680 K€HT** (phase AVP) avec une variable complémentaire de + 5% pour la mise en œuvre de ces travaux.

- Travaux de réhabilitation complète de la Maison des Santons :

- **Ilot Antide Boyer / 16, avenue Antide Boyer – Maison des Santons :**

- La SOLEAM réalisera les travaux de restructuration du bâtiment en logements, estimés dans le cadre d'une étude de faisabilité à 1 231 K€HT, soit 246 K€ provisionné en 2026.

- Ce nouveau poste de dépense augmente sensiblement le budget Travaux de **+1 231 K€HT**.

- Travaux de déconstruction

- **Ilot Barthélémy : Finalisation démolition du dojo de l'Ecole de Taekwondo :**

- La finalisation de la démolition de l'école de Taekwondo est prévue en 2026 pour un montant estimatif de 100 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 dépollution des sols : Un budget prévisionnel de 53 K€HT est prévu pour la dépollution des sols, sur la base de la surface des VRD du secteur du Bras d'Or.

- **En 2027 et années suivantes,**

Des travaux de restructuration de la Maison des Santons en logements ont été planifiés de 2026 à 2028, soit un montant global de 1 231 K€ échelonné, tel que 738 K€ en 2027 et 246 K€ en 2028.

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 (32 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 lots Bras d'Or et Antide Boyer pour 200 K€HT, ainsi que la dépollution des sols pour un montant de 53 K€ HT (soit 20% du budget global).

Il est prévu une intervention pour la requalification de l'espace Grimaud soit 230 K€HT en 2027 et 720 K€ en 2028, le budget afférant étant prévisionnellement réévalué à 950 K€HT (soit + 375K€).

Les travaux de démolition/déconstruction sont prévus pour un montant de 607 K€ HT (soit 37% du budget global prévisionnel à fin 2024).

En 2028 et années suivantes, il est prévu le lancement des travaux de démolition puis de VRD concernant les espaces publics du secteur Antide Boyer (en 2028 pour un montant de 317K€) et du secteur Barthélémy (après le dojo, en 2029 pour un montant de 288K€), notamment pour 175 K€HT pour le déplacement des réseaux en 2028.

Les travaux de réhabilitation de l'Avenue des Goums et les espaces publics du Bras d'or seront lancés et échelonnés de 2028 à 2030, pour un montant global de 2 215 K€HT.

Les travaux de requalification de l'espace Grimaud se poursuivent à hauteur de 720K€.

De même pour l'aménagement de la Place Louis Sicard représentant un montant global de 599 K€HT, échelonné de 2028 à 2030.

Enfin, la requalification et la mise en valeur de la végétalisation du cheminement piéton du Bras d'Or sera répartie entre 2029 et 2030 pour un montant global de 382 K€HT.

La réalisation du mail Antide Boyer est prévu pour un montant 236 K€ HT, intégrant une légère diminution de -12 K€HT par rapport au CRAC 2023.

Actualisation du Budget Travaux

A fin 2023, 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 (m ²)	Surface Perméable ou semi-perméable (m ²)
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.

[A fin 2024, le budget Travaux passe ainsi de 10 094 K€HT à 12 110 K€HT générant une augmentation budgétaire de 2 016 K€HT.](#)

Cette augmentation est induite par :

- La validation du scénario « Travaux de confortement et de restructuration de la Maison des Santons en logements confiée à la SOLEAM » (+130 K€ pour la mise à jour du budget de confortement et +1 231 K€ pour l'intégration des travaux de restructuration),
- La démolition du dojo de l'école de Taekwondo du secteur Barthélémy (+300 K€) à lancer en urgence en 2025/2026.
- La prise en compte d'aléas de 15% sur les travaux de déconstruction des secteurs Bras d'Or, Antide Boyer et Barthélémy
- La réévaluation du budget des travaux d'aménagement de l'Espace Grimaud (+375 K€) qui avait été réduit au CRAC 2023 compte tenu des contraintes budgétaires

1.9 HONORAIRES TECHNIQUES :

- **A fin 2024, 122 K€HT ont été consommés soit 14,5% du budget prévisionnel à fin 2023 (839 K€HT).**

Soit 30 K€HT d'honoraires consommés sur l'année 2024 dû au retard global de l'avancement du secteur Bras d'Or lié au blocage foncier (éviction en cours de l'exploitant du bowling). Ce montant correspond principalement aux 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, avenue Antide Boyer (renforcement des fondations par micropieux).

