



SOLEAM

* *
*

METROPOLE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE site des CEDRES NORD »
Ex n°13/00019
N°T 1600908CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<u>LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :</u>	5
2)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</u>	7
a.	<i>Les études pré-opérationnelles et opérationnelles:</i>	7
b.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	8
c.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	10
d.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	12
e.	<i>L'avancement des autres recettes:</i>	12
f.	<i>L'avancement des participations:</i>	14
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	16
1)	<u>LES DEPENSES</u>	16
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	16
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	17
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	18
d.	<i>Les dépenses annexes</i>	19
e.	<i>La rémunération du Concessionnaire</i>	19
2)	<u>LES RECETTES</u>	19
a.	<i>Les cessions</i>	19
b.	<i>Le poste de produits divers</i>	20
c.	<i>La participation du concédant</i>	20
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	20
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u>	21
1)	<u>LES DEPENSES</u>	21
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	21
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	22
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	23
d.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	24
2)	<u>LES RECETTES</u>	24
a.	<i>En ce qui concerne les Cessions foncières</i>	24
b.	<i>En ce qui concerne les subventions</i>	25
c.	<i>En ce qui concerne les participations</i>	25
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	27
VI.	<u>ANNEXES</u>	34
	Bilan prévisionnel au 31/12/19	34
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses	35
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes	36
	Tableau des écarts-TTC dépenses	37
	Tableau des écarts-TTC recettes	38
	Ecart Année 2019-TTC	39
	Tableau des acquisitions	40
	Tableau des cessions	41

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012, transmise au Préfet le 19/12/2012, notifiée le 31/01/2013
	Avenant n°1 approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22
	Avenant n°2 approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019
	Avenant n°3 approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville
	Avenant n°4 approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cypres, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
	Avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
	Avenant n°6 approuvé par DCM AMPM URB 017-1097/16/CM du 17/10/16 : CRAC au 31/12/2015 + avenant 3 à la convention d'avance et de trésorerie + convention financière Ville/Soleam
	Avenant n°7 approuvé par DCM AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17: CRAC au 31/12/2016 extension durée concession jusqu'au 31/12/2021
	Avenant n°8-(19/0203) approuvé par DCM AMPM URB 050-5181/18/CM du 13/12/18: CRAC au 31/12/2017 –Prorogation jusqu'au 31/1/23
	Avenant n°9-(19/0709) approuvé par DCM AMPM URB 030-6452/19/CM du 20/06/19: CRAC au 31/12/2018
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2019 (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021 Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2023
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement Rémunération forfaitaire : 300 000€ Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors

rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	3 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	25 000 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	17 %
Commercialisation :	4,63 %

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

DUP :	à élaborer Délibération DUFVS 14/12346/CC du 19/12/2014 du Conseil de la Communauté Urbaine MPM : instauration du DPUR sur le Centre commercial les Cèdres et délégation à SOLEAM.
-------	--

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2018 approuvé par délibérations du Conseil de la Métropole AMPM URB 030-6452/19/CM du 20/06/19
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	13 773 636 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	13 547 920 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
Participation d'origine :	172 989 € TTC
Participation équilibre du CRAC 2017 :	5 202 123 €
Participation versée au 31/12/2017 :	1 500 000 €
Participation en nature versée au 31/12/2017 :	210 331 €
Participation équilibre du CRAC 2018 :	7 543 160 €
Participation versée au 31/12/2018 :	2 117 583 €
Participation en nature versée au 31/12/2018 :	210 331 €
Participation équilibre du CRAC 2019 :	7 543 160 €
Participation versée au 31/12/2019 :	2 740 402 €
Participation en nature versée au 31/12/2019 :	210 331 €
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2017 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/17 :	360 000 € TTC
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2018 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/18 :	360 000 € TTC
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2019 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/19 :	360 000 € TTC

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

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



2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

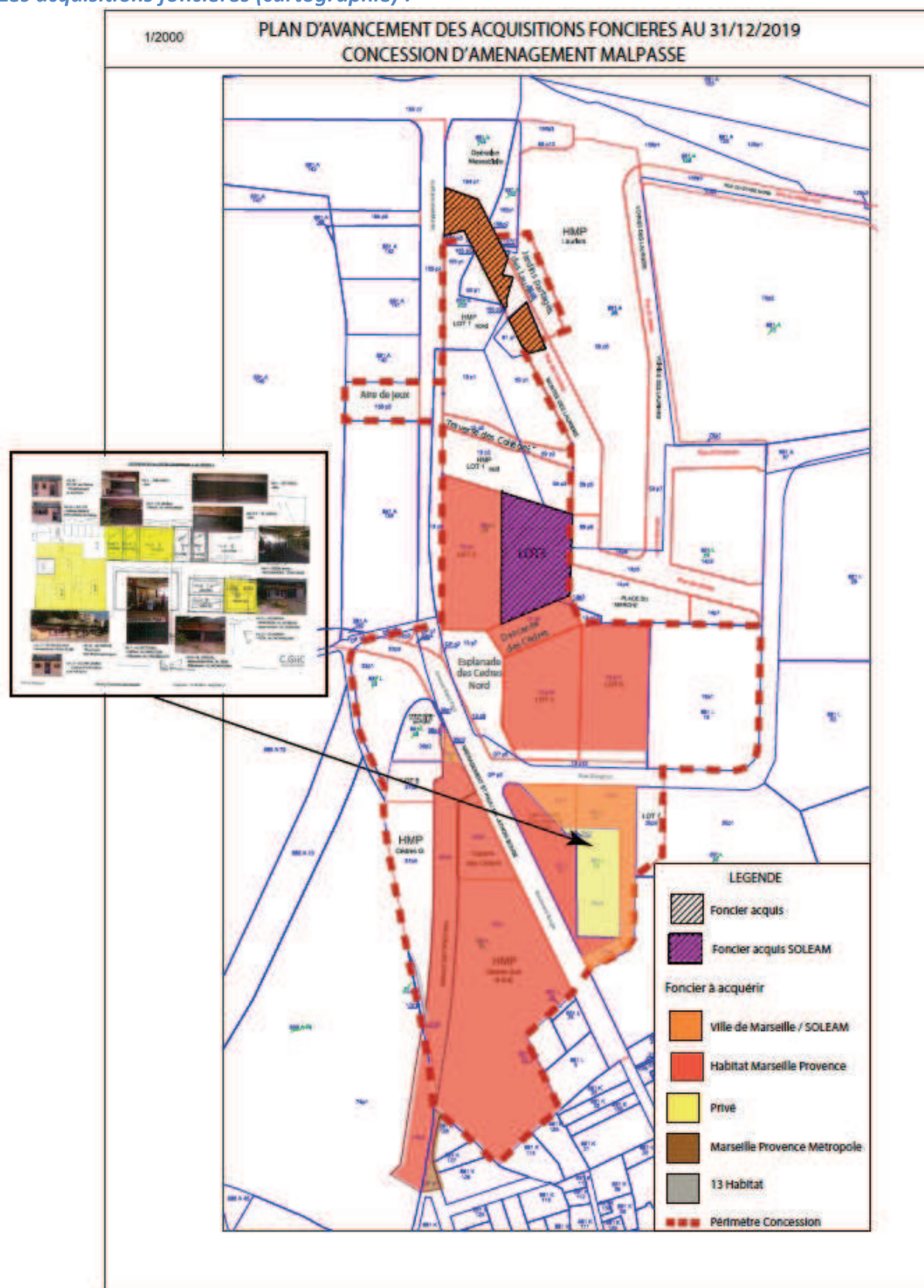
Malpassé est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création et la livraison du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui relie le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service programmée d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est qui relie au nord le pôle d'échange Capitaine Gèze à la station de métro la Fourragère à l'est.
- La livraison des premiers équipements par les différents Maitrises d'ouvrages , dans le cadre de la concession, tels que :
 - La traverse des Collèges (SOLEAM)
 - Le square des Collèges (SOLEAM)
 - La voie A. Rouffe (MAMP)
 - La place des Ecoles (MAMP)

a. *Les études pré-opérationnelles et opérationnelles:*

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-15 800	47%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-47 315	74%
B : 605/202-Etudes Pollution	-35 348	-29 900	85%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 533	-9 619	35%
B : 605/204-AMO	-29 890	-25 210	84%
1-Budget Etudes	-190 620	-127 844	67%
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-59 214	97%
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-14 482	100%
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-73 667	-38 082	52%
B : 605/404-MOE Traverse des Cyprès et Square des Cèdres-En1	-211 033	-54 679	26%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-	-56 400	-13 778	24%
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000		
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-302 089	-2 803	1%
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-25 200		
3-Budget Honoraires Techniques	-792 183	-183 038	23%

b. Les acquisitions foncières (cartographie) :



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
2-Budget Acquisitions Réalisées	-906 133	-906 134	100%
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	100%
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1		
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise T	-115 830		
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400		
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656		
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816		
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200		
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000		
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000		
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000		
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000		
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-162 228	-33 295	21%
2-Budget Acquisitions	-2 753 781	-33 296	1%
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-4 824 186	-1 155 113	24%

Les dernières acquisitions de locaux commerciaux du centre commercial, situé au 78 Boulevard Bouge nécessitent la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

