



**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 2020**

## SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	3
2) <u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u> .....	4
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u> .....	4
<b>II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....</b>	<b>5</b>
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
<b>III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE .....</b>	<b>16</b>
1) <b>LES DEPENSES</b> .....	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> .....	20
2) <b>LES RECETTES</b> .....	20
a. <i>Les cessions</i> .....	20
b. <i>La participation du concédant</i> .....	20
3) <b>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</b> .....	20
<b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES (fin 31/01/23).....</b>	<b>21</b>
1) <b>LES DEPENSES</b> .....	21
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	21
b. <i>En ce qui concerne les études</i> .....	21
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	22
d. <i>En ce qui concerne les charges de gestion</i> .....	23
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> .....	23
2) <b>LES RECETTES</b> .....	24
a. <i>En ce qui concerne les Cessions foncières</i> .....	24
b. <i>En ce qui concerne les subventions</i> .....	24
c. <i>En ce qui concerne les participations</i> .....	24
<b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b>	<b>25</b>
<b>VI. ANNEXES .....</b>	<b>31</b>
Bilan prévisionnel au 31/12/20.....	31
Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses .....	32
Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes.....	33
Tableau des écarts-TTC dépenses .....	34
Tableau des écarts-TTC recettes .....	35
Ecart Année 2020-TTC .....	36
Tableau des acquisitions .....	37
Tableau des cessions .....	38

## 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
	<p><b>Avenant n°1</b> approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22</p> <p><b>Avenant n°2</b> approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019</p> <p><b>Avenant n°3</b> approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville</p> <p><b>Avenant n°4</b> approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cyprès, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021</p> <p><b>Avenant n°5</b> signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant</p> <p><b>Avenant n°6</b> 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</p> <p><b>Avenant n°7</b> approuvé par DCM AMPM URB 003-2761/17/CM du 19/10/17: CRAC au 31/12/2016</p> <p>extension durée concession jusqu'au 31/12/2021</p> <p><b>Avenant n°8-(19/0203)</b> approuvé par DCM AMPM URB 050-5181/18/CM du 13/12/18: CRAC au 31/12/2017 –Prorogation jusqu'au 31/1/23</p> <p><b>Avenant n°9-(19/0709)</b> approuvé par DCM AMPM URB 030-6452/19/CM du 20/06/19: CRAC au 31/12/2018</p> <p><b>Avenant n°10-(21/0102)</b> approuvé par DCM AMPM URB 027-9316/20/CM du 17/12/20: CRAC au 31/12/2019</p>
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2019</b> (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2021</b> Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2023</b>
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 <sup>2</sup> de SDP
Maîtrises foncières :	17 %
Commercialisation :	4,63 %
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
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 31/12/2019 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole URB 030-6452/19/CM du 17/12/20
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2017 :</i>	<i>13 773 636 € TTC</i>
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	13 547 920 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
<b>Budget du CRAC au 31/12/2020 :</b>	<b>13 674 219€ TTC</b>
<i>Participation d'origine :</i>	<i>172 989 € TTC</i>
<i>Participation équilibre du CRAC 2017 :</i>	<i>5 202 123 €</i>
<i>Participation versée au 31/12/2017 :</i>	<i>1 500 000 €</i>
<i>Participation en nature versée au 31/12/2017 :</i>	<i>210 331 €</i>
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 €
<b>Participation équilibre du CRAC 2019 :</b>	<b>7 543 160 €</b>
<b>Participation versée au 31/12/2019 :</b>	<b>2 740 402 €</b>
<b>Participation en nature versée au 31/12/2019 :</b>	<b>210 331 €</b>
<b>Participation équilibre du CRAC 2020 :</b>	<b>7 543 160 €</b>
<b>Participation versée au 31/12/2020 :</b>	<b>2 740 402 €</b>
<b>Participation en nature versée au 31/12/2020 :</b>	<b>210 331 €</b>
<i>Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2017 :</i>	<i>392 147 € TTC</i>
<i>Participation aux équipements versée au 31/12/17 :</i>	<i>360 000 € TTC</i>
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2018 :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/18 :	360 000 € TTC
<b>Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2019 :</b>	<b>392 147 € TTC</b>
<b>Participation aux équipements versée au 31/12/19 :</b>	<b>360 000 € TTC</b>
<b>Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2020 :</b>	<b>392 147 € TTC</b>
<b>Participation aux équipements versée au 31/12/20 :</b>	<b>360 000 € TTC</b>

## **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<sup>ème</sup> 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 :