En 2025, il est prévu un budget global de 75 K€HT correspondant au démarrage de la mission de MOE démolition sur le dojo de l'école de Taekwondo et de la piscine du Bras d'Or.

En 2026, il est provisionné 108 K€HT correspondant aux missions de MOE de suivi des travaux de démolition (79 K€), des honoraires pour les travaux lourds de confortement de la Maison des Santons (estimés au taux de 9%), auxquels s'ajoutent les honoraires techniques (estimés au taux de 12%) liés au lancement de travaux de restructuration de la Maison des Santons (30K€).

En 2027 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) soit 482 K€HT, ainsi que 204 K€HT calculés sur la base de 9% du coût des travaux de démolition des îlots Bras d'Or (solde), Antide Boyer et Barthélémy, ainsi que des mises en sécurité sur l'ensemble du patrimoine acquis (notamment sur l'îlot Barthélémy) et 109 K€HT correspondant à 12% du montant des travaux de confortement de la Maison des Santons.

A fin 2024, le budget Honoraires Techniques passe ainsi de 839 K€HT à 1 099 K€HT générant une augmentation budgétaire de 259 K€HT induite principalement par les honoraires complémentaires en lien avec les travaux de confortement, l'intégration des honoraires sur travaux de restructuration de la Maison des Santons et de l'augmentation du cout prévisionnel de requalification de l'espace Grimaud, ainsi que l'incidence de la mise à jour des coûts VRD (légère baisse -86 K€).

1.10 DEPENSES ANNEXES :

A fin 2024, 698 K€HT ont été consommés soit 49% du budget prévisionnel à fin 2023.

Le budget dépenses annexes passse de 1 434 K€HT à 1 567 K€HT générant une augmentation budgétaire de 133 K€HT induite principalement par l'allongement du portage des biens acquis et notamment le coût des impôts fonciers (+66 K€) et des assurances (+31 K€), ainsi que la prise en compte des référés preventifs (+27 K€) et des frais de consultation (+7K€) relatifs aux nouveaux travaux (Maison des Santons).

1.11 FRAIS FINANCIERS :

L'opération présente un déficit annuel de trésorerie important à compter de 2025. Un travail portant sur l'ingénierie de l'ensemble des concessions Métropolitaines a été réalisé afin d'optimiser les frais financiers par une mutualisation des trésoreries desdites opérations. En conséquence, il a été décidé, avec la Métropole AMP, de ne pas souscrire un nouvel emprunt à ce stade de l'opération et de supprimer les frais financiers générés par les déficits.

Cela entraîne la diminution de la participation à l'équilibre du concédant (-186 K), dont une partie est réaffectée pour réévaluer le budget travaux de l'espace Grimaud.

Cette étude financière sera affinée sur les prochains exercices et pourrait conduire à la nécessité de recourir à un emprunt, suivant le déroulé de l'opération.

Les frais financiers présents dans le bilan correspondent aux emprunts en cours qui seront soldés en 2025 et s'arrêtent à 195 K€ générant une diminution budgétaire de 929 K€HT.

1.12 REMUNERATIONS :

A fin 2024, 1 048 K€HT ont été perçus soit 41% de la rémunération prévisionnelle à fin 2023.

Selon la décomposition suivante : rémunération forfaitaire (388K€), rémunération sur dépenses (625K€) et rémunération sur recettes (34K€).