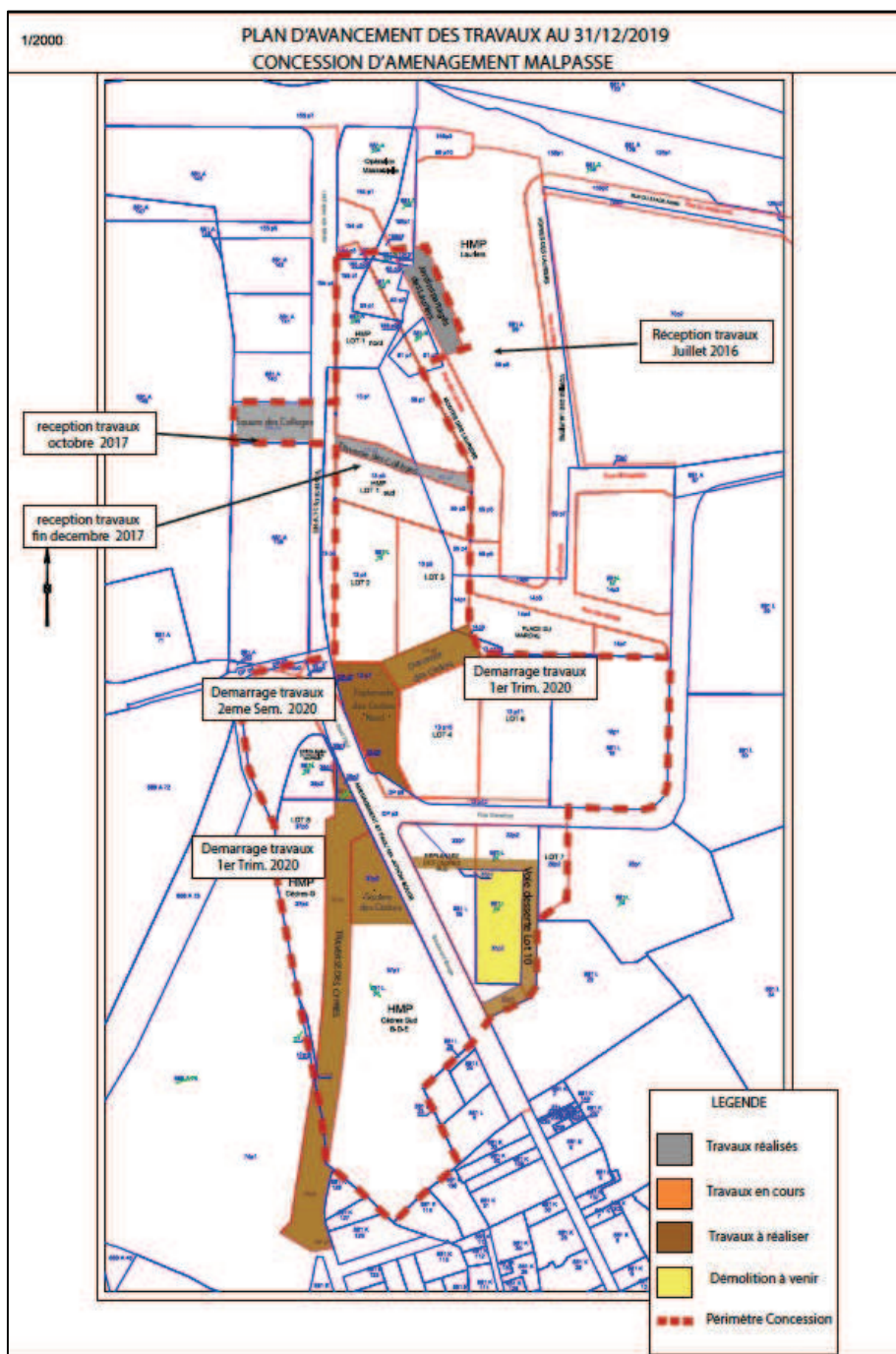
Les échanges fonciers avec le bailleur Habitat Marseille Provence, nécessitent la mise en œuvre d'un nouveau protocole foncier, après la caducité du protocole initial et de son avenant, au mois de janvier 2019.

c. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
3-2 Budget Démolitions	-480 000		
3-3 Budget Dépollution	-396 000	-2 671	1%
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-396 000		
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-716 356	-707 427	99%
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-332 049	100%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-253 412	-249 812	99%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 435 515	-3 105	0%
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 906 990		
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000		
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000		
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000		
B : 605/361-Aléas	-107 776		
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 168 397	-1 292 393	21%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-7 044 397	-1 295 064	18%

La construction des 40 logements (lot 21) par le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) a été engagée. Le projet de la traverse des Cyprès (voie nouvelle) viendra en accompagnement de ce projet immobilier.

La Métropole a finalisé la seconde tranche du chantier de l'aménagement de la place fond du vallon au plateau des Lauriers récemment nommée des Ecoles avec le réaménagement de la Voie Marathon et du Boulevard Bouge. Demeurent à réaliser par la Métropole les travaux d'aménagement du bassin de rétention ainsi que ceux de structure, réseaux et revêtement de l'esplanade des Cèdres Nord, préalablement à l'intervention de l'aménageur en parachèvement.



d. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	95%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	632 400		
A : 605/115-Lot 10	678 000		
A : 605/116-Lot 22	1 294 800		
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		
1-Budget Cessions	2 826 625	209 880	7%

Suite au renoncement de la société Alterna au développement du projet de crèche sur le lot 3, celui-ci n'a pu être cédé et demeure la propriété de la SOLEAM, dont l'affectation est à redéfinir.

L'acquisition du lot 2 (à HMP) et sa cession à la Foncière Logement n'a pu être réalisée sur 2019, du fait de l'absence d'atteinte des objectifs en terme de géotechnique lors du remblaiement du site par HMP, tel que préalablement défini.

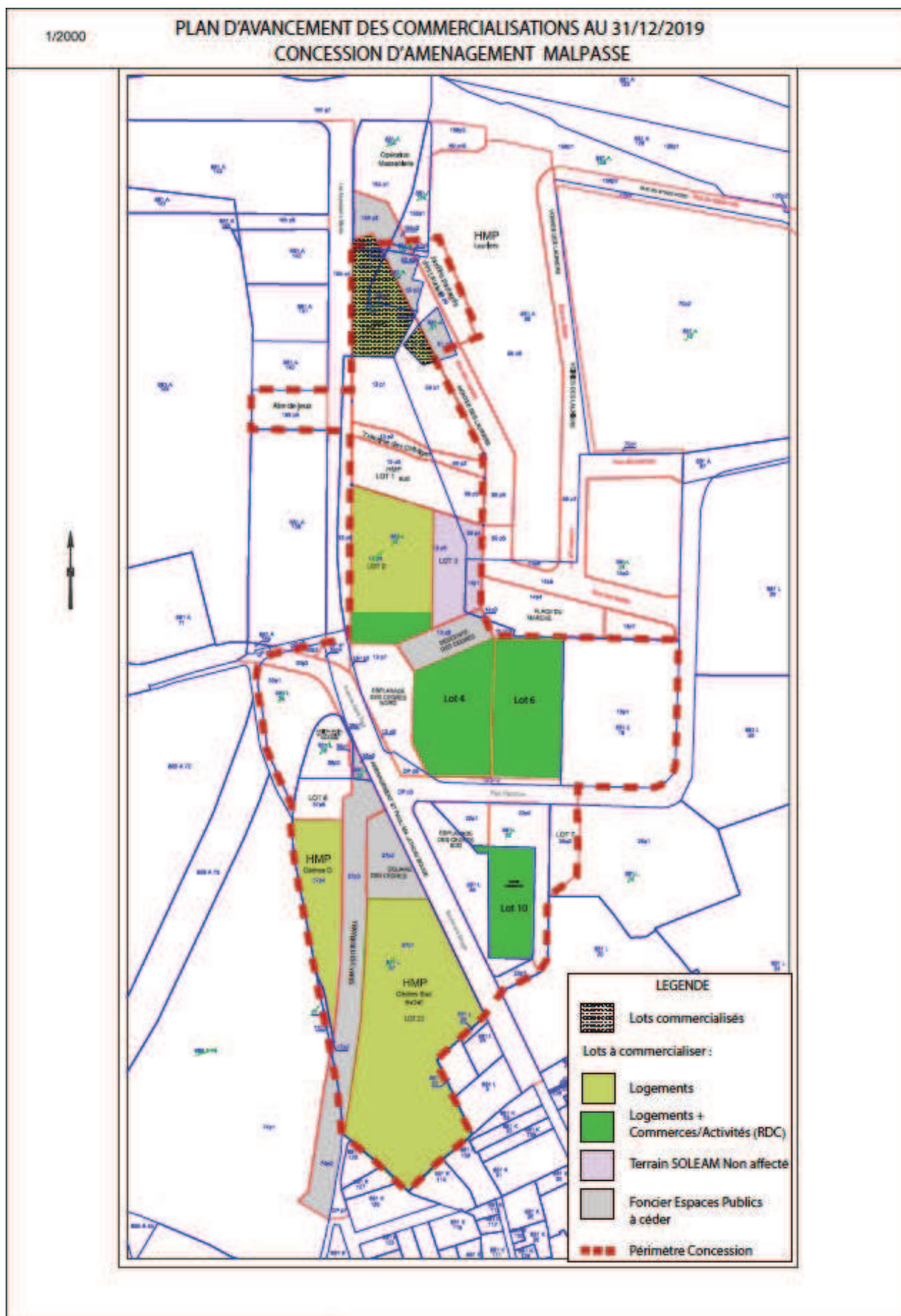
Suite à la caducité du protocole foncier entre SOLEAM et HMP, des discussions sur les échanges fonciers ont été réalisées entre toutes les parties prenantes de la concession, avec en objectif la signature d'un nouveau protocole sur 2020.