L'augmentation prévisionnelle de la rémunération est induite principalement par l'augmentation des dépenses sur travaux (générant une variation de + 119K€) et des recettes de cession (+ 160K€), liée à l'intégration de la restructuration de la Maison des Santons en logements, confiée à 100% à la SOLEAM.

Le budget rémunération passe de 2 565 K€HT à 2 844 K€HT générant une augmentation budgétaire de 279 K€HT.

RECETTES

1.13 AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION A FIN 2024

En février 2023, un **Appel A 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 le 28 novembre 2025 (la promesse a été prorogée par avenant 2 le 5 mars 2025), sous réserve de la levée des conditions suspensives.

En 2025, il est également prévu le lancement de l'Appel A Projet du Bras d'Or, divisé en 3 lots développant le programme suivant :

- Des socles actifs, développant des surfaces commerciales et/ou de services sur les rez-de-chaussée (de 2000 m² à 4 000 m² SDP maximum).
- Une surface dédiée aux logements (100% accession libre) est d'environ 9 000 m² SDP.
- L'offre hôtelière est envisagée pour un produit de standing 4* à minima, offrant un espace dédié à de l'évènementiel (auditorium et/ou salle polyvalente), sur une surface globale d'environ 2 500 m² SDP.

Le prix de cession du foncier a été fixé à un seuil minimal de 8 M€.

Le programme de restructuration de la Maison des Santons en logements, prévoit de développer le programme et les surfaces suivantes :

- Une surface commerciale au rez-de-chaussée de 111 m² valorisé au prix de vente de 2 300 €HT/m².
- Une surface dédiée aux logements (100% accession libre) de 598 m² SHAB valorisé au prix de vente de 4 000 €HT/m².

Soit un montant de recette global de 2 647 K€HT prévu en 2030.

1.14 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)**.

L'intégration du **programme de restructuration de la Maison des Santons en logements**, confié à la SOLEAM, permet d'ajouter un poste de recette significatif, représente un **prix global de vente de 2 647 K€HT**, prévu en 2030.

Tableau récapitulatif des surfaces par nature programmatique

Secteur de projet	Superficie (m2 SDP) par nature programmatique						Sous-total m ²
	Logements Accession Libre	LLS	Commerces	Activité	Hôtel	Equipements publics	
Bras d'Or	9 018 SDP	0	4 077 SU	0	2 500	0	15 595
Antide Boyer	613 SDP 598 SHAB	0	111 SU	1 988 SDP	0	0	2 712
Ilot Barthélémy	585 SDP	4 549 SDP	0	120 SDP	0	0	5 254
Sous-total en m2 SDP	10 216	4 549	4 188	2 108	2 500	0	23 561

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

- **Ilot Bras d'Or :**

Les recettes de cession de charge foncière pour cet îlot sont **maintenues à 7 555 K€HT**.

Typologie	Surface en m ² SDP	Prix de cession en €HT/m ²	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 :

En 2027, sur le secteur Antide Boyer, il est prévu la cession de droit à bâtir (charges foncières) pour un programme de bureaux/activités en R+4, valorisé (réévalué en 2024) à 300 €HT/m², **soit 596 K€HT**.

Avec les recettes découlant de la vente du programme de restructuration de la Maison des Santons en logements (+ 2 392 K€HT) et en commerces (255 K€ HT), les recettes de cession passent de 1 934 K€HT à 4 224 K€HT soit une **hausse significative des recettes de + 2 290 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 la commune a été acté.

L'augmentation des recettes sur cet ilot permet d'équilibrer l'évolution du programme antérieure, et notamment 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 et rez-de-chaussée commerciaux (réhabilitation de la Maison des Santons sans surélévation / programme d'activités (R+4 en front de gare).

Typologie	Surface en m ² SHAB/SU/SDP	Prix de cession en €HT/m ² (SHAB/SU/SDP)	Total en €HT
Logements en accession libre	598	4 000	2 392 000 €
Commerces en rez-de-chaussée	111	2 300	255 000 €
Activité	1 988	300	596 000 €
Usine dragées (activités)	1 600		980 000 €
			4 223 000 €

Biens acquis de l'EPF : 6 et 8 avenue Antide Boyer (6 et 8 avenue Antide Boyer et Police Municipale) :

Ces biens, acquis en amont par l'EPF et propriété de la Soleam depuis décembre 2019, 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 sont **maintenues à 1 158 K€HT**.

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 m ² SDP	Prix de cession en €HT/m ²	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 m ² SDP	Recettes en €HT
Ilot Bras d'Or	15 595	7 555 050
Ilot Antide Boyer	2 712	3 243 000
Ilot Barthélémy	5 254	1 157 560
Usine dragées	1 600	980 000
Cession biens EPF	1 518	1 710 000
	26 679	14 645 610

1.15 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 avons pris le parti au CRAC antérieur sur 2023 de ne pas inscrire la totalité des subventions attribuées et qu'il avait été maintenu, par prudence, un montant de subvention de 605 K€.

Une demande d'acompte de 480K€ a été sollicitée et sera versée en 2024. Un solde provisoire de 125 K€ était initialement prévu courant 2026 (à la suite des démolitions partielles prévues en 2025).

En décembre 2024, une demande de prorogation du délai de la subvention a été demandée pour un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 octobre 2027.

Toutefois, à fin 2024, au regard du décalage du planning des études et des acquisitions, les dépenses financées par la subvention ont été réduites et la subvention réévaluée à hauteur de 380 K€ d'ici à la fin de sa validité.

Compte tenu du versement de 480 K€, il est donc prévu de restituer 100K€ en 2026, ce qui entraîne une baisse globale de 225K€ du budget prévisionnel, qui est réduit de 605 K€HT à 380 K€HT.

1.16 PARTICIPATION DU CONCEDANT

La participation à l'équilibre versée à fin 2024 est de 1 548 K€.

La participation aux Équipements versée à fin 2024 est de 9 628 K€ HT.

Le montant total des participations métropolitaines versées à fin 2024 est de 11 176 K€ HT.

Compte tenu de la suppression des frais financiers et de l'abandon de la souscription d'un nouvel emprunt grâce à la mutualisation des trésoreries des opérations métropolitaines, la participation à l'équilibre est réduite de 186 K€ et représente à fin 2024 un montant de 3 917K€.

La participation aux équipements étant inchangée, le total des participations métropolitaines à fin 2024 est de 13 545 K€ HT soit une diminution de 186 K€

Il est prévu d'échelonner le versement du solde de la participation à l'équilibre de 2026 à 2030 pour un montant annuel de 474 K€ sur 5 exercices.

1.17 BUDGET DIVERS

1.17.1 PRODUITS DE GESTION LOCATIVE

A fin 2024, 170 K€HT ont été perçus soit 31% de la recette totale estimée à fin 2023.

Des conventions de mise à disposition ont été signées au cours de l'exercice 2024, sur le secteur d'Antide Boyer suite à de nouvelles demandes de mise à disposition provisoire de locaux à la ville d'Aubagne.

Ces COP ont été signées et mise en œuvre en 2024, générant une recette annuelle de 29 K€.

Par ailleurs, il a été convenu en accord avec la Ville, la réévaluation de la redevance de la majorité des COP en place, initialement signées dans le cadre de « mise à disposition à titre gratuit », via des Avenants devant être signés au début de l'exercice 2025.

En 2025, il est prévu de percevoir une recette locative de 188 K€HT correspondant aux conditions des COP avenantées.

En 2026, il est prévu une recette locative de 110 K€HT, du fait de la fin d'occupation du Musée des Santons pour permettre la mise en œuvre des travaux de confortement et de restructuration, ainsi que celle de l'école de Taekwondo sur le secteur Barthélémy.