Du fait de l'évolution des règles d'urbanisme applicables avec l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les négociations relatives à la commercialisation des lots 4 & 6 au profit d'Ametis nécessiteront des échanges sur la base du nouveau projet immobilier, en vue de la signature d'une promesse sur 2020.

e. L'avancement des autres recettes:

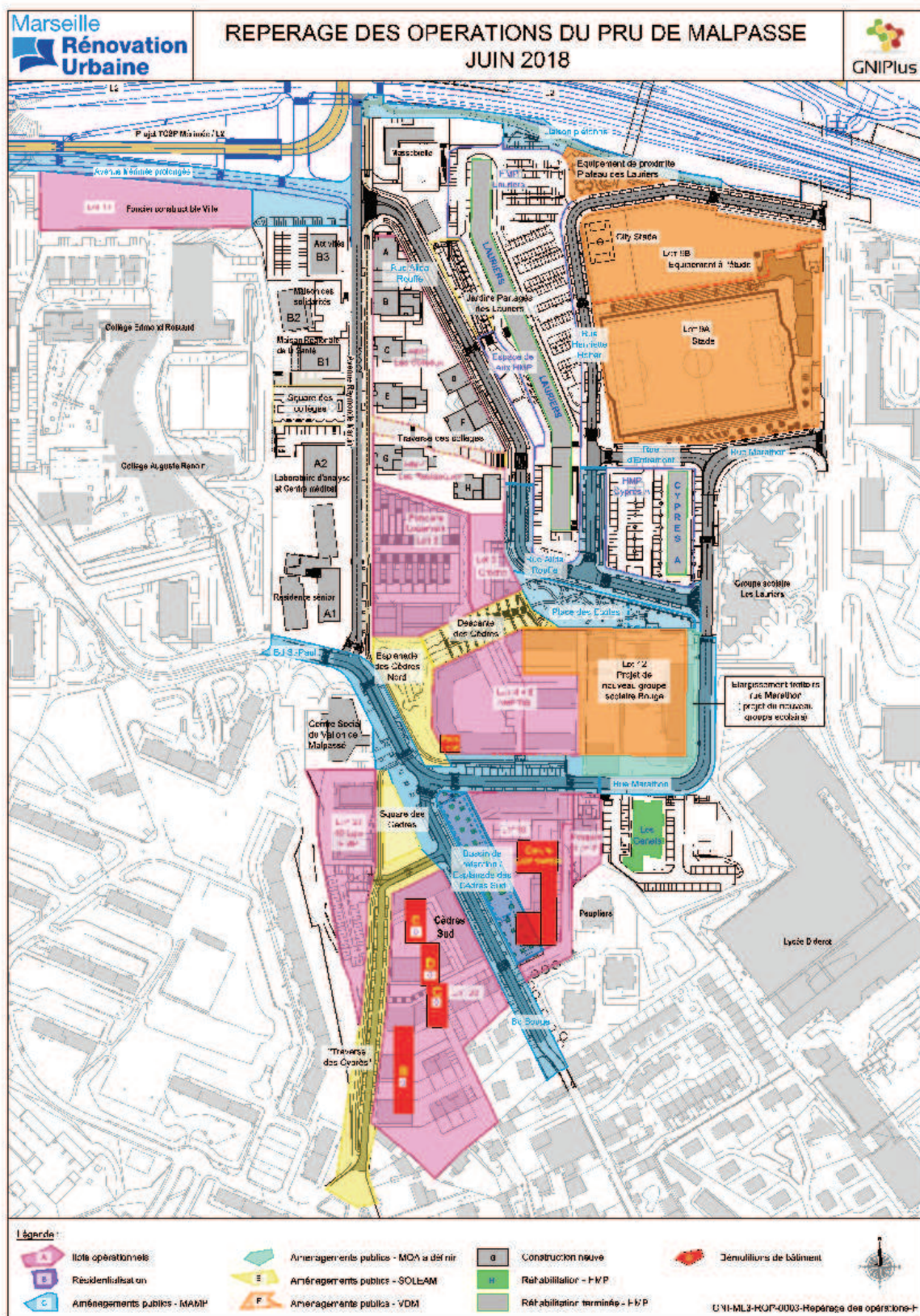
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	600 160	60%
A : 605/320-Subventions Region	732 139	73 214	10%
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	964 834	100%
A : 605/501-Produits Divers	13 062	13 062	100%
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260	100%
3-Budget Divers	2 713 456	1 654 530	61%

La demande de report de solde de subvention PNRU au 31/12/2021 en lieu et place du 31/12/2020 n'ayant pas reçu de réponse de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), un arbitrage entre les parties devra être réalisé sur l'intégration de certaines opérations inscrites à la concession, non encore engagées à fin 2019, au programme du projet de NPNRU du grand Malpassé.



f. L'avancement des participations:

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 159	2 740 402	36%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	360 000	92%
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 331	100%
4-Budget Participations	8 145 638	3 310 733	41%



III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) *LES DEPENSES*

L'année 2019 est la 7ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est entrée en phase opérationnelle.

Le montant des dépenses prévues était de 1 064 847 €TTC à comparer à 184 688€TTC payées soit un écart de -880 159€ (variation de -83%).

a. *Les acquisitions foncières*

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830		-115 830	-100%
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647	-100%
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-18 201	188	-18 389	-101%
2-Budget Acquisitions	-381 678	188	-381 866	-100%

L'écart de – 381 866€ s'explique par :

-L'acquisition de la parcelle propriété de 13Habitat en vue de la réalisation du projet de la traverse des Cyprès ne sera éventuellement plus nécessaire, des négociations étant en cours pour le rachat de ce terrain par HMP. Dès lors cette acquisition serait incluse dans le cadre du protocole foncier global entre HMP et SOLEAM.

-Le protocole foncier liant HMP et Soleam sur les acquisitions foncières est caduque depuis le mois de janvier 2019. HMP ayant fait état de sa non volonté de reconduction dans des termes identiques dudit protocole, aucune acquisition foncière n'a pu être réalisée sur l'année 2019. Les modalités de remblaiement du site selon les conditions attendues par la Foncière logement n'ayant pas été réalisées, l'acquisition n'a pu se faire. Une déduction du prix du fait des malfaçons est envisagée.

-Aucune provision sur frais versée, cependant la facture définitive du notaire sur le dossier KATTOUM avec un remboursement de 188€.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/330-Dépollution		-2 671		
3-3 Budget Dépollution		-2 671		
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-2 250	-150	-2 100	-93%
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-1 292	-1 292		
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-17 170	-24 499	7 329	43%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-79 601	-54 679	-24 922	-31%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers		-1 200	1 200	
3-Budget Honoraires Techniques	-100 313	-81 820	-18 493	-18%



Poste 403 : Descente des cèdres (entre lot2 et lots 4/6) - Artelia

Le montant des études de Maitrise d'œuvre sur le projet de la Descente des Cèdres est plus important que prévu du fait de la modification des programmes attenants, notamment l'abandon du projet de la Crèche (Lot3) ayant nécessité une reprise globale de la définition du projet.

Esplanade des Cèdres

Suite à l'étude de faisabilité réalisée sur 2017 et validée en 2018 avec un chiffrage sommaire de l'ordre de 480K€HT. Le lancement de la Maitrise d'œuvre devait se faire suite à la réalisation des travaux de structures et réseaux par la DIFRA. Les travaux n'ont été que partiellement réalisés et une reprise sera réalisée par la DIFRA sur 2020 ; dès lors l'engagement des études de Maitrise d'Oeuvre se fera une fois ces travaux réalisés afin de bien définir les entrants techniques.

Poste 404 : Traverse des Cyprès

Le montant des études de la traverse des Cyprès (et du square) est moins important que prévu du fait du non engagement des travaux sur 2019 , travaux décalés au premier trimestre 2020.

Parallèlement à ces études, la SOLEAM a lancé des études préalables. :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-500		-500	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-6 804	-4 260	-2 544	-37%
B : 605/202-Etudes Pollution	-2 430	-3 060	630	26%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 630	-540	-5 090	-90%
B : 605/204-AMO	-3 360	-3 360		
1-Budget Etudes	-18 724	-11 220	-7 504	-40%

Poste 201 : Etudes géotechniques

- Mission G2 PRO descente des cèdres
 - Mission G2 AVP Traverse des Cyprès
 - Mission AMO géotechnique pour encadrement du remblaiement du lot 2 par HMP en vue de son acquisition par la SOLEAM.
- Ces études suivent le cadencement des acquisitions/cessions au même titre que les études géomètre.

Poste 202 : Pollution

Même chose que pour les études précédentes. Cependant ici le montant consommé est supérieur du fait de l'engagement d'une mission AMO pour le suivi des opérations de remblaiement du lot 2 par HMP.