En 2027, les recettes locatives sont estimées à 65 K€HT. En effet, seuls les locaux du Bras d'Or (bowling et école de judo), généreront ces produits locatifs, avant l'arrêt de leur activité, une fois l'Arrêté de la DUP délivré.

Le budget produits divers passe de 1 712 K€HT à 1 700 K€ générant une légère diminution budgétaire de -12 K€HT ; cet ajustement est induit par la fin programmée en 2025 et 2027 de la location des locaux abritant les activités de taekwondo et du bowling, ceci malgré la mise à jour des redevances des COP en place ; la décroissance des recettes suit le planning de l'opération et notamment de l'avancement de la procédure de DUP.

1.17.2 EMPRUNTS

L'opération présente un déficit annuel de trésorerie important à compter de 2025. Un travail portant sur l'ingénierie de l'ensemble des concessions Métropolitaines a été réalisé afin d'optimiser les frais financiers par une mutualisation des trésoreries desdites opérations.

En conséquence, il a été décidé, avec la Métropole AMP, de ne pas souscrire un nouvel emprunt à ce stade de l'opération et de supprimer les frais financiers générés par les déficits. La participation du concédant est réduite (-186 K€), une partie de l'économie générée étant affectée au budget travaux de l'Espace Grimaud. Cette étude sera cependant affinée sur les prochains exercices et pourrait conduire à la nécessité de recourir à un emprunt.

Deux emprunts ont été souscrits préalablement :

- Un emprunt auprès du Crédit Agricole pour 5 M€ remboursable en totalité sur 2025 (taux de 0,64% - garantie à 80 % par le concédant).
- Un emprunt auprès du Crédit Coopératif pour 5 M€ dont 937,5 K€ de solde à fin 2024. Ce solde sera remboursé en totalité sur 2025 (taux de 0,15% - garantie à 80 % par le concédant).

ANNEXES**Bilan d'opération au 31/12/24**

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 606- INTERFACE VALLEE DELHUVEAUNE-BRAS OR-2- Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-1 129	55	-1 247	-364	-2 142	4 024	-1 749	2 608	0	0
DEPENSES	28 404	13 947	1 434	1 935	2 412	3 548	4 270	2 488	1 671	30 271	1 866
Etudes	634	400	182	181	82	47	32	0	0	742	108
Foncier	11 697	8 839	824	538	701	934	700	0	0	11 711	15
Travaux	10 094	2 651	103	708	1 120	1 969	2 445	2 099	1 118	12 110	2 016
Relogements	18	3	0	0	0	0	0	0	0	3	-15
Honoraires	839	122	30	75	108	204	245	222	123	1 099	259
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	1 123	187	36	8	0	0	0	0	0	195	-929
Rémunération	2 565	1 048	104	143	145	224	723	136	425	2 844	279
Autres dépenses	1 434	698	155	282	257	170	125	31	4	1 567	133
RECETTES	28 404	12 818	1 489	688	2 048	1 406	8 294	739	4 279	30 271	1 867
Cessions	12 356	980	980	0	910	866	7 820	265	3 805	14 646	2 290
Loyers	545	170	29	188	110	65	0	0	0	533	-12
Participation équilibre concédant	4 103	1 548	0	0	474	474	474	474	474	3 917	-186
Participation équipement concédant	9 628	9 628	0	0	0	0	0	0	0	9 628	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	1 760	480	480	500	555	0	0	0	0	1 535	-225
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	11	11	0	0	0	0	0	0	0	11	0
FINANCEMENT	0	5 090	-2 055	-5 090	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	10 132	146	-132	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	137	120	-137	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-5	26	5	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-5 043	-2 201	-4 957	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	-4 063	-1 250	-5 937	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	-980	-951	980	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	3 961	-2 000	-2 376	-2 740	-4 883	-859	-2 608	0	0	0