Poste 203 :Géomètre

Les études géomètres sont liées aux opérations d'acquisitions et de cessions, celles-ci ayant toutes subies un décalage dans le temps du fait de la caducité du protocole foncier global. Dès lors ces prestations sont décalées majoritairement à 2020.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-809	-809		
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-983	-684	-299	-30%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-14 242	-10 642	-3 600	-25%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-231 840		-231 840	-100%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-210 313		-210 313	-100%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-458 187	-12 135	-446 052	-97%

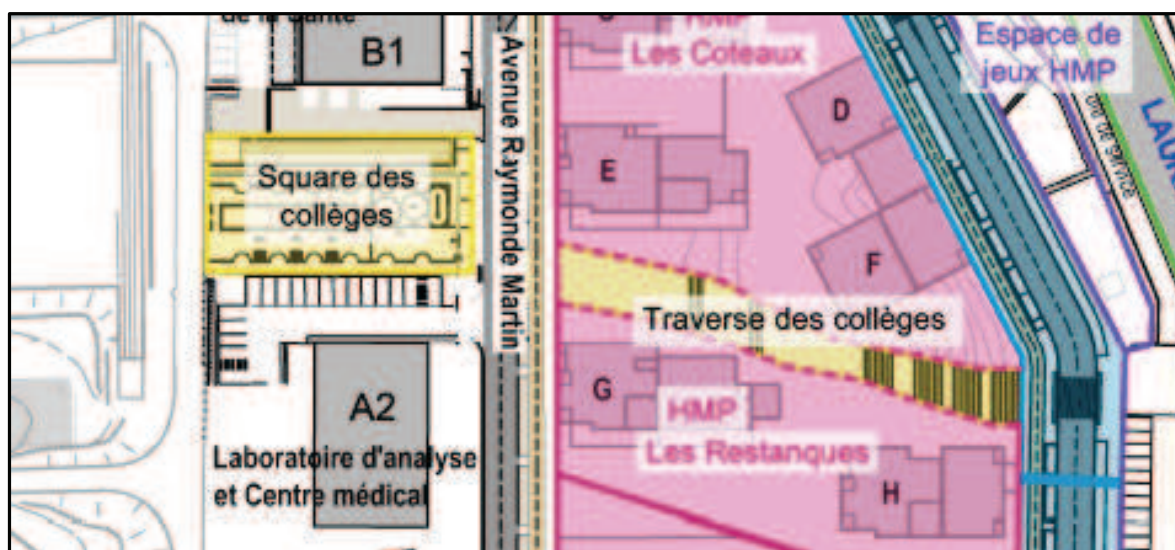
▪ Traverse des collèges

Le remboursement de la retenue de garantie du marché lot 2 a été effectué conformément à la prévision.

▪ Square des collèges

Suite à la réception et à la mise en service sur l'année 2017 de l'équipement situé rue Raymonde Martin, équipement réalisé pour un montant global d'environ 230 K€, la fin de la garantie de parfait Achèvement (GAPD) arrivant à son terme au dernier trimestre 2018, l'équipement est voué à une rétrocession au service compétent (service des espaces verts de la Ville de Marseille).

A la demande dudit service, la SOLEAM a réalisé des travaux complémentaires non initialement compris au marché, telle que la mise en place d'une lisse de protection de la zone de jeux pour enfants. Une provision de 3 600€ TTC reste toutefois reportée sur 2020.



▪ Square des cèdres et descente

Travaux non engagés au 4^{ème} trimestre 2019 suite à une mise au point du projet et à une consultation retardée ; décalés au 1^{er} semestre 2020.

d. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/500-Charges de Gestion	-2 248	-2 352	104	5%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-4 310	-4 310		
B : 605/502-Assurance	-340	-287	-53	-16%
B : 605/503-Taxes Foncières	-20 790	-14 494	-6 296	-30%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-6 990	-8 393	1 403	20%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-9 560	-3 932	-5 628	-59%
4-Budget Dép. Annexes	-44 238	-33 768	-10 470	-24%

Le budget des taxes foncières est plus important que prévu, notamment du fait de la non cession du lot 3 suite à l'abandon du projet de crèche.

e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-37 361	37 361	
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-43 262	-5 901	-37 361	-86%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 445		-18 445	-100%
6-Budget Rémunération	-61 707	-43 262	-18 445	-30%

-Rémunérations sur dépenses : cette rémunération est prise de manière forfaitaire. Il était prévu 43 262€ en 2019.

Si ce système n'avait pas été mis en place, la rémunération de l'année perçue aurait été de 5 901€ (proportionnelle au montant des dépenses réalisées) .

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 180 020 €TTC à comparer à 1 118 236 €TTC reçues soit un écart de -61 784€ (variation de -5%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543	100%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1	100%
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	63 240		-63 240	100%
1-Budget Cessions	74 784		-74 784	100%

L'écart de -74 784€ s'explique par :

-Il était prévu d'encaisser la régularisation de la TVA sur le dossier HMP sur le lot 1 sur l'année 2019 car celle-ci est désormais rattachée à l'acquisition du lot 2 par SOLEAM auprès d'HMP, acquisition programmée en 2020.

-la non signature du CV avec AMETIS : l'acquisition de la parcelle par la SOLEAM n'a pas été finalisée et parallèlement, AMETIS a rencontré des difficultés dans la mise au point du programme (évolution règles de stationnement PLUI) .

b. Le poste de produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	482 417	482 417		
A : 605/501-Produits Divers		13 000	13 000	
3-Budget Divers	482 417	495 417	13 000	-3%

Le montant de la subvention Ville a été appelé et versé.

Un CV pour la signature du lot 3 sur la crèche a donné lieu à un abandon, l'indemnité d'immobilisation a donc été conservé pour 13K€.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	622 819	622 819		
4-Budget Participations	622 819	622 819		

Conforme au montant appelé

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +1 161 613 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +1 420 806 €

Trésorerie réelle fin 2019 : + 2 098 372 €

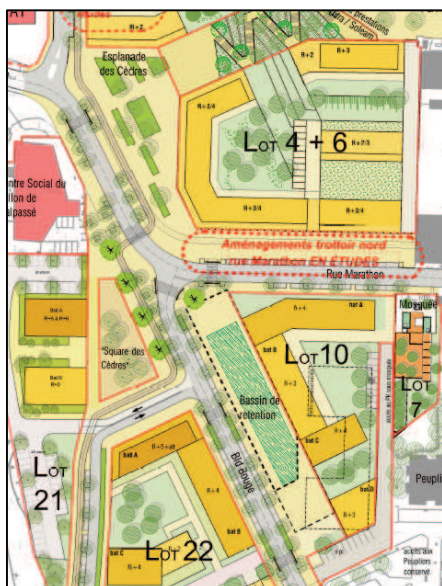
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

LOT 10/DUP-prévu en 2021 pour 948K€

Suite aux échanges de fin d'année avec les représentants des services de l'état, le dossier de DUP déposé en 2019 sera modifié pour une instruction au deuxième semestre 2020.



LOT 2 : prévu en 2020 à la demande du concédant pour 247K€

L'acquisition du lot 2 (4 923m²) était programmée sur 2018 auprès d'HMP, selon les conditions décrites dans l'avenant 1 au protocole foncier HMP/SOLEAM ; qui concernent essentiellement :

- Le remblaiement du site en matériaux nobles selon la côte définie, afin de respecter les demandes de la Foncière Logement en termes de géotechnique (portance) et de qualité des sols (non restriction d'usage due à la pollution des sols),
- La sécurisation du lot par un bardage métallique, de manière imperméable afin d'éviter toutes intrusions anarchiques et/ou dépôts sauvages

Préalablement à son acquisition ont été réalisées des études de sols complémentaires ainsi que la mise en place d'un suivi AMO pendant le remblaiement du site par HMP, remblaiement engagé à la mi-novembre 2018 et non terminé.

Dans le cas présent, la volonté est de s'assurer du respect des demandes de la Foncière Logement sur la nature des sols préalablement à l'acquisition du foncier auprès d'HMP, en vue de le céder au plus tôt à la Foncière sans y intervenir.

Suite aux malfaçons constatées sur les travaux de remblaiement du site par HMP, le terrain n'a pas pu être acquis selon le calendrier envisagé. HMP ne désirant pas reprendre ces travaux en vue d'atteindre les objectifs initialement souhaités, une acte notarié avec un dedit technique a été envisagé afin de permettre une déduction du coût de travaux sur le montant d'acquisition auprès d'HMP. Montant déduit qui serait reversé par la suite à la Foncière Logement pour réaliser ces reprises dans le cadre de ses travaux de construction.

Ce mécanisme de dedit technique ayant été écarté suite à une analyse juridique, il est envisagé par la Métropole de confier ces travaux de remblaiement à la SOLEAM ; une première approche financière est estimée à 330 K€ HT.

LOT 4/6 : prévu en 2020 pour 510K€

Le protocole foncier d'acquisitions réciproques du 31/12/2014, prévoit l'acquisition par la SOLEAM auprès d'HMP des lots 4 et 6 respectivement d'une contenance de 3 600m² et 3 739m².

La volonté de réalisation d'un appel à projet a été écartée du fait du positionnement d'AMETIS sur ordre de l'autorité compétente, positionnement justifié du fait de la faible attractivité du quartier à ce stade sur cette commercialisation malgré une valorisation moins importante que celle attendue (100 €/HT/m² SDP en lieu et place de 150€/HT/m² SDP).

Suite à cette baisse du montant de cession, des discussions ont été engagées avec le propriétaire actuel (HMP) en vue de la réduction du prix d'acquisition initialement de 90€/m². Les négociations ont abouti à un accord de la part d'HMP de cession à 70€/m² foncier. Dès lors cette acquisition sera programmée sur l'année 2020.

Au 31/12/19, il a été découvert des traces de pollution à travers un diagnostic réalisé par la SOLEAM en lieu et place du propriétaire HMP. HMP sera sollicité pour assurer sa responsabilité en matière de dépollution, préalablement à l'acquisition. De ce fait, le processus d'acquisition est décalé après 2020.

LOT 22-Acquisition programmée en 2021/2022 pour 918K€

le déroulement de la mission témoin du projet de traverse des Cyprès devrait permettre de procéder au découpage foncier en vue de la création de l'ilot 22 en 2021 et par la suite réaliser les études préalables nécessaires à la signature d'une acquisition du lot créé, auprès d'HMP par la SOLEAM. Sur ce calendrier théorique, un appel à projet pourrait être engagé sur l'année 2022, en visant une signature d'une promesse de vente avec un opérateur. Il est aujourd'hui envisagé au vu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet du lot 22 et des conditions de commercialisation constatées sur le secteur, d'abaisser la densité prévisionnelle de ce lot en vue d'assurer un traitement qualitatif du projet et une meilleure insertion dans son environnement direct.

Il est important de préciser que l'ensemble des évolutions sur la programmation et le déroulement de l'opération (notamment les sujets fonciers, et la remise en cause des conditions du protocole foncier initial) ont un impact conséquent sur le déroulement de l'opération, aussi les travaux de la Descente des Cèdres et de la Traverses des Cypres n'ont pu être engagés sur 2019 comme programmés, dès lors ces travaux étant subventionnés dans le cadre de l'ANRU, l'obtention des subventions devient très hypothétique.

LOT 3-

Suite à l'abandon du projet de crèche malgré un PC obtenu, le concédant demande que ce lot soit intégré à l'espace public Métropolitain, et se rapprochera des services compétents.

Les prévisions d'évictions commerciales sont prévues en 2021 pour un montant de 651K€

Les dépenses destinées aux évictions commerciales sont concomitantes avec l'avancée de la DUP.

b. En ce qui concerne les études

- Etudes pré-opérationnelles

Études d'Urbanisme : Reprise des différentes fiches de lots (reste à consommer 18K€)

Études Géotechniques : Avant cession des différents lots (reste à consommer 17K€)

Études Pollution : Avant cession des différents lots (reste à consommer 5K€)

Études Géomètre : Avant cession des différents lots (reste à consommer 18K€)

AMO : Réalisation d'une Polygone pour les Travaux de la Descente des Cèdres et la Traverse des Collèges pour 3,9K€ sur 2020

- Etudes opérationnelles

- Traverse des collèges : solde MOE en 2020 pour **2K€ TTC**

- Descente des Cèdres : échelonnement MOE en 2020/2021 pour **35K€ TTC**

Suite au lancement d'un appel d'offre au 3^{ème} trimestre 2019, un engagement des travaux sera réalisé au 1^{er} trimestre 2020 pour une durée prévisionnelle de 10 mois et un montant actualisé de 1 200K€ HT.

- Traverse des Cyprès et Square des Cèdres

Désignation au premier trimestre 2018, d'une équipe de Maitrise d'œuvre pour la réalisation de la voie des Cyprès et de l'espace public (Square) des Cèdres et déroulement de la mission en coactivité avec l'instruction du PC et le démarrage des travaux du LOT 21. Cette Maitrise d'œuvre engagée début 2018 sur la base d'éléments AVP validés dixit Marseille Renovation Urbaine. Il s'avère qu'aucun élément n'avait été validé par les services compétents, dès lors il a été nécessaire de reprendre l'étude de Maitrise d'œuvre globale depuis les faisabilités. Suite aux diverses étapes de validation auprès des services, la consultation pour les travaux a été engagée au dernier trimestre 2019.

Les dépenses liées à ce poste sont estimées à **156K€ TTC** sur 2 ans.

- Esplanade des Cèdres Nord : échelonnement MOE en 2020/2022 pour **42K€ TTC**

DIFRA n'ayant pas respectée la limite de prestation qui avait été décidé dans le cadre du PRU en ce qui concerne la structure de l'esplanade, le concédant demande à la SOLEAM de compenser ce manquement en réalisant les travaux nécessaires pour livrer un

espace conforme aux préconisations des services (BMPM notamment). Pour ce faire, lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord.
Cette dépense supplémentaire n'est pas budgétée.

c. En ce qui concerne les travaux

▪ Démolition LOT 10

Suite à la procédure d'expulsion résultant de l'obtention de l'ordonnance d'utilité publique, une prise de possession des locaux peut être envisagée sur l'année 2023 pour 400K€HT.

Dès lors, seront nécessaires tous les travaux de dé-raccordements et les études de Maîtrise d'œuvre de démolition. Ensuite seulement pourront être engagés les travaux de démolition de l'ancien centre commercial (Lot 10). En vue d'éviter les squats, une première opération de dé-raccordement sera réalisée sur le 1^{er} trimestre 2020.

Il a été acté que SOLEAM devra porter les travaux de réalisation de la future voie de desserte du Lot 10 selon le profil et les caractéristiques définies par les services de la Métropole.

L'approche financière de la réalisation de cette voie définit une enveloppe de travaux de l'ordre de 350 K€ HT hors honoraires techniques et prestations associées de type CSPC, études de sols,... soit un montant global approché de 400 K€ HT.

▪ Dépollution

Poste lissé de 2020 à 2022 et mis en œuvre concomitamment aux acquisitions (lot 10) pour **393K€TTC**.

▪ Traverse des collèges

Les travaux de reprise des réserves non réalisés par GTM, ont été réalisés par une entreprise tierce pour 8,9 K€TTC.
Une prise en gestion de la Descente par le service de la voirie est programmé sur le premier trimestre 2020

▪ Jardins partagés

Solde de la SEMM (devis compteur tvse des lauriers) : 300 €TTC

▪ Square des collèges

Provision de 3 600 €TTC non consommée 2019 liée à une baisse des travaux constatés en cours de travaux.

▪ Descente des Cèdres

Démarrage au 1^{er} trimestre 2020 pour un montant de 1 200 K€, pour une durée de travaux de 11 mois soit fin 2020/début 2021.
Marché attribué à GAGNERAUD (vrd génie civil) et TERRIDEAL (espaces verts et mobilier)

Sous réserve de la signature du protocole foncier entre SOLEAM et HMP, voire de la définition du Convention de Mise à Disposition Anticipée

=> le démarrage des travaux est tributaire de la définition du projet des lots 4/6, et du démarrage des travaux du groupe scolaire du Bd. Bouge, pour s'affranchir autant que faire se peut de la coactivité.

▪ Traverse des Cyprès et square des cèdres

Le marché a été attribué au 1^{er} trimestre 2020 pour une durée de 18 mois pour un montant de 1 500 K€HT (Notif + avenant possible 20%).

Une nouvelle demande complémentaire a été faite par MAMP en cours d'analyse des Offres en vue d'augmenter substantiellement la teneur des travaux (évolution de l'emprise d'une voie à sens unique à une voie double sens). Dès lors, la consultation n'a pu être rendue infructueuse du fait de la nécessité de raccordement du lot 21 (voie + réseaux). Une mise au point du marché sera donc nécessaire avec l'entreprise choisie, une première approche financière fait état d'un surcout estimé à 100 K€ HT.

Le démarrage des travaux de réalisation de la voie nouvelle et de l'espace public associé est programmé pour un démarrage au premier semestre 2020 pour une durée aujourd'hui estimée à environ 10 mois avec une livraison programmée au 1^{er} trimestre 2021. En fonction de l'avancement du programme immobilier, seront scindés en 2 interventions les travaux de raccordements aux réseaux vaires ainsi que la réalisation des travaux de surface.

▪ Esplanade des Cèdres Nord

Démarrage 2021 pour un montant de 450 K€ HT hors reprise des manquements DIFRA

Ici, le démarrage des travaux de parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord est conditionné par la réalisation des travaux du BD Bouge par la DIFRA, la réalisation du programme du LOT 2 par l'AFL du fait des surfaces d'activités en RDC et pour les mêmes raisons de la réalisation du programme des lots 4/6.

L'idée est de procéder au parachèvement avant la livraison du bâtiment attenant. Une première phase d'aménagement de la structure et des réseaux de l'esplanade a été réalisée en 2019 par la DIFRA qui doit revenir terminer ces travaux au 1^{er} trimestre 2020. Les études de MOE seront lancées concomitamment pour une réalisation des travaux postérieurement à la DIFRA.

▪ Raccordements Réseaux LOT 2

Aucun budget prévu actuellement, une ligne d'aménagements provisoires est inscrite pour un montant de 150K€HT.

L'amenée des réseaux nécessaires à l'alimentation du projet de l'AFL sur le LOT 2 est aujourd'hui envisagée par la DIFRA en charge des travaux de réaménagement du Bd Bouge sur 2018/2019. En cas d'impossibilité d'intervention par la DIFRA, SOLEAM aura à sa charge la réalisation de cette amenée des réseaux nécessaires.

▪ Aléas : reste 112K€TTC

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. Sur acquisitions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition	Base REM	Déjà pris	2020
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1	1 022,00	1	30/06/2017	05/07/2017	91 980,00	2 759,40	
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)			1	1 315,00	0	31/12/2020	00/00/00	118 350,00		3 550,50
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1	259	0	31/12/2020	00/00/00	23 310,00		699,30
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)			1	3 073,00	0	31/12/2020	00/00/00	276 570,00		8 297,10
		Total	4	5 669,00					2 759,40	12 546,90

-Rém. Sur dépenses : prise de manière forfaitaire

Base 2020 : 2 337 560€ soit 116 878€ remboursé 28 373€ soit rémunération forfaitaire 76 950€

Base 2021 : 4 277 280€ soit 213 864€ remboursé 147 988 € soit rémunération forfaitaire 65 876€

Base 2022 : 1 292 660 € soit 64 633€ remboursé 9 998 € soit rémunération forfaitaire 54 635€

Base 2023 : 918 200€ soit 45 910€

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

2020/2021 : AMETIS pour 36 890€

2023 : lot 10 pour 39 550€ et lot 22 pour 67 412€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les Cessions foncières

- Lot 1 : Réitération avec HMP ; la TVA de 11 543 € due sera versée (concomitamment avec l'acquisition du lot 2)
- Lot 2 : Vente à l'AFL sur 2020
- Lot 4 et 6 : prévision d'un CV en 2020 avec AMETIS (projection basse) et peut être réitération
- Lot 10 : estimé en 2023

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Lot 1 Nord - HMP		logement social	209 880	2 332	90	29/12/2015	22/12/2015
Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR		AMETIS	527 000	5 765	91	31/12/2020	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Accession libre		Accession libre	0	1 025	180	31/12/2020	31/12/2021
Lots 4 et 6 - AMETIS - Commerces		Commerces	0	490	100	31/12/2020	31/12/2021
Lots 4 et 6 - AMETIS - Logements social		30 logements sociaux - base 65m2/logement	0	0	150	31/12/2020	31/12/2021
Lot 2 - AFL		Cession à l'AFL	1	4 923	1	31/12/2020	00/00/00
Lot 10		Accession prix maîtrisé	465 000	3 100	150	31/12/2023	00/00/00
Lot 10		Commerces	100 000	1 000	100	31/12/2023	00/00/00
Lot 22		Prix maîtrise	1 079 000	6 500	166	31/12/2023	00/00/00
Total 2L-Cessions Logements			2 380 881	25 135			

b. En ce qui concerne les subventions

- ANRU : le montant a été revu au CRAC 2018 et 1M€ a été provisionné
Concernant l'aménagement du lot 10 (centre commercial), le recours à une DUP avec son calendrier prévisionnel amène les travaux à une temporalité supérieure à la durée de la concession impactant la subvention sur des postes identifiés comme subventionnés (démolition, dépollution, aménagements)
- REGION : 200K€ était prévu en 2019 ; à décaler sur 2021
Idem pour le solde de 458K€ décalé en 2023
- Convention tripartite n°16/0677 du 5/12/16 approuvé par délib. n°16/0785/UAGP en date du 3/10/16

Ce montant pourrait être revu (cf tableau d'avancement ci-joint) :

Libellé	Taux TVA	Prévision initiale HT	Budget HT CRAC 2018	Engagé HT	Réglé HT	Réglé TTC	Avancement
Traverse des Collèges-En8	20	423 163	589 523	589 523	144 664	706 619	livré 22/12/17
Jardins Partagés-Ec12	20	190 028	276 957	276 957	83 865	332 049	livré 14/6/16
Square des Collèges-En5	20	295 900	211 177	208 177	81 484	239 170	
Descente des Cèdres-En7	20	717 750	966 000	4 312	2 587	3 105	Tvx fin 2019-2020
Square des Cèdres-En1-Traverse des Cypres	20	1 606 561	1 752 612	0	0	0	Tvx fin 2019-2020
Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	20	97 659	350 000	0	0	0	Tvx fin 2019-2020
Aménagements Provisoires	20	137 500	150 000	0	0	0	au fil de l'eau
TOTAL		3 468 561	4 296 269	1 078 969	312 600	1 280 943	
		Prév. Initiale	Simulation	Ecart			
SUBVENTION			à % constant				
		TTC	TTC	TTC			
VILLE DE MARSEILLE	23,18%	964 834	1 195 074	230 240			
AMP	9,42%	392 147	485 726	93 579			
REGION	17,59%	732 139	906 850	174 711			
ANRU	49,81%	2 073 153	2 567 873	494 720			

Ce poste n'est pas prévu d'évoluer.

c. En ce qui concerne les participations

- 326K€ HT - Equipements Métropole liés aux travaux de la traverse des Cyprès et au parachèvement de la place des cèdres Nord : décalage du solde en 2022 après réalisation
Le montant pourrait être également revu
- Participation à l'équilibre : elle augmente de 380K€ pour tenir compte des arbitrages pris par le concédant sur les constructibilités.
Echéancier prévu CRAC 2018 :
2020 : 1 000 000€ Ramené à 0€ par arbitrage du concédant en décembre 2019 (inclus au CRAC 2019)
2021 : 2 000 000€
2022 : 1 729 765€
2023 : 1 072 993€

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DEPENSES

1.1. Budget études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-28 166	-28 166	
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-53 375	-53 375	
B : 605/202-Etudes Pollution	-29 457	-29 457	
B : 605/203-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	
B : 605/204-AMO	-22 890	-26 790	3 900
1-Budget Etudes	-156 832	-160 732	3 900

Le montant de l'augmentation du budget « AMO » résulte du recours à un prestataire pour l'établissement d'une polygonale enfin de s'assurer de l'implantation précise des projets de voiries et d'espaces publics avec les projets immobiliers attenants.

Cette prestation n'était pas identifiée préalablement, d'où la nécessité de provisions supplémentaires sur ce poste.

1.2. Budget foncier

- **Acquisitions privés**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise	-115 830	-115 830	
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-206 372	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-252 000	-72 000
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-223 560	-173 880	-49 680
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-142 554	-136 470	-6 084
2-Budget Acquisitions	-2 545 700	-2 417 936	-127 764

Le budget Acquisitions est en forte baisse.

Cette baisse constatée est dûe majoritairement à la non acquisition du lot 22 par l'aménageur suite à la caducité du protocole foncier global SOLEAM/HLM, et de la volonté affirmée du propriétaire actuel de ne plus céder ledit foncier.

Une seconde justification de la baisse du budget « acquisitions » résulte de la baisse du montant d'acquisition des fonciers des lots 4 & 6 auprès du propriétaire actuel.

Initialement prévu à 90€ HT du m2 foncier, le prix à fait l'objet d'une réévaluation à hauteur de 70€ HT/m2 foncier par le propriétaire, pour tenir compte des difficultés de commercialisation et de la baisse du montant de cession pour les dits lots de 150 à 100€ HT/m2 SDP, par l'autorité concédante.

La baisse du budget « frais sur acquisitions » est fonction du montant des acquisitions.

- **Acquisitions fonds de commerce et protocoles**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 177	

BUDGET FONCIER AUTRES	-1 163 765	-1 163 765	
------------------------------	-------------------	-------------------	--

RAS

1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-51 094	
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-12 068	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-61 389	-61 389	
B : 605/404-MOE Traverse des Cypres et Square des Cèdres-En1	-175 861	-175 861	
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-239 288	-251 741	12 453
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-21 000	-21 000	
3-Budget Honoraires Techniques	-647 700	-660 153	12 453

Le poste « honoraires aléas et divers » est en augmentation du fait de la notification des marchés de prestations techniques associées aux travaux de la Descente des Cèdres et de la Traverse des Cypres, telles que contrôleurs techniques et coordinateurs sécurité (CSPS). Ces prestations ne sont pas intégrées aux honoraires techniques de Maitrise d'oeuvre des projets précités.

1.4. Budget travaux

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/350-Mise en conformité du lot 2		-330 000	330 000
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-589 523	-596 963	7 440
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 957	-276 957	
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-211 177	-211 177	
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-966 000	-1 196 263	230 263
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 752 612	-1 600 000	-152 612
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-350 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	
B : 605/361-Aléas	-318 014	-89 813	-228 201
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 964 283	-5 151 173	186 890

Le total du budget Travaux est en augmentation.

La majeure partie de cette augmentation résulte de l'intégration à la concession de travaux de mise en conformité du lot 2, en vue de sa cession à la Foncière Logement.

Initialement à la charge du propriétaire HMP, les malfaçons constatées ont amenées l'autorité concédante à solliciter l'intervention de l'aménageur sur ces travaux.

Le montant de travaux de « la traverse des Collèges » est en augmentation du fait de la réalisation de prestations en vue de la levée de réserves « aux frais et risques de Vinci » par une tierce entreprise.

Le montant des travaux de « La descente des Cèdres » en augmentation, résulte des résultats de l'appel d'offres travaux. Les offres retenues sont supérieures à l'estimation retenue du maître d'œuvre.

A l'inverse, le poste « Traverse des Cyprès et square des Cèdres » voit son montant diminué du fait des offres reçues à la consultation des marchés de travaux, moins importantes que l'estimation initiale.

Le montant des aléas, usuellement calqués sur les montants de travaux, a été volontairement baissé en vue de ne pas aggraver le bilan de la concession.

- Autres Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-5 694 283	-5 881 173	186 890
-----------------------------	-------------------	-------------------	----------------

1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/500-Charges de Gestion	-20 000	-30 000	10 000
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-34 196	-39 589	5 393
B : 605/502-Assurance	-1 648	-2 187	539
B : 605/503-Taxes Foncières	-103 643	-116 980	13 337
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-30 000	
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-40 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 610	-54
4-Budget Dép. Annexes	-717 151	-746 366	29 215

Le poste « taxes foncières » . Initialement 15 K€ provisionné pour l'ensemble de la durée de l'opération, or ce montant s'apparente au versement annuel pour les propriétés acquises au sein du Centre Commercial, d'où la nécessité d'une provision supplémentaire pour les années futures.

L'augmentation du poste « charges de gestion » s'explique par des recours à l'intervention d'huissiers dans le cadre de constats en phase préalable aux travaux ainsi que durant les procédures d'expulsions de squats du centre commercial.

Le montant de la Taxe sur Salaires est plus important que prévu et est conditionné par le versement de la participation à l'équilibre.

1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 306	-15 306	
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-554 644	-559 650	5 006
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-159 382	-166 662	7 280
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-42 111	-39 964	-2 147
6-Budget Rémunération	-1 075 993	-1 086 132	10 139

Rémunérations sur dépenses : elle est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération. Ici la baisse résulte des résultats des consultations des marchés travaux (descente des Cedres & traverse des Cyprès, dont les offres retenues sont plus basses que les estimations)

Rémunérations sur recettes : elle est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération. Le poste est en baisse notamment du fait de l'abandon du projet sur l'ilot 22.

Rémunération sur dossiers : Elle correspond à 3% des protocoles sur acquisition sur la base de 90€/m² pour les terrains destinés à des ouvrages publics, valorisés à 1€.

Rémunération de liquidation : est basé sur les modalités suivantes : « 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération, à l'exclusion des frais financiers, de sa propre rémunération et des participations du concédant à l'équilibre financier de l'opération.

1.7. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	

RAS

II - LES RECETTES

2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	527 000	527 000	
A : 605/115-Lot 10	565 000	565 000	
A : 605/116-Lot 22	975 000	1 079 000	104 000
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	2 276 882	2 380 882	104 000

L'ensemble des montants des charges foncières des cessions envisagées sur l'opération ont été actualisés selon un prix moyen de 100€HT, prix issus des négociations pour la commercialisation des lots 4/6 et ayant reçues la validation de l'autorité concédante.

La baisse conséquente observée sur le budget « cessions » résulte de la caducité du protocole foncier global entre HMP et l'aménageur. Dès lors le propriétaire du lot 22 a fait part de sa volonté de conserver en propre la commercialisation du lot 22. Des arbitrages devront être pris sur 2020 entre les parties prenantes de l'opération, telles que MAMP, ANRU, SOLEAM et HMP afin de conserver ou non ce projet dans le périmètre de la concession actuelle.

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	1 000 160	
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	804 028	804 028	
A : 605/501-Produits Divers	62	10 895	10 833
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 539 650	2 550 483	10 833

Anticipation sur la perte probable d'une partie de la subvention ANRU qui ne serait pas appelée dans les délais du fait de l'allongement de la durée de la concession et de la nécessité de mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'acquisition des lots restants du centre commercial du lot 10 .

Compte tenue du décalage des délais sur plusieurs opérations du projet global de Malpassé, une demande de dérogation a été effectuée auprès de l'ANRU en vue du maintien des sommes allouées sur différents postes de subventions tels que la démolition, la dépollution,...etc.

Un arbitrage sera pris sur 2020, entre les parties prenantes de l'opération pour acter d'un éventuel report dans le NPNRU du grand Malpassé, d'opérations initialement programmées au sein du PNRU actuel.

L'augmentation du poste 501 s'explique par l'encaissement définitif du CV alterna suite à l'abandon du projet de la crèche.

2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 160	7 543 159	-1
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	8 080 281	8 080 280	-1

RAS

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19	
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-160 732	-29 888	-190 620
2-Budget Acquisitions Réalisées	-894 480	-11 653	-906 133
2-Budget Acquisitions	-2 417 936	-335 845	-2 753 781
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		-948 588
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-507	-215 684
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-80 000	-480 000
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-66 000	-396 000
3-Budget Honoraires Techniques	-660 153	-132 030	-792 183
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 151 173	-1 017 224	-6 168 397
4-Budget Dép. Annexes	-746 366	461 852	-284 514
5-Budget Frais Financiers	-909		-909
6-Budget Rémunération	-1 086 132		-1 086 132
Sous-total dépenses	-13 011 646	-1 211 295	-14 222 941
1-Budget Cessions	2 380 882	445 743	2 826 625
3-Budget Divers	2 550 483	162 973	2 713 456
4-Budget Participations	8 080 280	65 358	8 145 638
Sous-total recettes	13 011 645	674 074	13 685 719
Sous-total TVA			537 222

Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	31-déc	sur budget
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-28 166	-28 166	-5 633	-33 799	-15 800	-3 600	-14 400			1
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-53 375	-53 375	-10 675	-64 050	-47 315	-16 734				-1
B : 605/202-Etudes Pollution	-29 457	-29 457	-5 891	-35 348	-29 900	-5 448				
B : 605/203-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	-4 589	-27 533	-9 619	-5 310	-12 600			-4
B : 605/204-AMO	-22 890	-26 790	-3 100	-29 890	-25 210	-4 680				3 900
1-Budget Etudes	-156 832	-160 732	-29 888	-190 620	-127 844	-35 772	-27 000			-4
2-Budget Acquisitions Réalisées	-894 480	-894 480	-11 653	-906 133	-906 134					1
B : 605/100-881 A257 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1		-1	-1					
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1		-1		-1				
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1		-1		-1				
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1		-1		-1				
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830		-115 830		-115 830				
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-206 372	-41 275	-247 647		-247 647				
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-324 000	-252 000	-50 400	-302 400		-302 400				-72 000
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-223 560	-173 880	-34 776	-208 656		-208 656				-49 680
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	-183 636	-1 101 816			-1 101 816			
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200		-115 200			-115 200			
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000		-140 000			-140 000			
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infir Cèdres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000		-35 000			-35 000			
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000		-75 000			-75 000			
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cèdres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000		-250 000			-250 000			
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-142 554	-136 470	-25 758	-162 228	-33 295	-47 187	-81 745			-1
2-Budget Acquisitions	-2 545 700	-2 417 936	-335 845	-2 753 781	-33 296	-921 723	-1 798 761			-1
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588		-948 588			-948 588			
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée)	-1	-1		-1	-1					
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330		-210 330	-210 330					
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-4 846	-507	-5 353	-5 352					-1
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 177	-507	-215 684	-215 683					-1
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	-80 000	-480 000					-480 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	-66 000	-396 000	-2 671	-115 854	-138 732	-138 732	-11	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-51 094	-10 218	-61 312	-59 214	-2 100				2
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-12 068	-2 414	-14 482	-14 482					
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-61 389	-61 389	-12 278	-73 667	-38 082	-30 437	-5 148			
B : 605/404-MOE Traverse des Cypres et Square des Cèdres-En1	-175 861	-175 861	-35 172	-211 033	-54 679	-118 566	-28 007	-9 781		
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	-9 400	-56 400	-13 778	-19 200		-23 422		
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	-8 000	-48 000			-4 800	-43 200		
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-239 288	-251 741	-50 348	-302 089	-2 803	-14 071	-114 084	-114 084	-57 047	12 453
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-21 000	-21 000	-4 200	-25 200				-25 200		
3-Budget Honoraires Techniques	-647 700	-660 153	-132 030	-792 183	-183 038	-184 374	-152 039	-215 687	-57 045	12 453
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+Honoraires Techn.		-330 000	-66 000	-396 000		-7 516	-388 484			330 000
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-589 523	-596 963	-119 393	-716 356	-707 427	-8 928				-1
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 957	-276 957	-55 391	-332 348	-332 049	-299				
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-211 177	-211 177	-42 235	-253 412	-249 812	-3 600				
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-966 000	-1 196 263	-239 252	-1 435 515	-3 105	-1 286 632	-145 779			1
B : 605/355-Traverse des Cypres-Square des Cèdres-En1	-1 752 612	-1 600 000	-306 990	-1 906 990		-375 974	-874 860	-656 145	-11	-152 612
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-350 000	-70 000	-420 000				-336 000	-84 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	-30 000	-180 000			-60 000	-60 000	-60 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	-70 000	-420 000				-336 000	-84 000	
B : 605/361-Aléas	-318 014	-89 813	-17 963	-107 776				-53 892	-53 884	-228 201
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 964 283	-5 151 173	-1 017 224	-6 168 397	-1 292 393	-1 682 949	-1 469 123	-1 442 037	-281 895	186 890
B : 605/500-Charges de Gestion	-20 000	-30 000	-5 856	-35 856	-17 456	-6 358	-4 128	-4 128	-3 786	10 000
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-34 196	-39 589		-39 589	-22 196	-5 393	-4 000	-4 000	-4 000	5 393
B : 605/502-Assurance	-1 648	-2 187		-2 187	-735	-251	-350	-350	-501	539
B : 605/503-Taxes Foncières	-103 643	-116 980		-116 980	-45 389	-28 604	-29 035	-13 952		13 337
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-30 000	-859	-30 859	-19 069	-7 143	-3 480	-1 160	-7	
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-40 000	-7 745	-47 745	-21 053	-202	-9 084	-9 084	-8 322	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	-1 298	-11 298	-4 348		-3 728	-3 221	-1	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 610	477 610							-54
4-Budget Dép. Annexes	-717 151	-746 366	461 852	-284 514	-130 246	-47 951	-53 805	-35 895	-16 617	29 215
5-Budget Frais Financiers	-909	-909		-909						
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000		-300 000	-300 000					
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 306	-15 306		-15 306	-2 759		-12 547			
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses					-186 351	28 373	147 988	9 998	-8	
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-554 644	-559 650		-559 650	-118 365	-116 878	-213 864	-64 633	-45 910	5 006
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-159 382	-166 662		-166 662	-14 692	-22 504	-22 504		-106 962	7 280
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550		-4 550						
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-42 111	-39 964		-39 964					-39 964	-2 147
6-Budget Rémunération	-1 075 993	-1 086 132		-1 086 132	-626 717	-123 556	-88 380	-54 635	-192 844	10 139
Sous-total dépenses	-12 896 813	-13 011 646	-1 211 295	-14 222 941	-3 518 931	-3 112 179	-4 676 428	-1 886 986	-1 028 417	114 833

Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	Ecart HT
	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	31-déc	sur budget
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	11 543	221 423	209 880	11 543			
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1		1	1				
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	527 000	527 000	105 400	632 400	63 240	569 160			
A : 605/115-Lot 10	565 000	565 000	113 000	678 000				678 000	
A : 605/116-Lot 22	975 000	1 079 000	215 800	1 294 800				1 294 800	104 000
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1		1				1	
1-Budget Cessions	2 276 882	2 380 882	445 743	2 826 625	209 880	74 784	569 160	1 972 801	104 000
A : 605/300-Subventions Annu	1 000 160	1 000 160		1 000 160	600 160		400 000		
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139		732 139	73 214	200 000		458 925	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	804 028	804 028	160 806	964 834	964 834				
A : 605/501-Produits Divers	62	10 895	2 167	13 062	13 062				10 833
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261		3 261	3 260			1	
3-Budget Divers	2 539 650	2 550 483	162 973	2 713 456	1 654 530		600 000	458 926	10 833
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 160	7 543 159		7 543 159	2 740 402	2 000 000	1 729 765	1 072 992	-1
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	65 358	392 147	360 000		32 147		
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332		210 332	210 331			1	
4-Budget Participations	8 080 281	8 080 280	65 358	8 145 638	3 310 733	2 000 000	1 761 912	1 072 993	-1
Sous-total recettes	12 896 813	13 011 645	674 074	13 685 719	5 175 143	74 784	3 169 160	1 761 912	3 504 720
Sous-total TVA				537 222	442 159	4 513	294 336	-203 786	
Trésorerie brute				2 098 371	-934 511	-2 441 779	-2 272 517		

Tableau des écarts-TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart TTC
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-33 799	
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-64 050	
B : 605/202-Etudes Pollution	-35 348	-35 348	
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 443	-27 533	90
B : 605/204-AMO	-25 210	-29 890	4 680
1-Budget Etudes	-185 850	-190 620	4 770
2-Budget Acquisitions Réalisées	-906 133	-906 133	
B : 605/100-881 A257 Hmp (Ec12 Jardins Partagés)	-1	-1	
B : 605/105-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1	-1	
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/108-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647	-247 647	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800	-302 400	-86 400
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-268 272	-208 656	-59 616
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816	-1 101 816	
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Inf Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-167 987	-162 228	-5 759
2-Budget Acquisitions	-2 905 556	-2 753 781	-151 775
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 684	
3-2 Budget Démolitions	-480 000	-480 000	
3-3 Budget Dépollution	-396 000	-396 000	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-61 312	
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-14 482	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-73 667	-73 667	
B : 605/404-MOE Traverse des Cypres et Square des Cèdres-En1	-211 033	-211 033	
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400	-56 400	
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000	-48 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-287 146	-302 089	14 943
B : 605/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-25 200	-25 200	
3-Budget Honoraires Techniques	-777 240	-792 183	14 943
B : 605/350-Mise en conformité du lot 2		-396 000	396 000
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-707 428	-716 356	8 928
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-332 348	
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-253 412	-253 412	
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 159 200	-1 435 515	276 315
B : 605/355-Traverse des Cypres-Square des Cèdres-En1	-2 103 134	-1 906 990	-196 144
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000	-420 000	
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000	-180 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000	-420 000	
B : 605/361-Aléas	-381 617	-107 776	-273 841
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 957 139	-6 168 397	211 258
B : 605/500-Charges de Gestion	-23 952	-35 856	11 904
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-34 196	-39 589	5 393
B : 605/502-Assurance	-1 648	-2 187	539
B : 605/503-Taxes Foncières	-103 643	-116 980	13 337
B : 605/504-Charges de Copropriété	-32 621	-30 859	-1 762
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-47 745	-255
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-11 298	
4-Budget Dép. Annexes	-255 358	-284 514	29 156
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 306	-15 306	
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-554 644	-559 650	5 006
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-159 382	-166 662	7 280
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-42 111	-39 964	-2 147
6-Budget Rémunération	-1 075 993	-1 086 132	10 139
Sous-total dépenses	-14 104 450	-14 222 941	118 491

Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart TTC
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	221 423	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	632 400	632 400	
A : 605/115-Lot 10	678 000	678 000	
A : 605/116-Lot 22	1 170 000	1 294 800	124 800
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	2 701 825	2 826 625	124 800
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	1 000 160	
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	964 834	964 834	
A : 605/501-Produits Divers	62	13 062	13 000
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 700 456	2 713 456	13 000
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 159	7 543 159	
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	392 147	
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 332	210 332	
4-Budget Participations	8 145 638	8 145 638	
Sous-total recettes	13 547 919	13 685 719	137 800
Sous-total TVA	556 531	537 222	19 309

Ecart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-500		-500	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-6 804	-4 260	-2 544	-37%
B : 605/202-Etudes Pollution	-2 430	-3 060	630	26%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 630	-540	-5 090	-90%
B : 605/204-AMO	-3 360	-3 360		
1-Budget Etudes	-18 724	-11 220	-7 504	-40%
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830		-115 830	-100%
B : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647	-100%
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-18 201	188	-18 389	-101%
2-Budget Acquisitions	-381 678	188	-381 866	-100%
B : 605/330-Dépollution		-2 671	2 671	
3-3 Budget Dépollution		-2 671	2 671	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-2 250	-150	-2 100	-93%
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-1 292	-1 292		
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-17 170	-24 499	7 329	43%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-79 601	-54 679	-24 922	-31%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers		-1 200	1 200	
3-Budget Honoraires Techniques	-100 313	-81 820	-18 493	-18%
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-809	-809		
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-983	-684	-299	-30%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-14 242	-10 642	-3 600	-25%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-231 840		-231 840	-100%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-210 313		-210 313	-100%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-458 187	-12 135	-446 052	-97%
B : 605/500-Charges de Gestion	-2 248	-2 352	104	5%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-4 310	-4 310		
B : 605/502-Assurance	-340	-287	-53	-16%
B : 605/503-Taxes Foncières	-20 790	-14 494	-6 296	-30%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-6 990	-8 393	1 403	20%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-9 560	-3 932	-5 628	-59%
B : 605/505-Frais de Commercialisation	-3 860		-3 860	-100%
4-Budget Dép. Annexes	-48 098	-33 768	-14 330	-30%
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-37 361	37 361	
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-43 262	-5 901	-37 361	-86%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 445		-18 445	-100%
6-Budget Rémunération	-61 707	-43 262	-18 445	-30%
Sous-total dépenses	-1 068 707	-184 688	-884 019	-83%
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543	100%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		-1	100%
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	63 240		-63 240	100%
1-Budget Cessions	74 784		-74 784	100%
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(Pru)	482 417	482 417		
A : 605/501-Produits Divers		13 000	13 000	
3-Budget Divers	482 417	495 417	13 000	-3%
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	622 819	622 819		
4-Budget Participations	622 819	622 819		
Sous-total recettes	1 180 020	1 118 236	-61 784	5%
Sous-total tva	147 880	3 211	144 669	-98%
Variation	259 193	936 759	-677 566	

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	881 L 35 Lot 17-	Sci Nicole Guy	98 000	165	0	29/05/2015	02/06/2015
881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	881 L 35 Lot 3	SCI Yaelis	52 000	92	0	29/05/2015	05/06/2015
881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	881 L 35 Lot 16	Sci Dupuis	200 000	165	0	31/03/2016	15/04/2016
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	881 L 35 Lot 14	Sci Dye	121 212	100	0	31/03/2016	18/04/2016
881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	881 L 35	SCI AMYRA	185 000	204	0	31/03/2016	06/06/2016
35 Bd Bouge	881 L 35 Cc Lot 2	Cecilia (Snack)	60 000	45	0	31/03/2017	11/05/2017
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1	1 022	1	30/06/2017	05/07/2017
881 L53 L51 A259 A260 (Lot 3)	881 L53 L51 A259 A260	HMP	58 268	1 390	42	30/06/2017	05/07/2017
881 L 35-lot 1- 78 bd bouge	881 L 35 Lot 1	Sakhi (Snack)	60 000	48	0	30/09/2017	21/12/2017
80 Bd Bouge lot 7	881L35	M et Mme KATTOUM (Coiffeur/Pâtissier)	60 000	44	0	31/05/2018	11/06/2018
881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	881 L13 P10	HMP	252 000	3 600	70	31/12/2020	00/00/00
881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	881 L 13 P11	HMP	173 880	2 484	70	31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)			1	1 315	0	31/12/2020	00/00/00
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1	259	0	31/12/2020	00/00/00
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)			1	3 073	0	31/12/2020	00/00/00
881 L 13 HMP (lot2)	881 L 13	anciennement HMP devait céder à la foncière logement à 1€	206 372	4 923	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)			918 180	10 202	90	31/12/2021	00/00/00
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)			115 830	1 287	90	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral			115 200	96	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)			140 000	147	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)			75 000	48	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)			35 000	25	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)			250 000	212	0	31/12/2021	00/00/00
Total 1-Acquisitions			3 175 946	30 946			
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)			948 588	1 264	0	31/12/2021	00/00/00
Total 18-Acq Fonds de Commerce			948 588	1 264			

Tableau des cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Lot 1 Nord - HMP		logement social	209 880	2 332	90	29/12/2015	22/12/2015
Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR		AMETIS	527 000	5 765	91	31/12/2020	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Accession libre		Accession libre	0	1 025	180	31/12/2020	31/12/2021
Lots 4 et 6 - AMETIS - Commerces		Commerces	0	490	100	31/12/2020	31/12/2021
Lots 4 et 6 - AMETIS - Logements social		30 logements sociaux - base 65m2/logement	0	0	150	31/12/2020	31/12/2021
Lot 2 - AFL		Cession à l'AFL	1	4 923	1	31/12/2020	00/00/00
Lot 10		Accession prix maîtrisé	465 000	3 100	150	31/12/2023	00/00/00
Lot 10		Commerces	100 000	1 000	100	31/12/2023	00/00/00
Lot 22		Prix maîtrise	1 079 000	6 500	166	31/12/2023	00/00/00
Total 21-Cessions Logements			2 380 881	25 135			