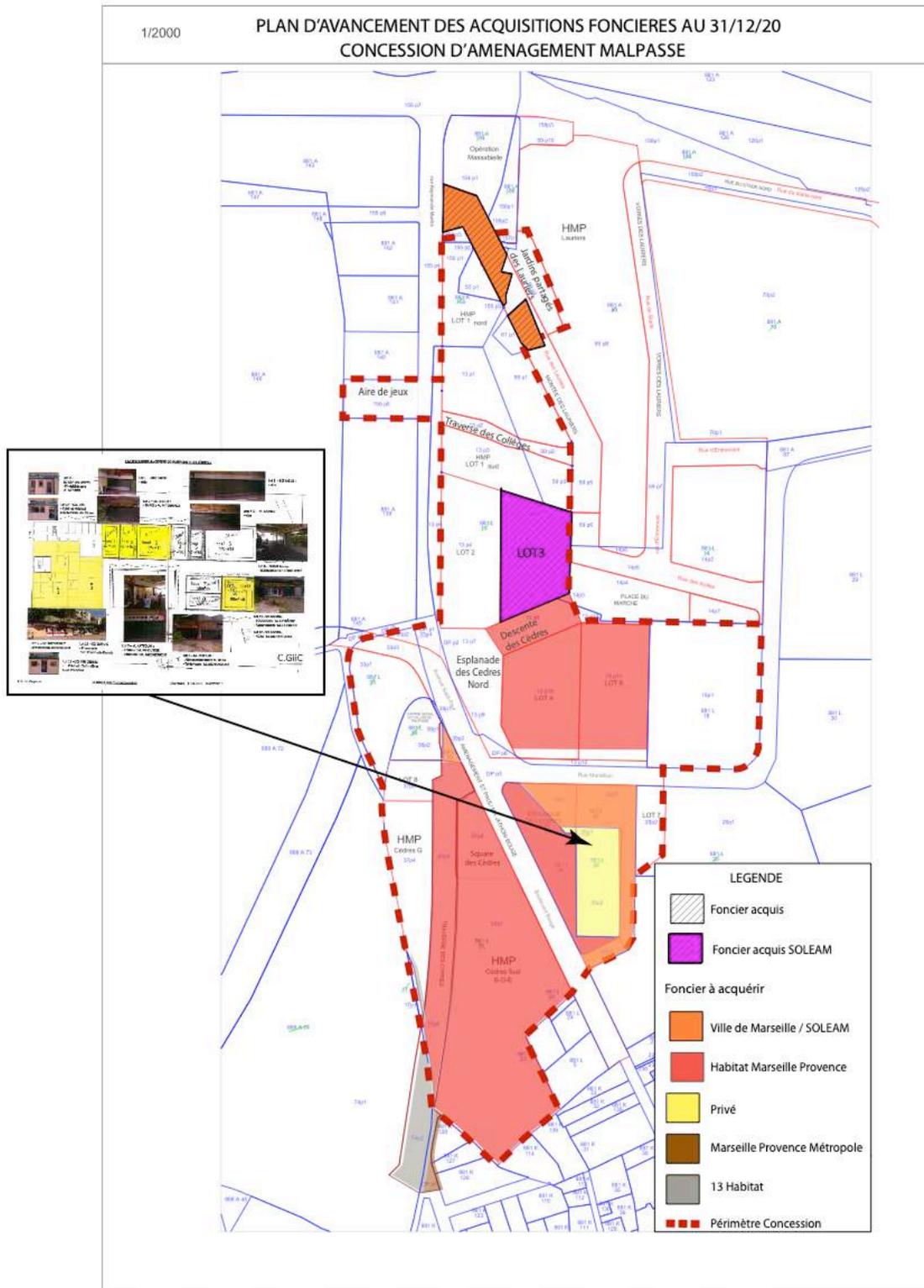
Malpassé est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- 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 :
  - o La traverse des Collèges (SOLEAM)
  - o Le square des Collèges (SOLEAM)
  - o La voie A. Rouffe (MAMP)
  - o La place des Ecoles (MAMP)
- Les livraisons à venir sur 2021 des derniers équipements publics programmés, avec :
  - o La descente des Cèdres,
  - o L'esplanade Cèdres Nord,
  - o La traverse des Cyprès,
  - o Le square des Cèdres.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-15 800	47%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-51 575	81%
B : 605/202-Etudes Pollution	-35 348	-29 900	85%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 533	-13 759	50%
B : 605/204-AMO	-29 890	-29 890	100%
1-Budget Etudes	-190 620	-140 924	74%
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-61 314	100%
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-14 482	100%
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-73 667	-65 555	89%
B : 605/404-MOE Traverse des Cyprès et Square des Cèdres-En1	-151 033	-102 502	68%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400	-27 458	49%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-302 089	-21 241	7%
3-Budget Honoraires Techniques	-658 983	-292 552	44%

**b. Les acquisitions foncières (cartographie) :**



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2-Budget Acquisitions Réalisées	-69 921	-69 922	100%
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-5	-2	40%
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830		
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 : 605/127-Frais sur Acquisition	-99 390	-13 410	13%
2b-Budget Acquisitions	-1 828 092	-13 410	1%
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers) Pr	-1	-1	100%
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	100%
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-5 353	-5 352	100%
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683	100%

<b>TOTAL BUDGET FONCIER AUTRES</b>	<b>-2 113 702</b>	<b>-299 017</b>	14%
------------------------------------	-------------------	-----------------	-----

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
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 : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-57 505	-20 593	36%
LOT 10-Budget acquisitions à venir	-672 705	-20 593	3%
LOT 10-Budget acquisitions réalisées	-836 212	-836 212	100%
LOT 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588		

<b>TOTAL BUDGET FONCIER LOT 10</b>	<b>-2 457 505</b>	<b>-856 805</b>	35%
------------------------------------	-------------------	-----------------	-----

<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-4 571 207</b>	<b>-1 155 822</b>	25%
-----------------------------	-------------------	-------------------	-----

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, suite à la caducité du protocole initial et de son avenant, seront réalisés hors protocole en fonction de l'avancement des divers sujets.

Au vu de l'avancement actuel de la procédure de DUP, non mise en oeuvre dans le cadre de l'acquisition des locaux commerciaux du Bd Bouge, il a été acté de regrouper toutes les prestations relatives aux acquisitions et aux travaux programmés sur l'ilot 10 au sein d'une chapitre dédié.

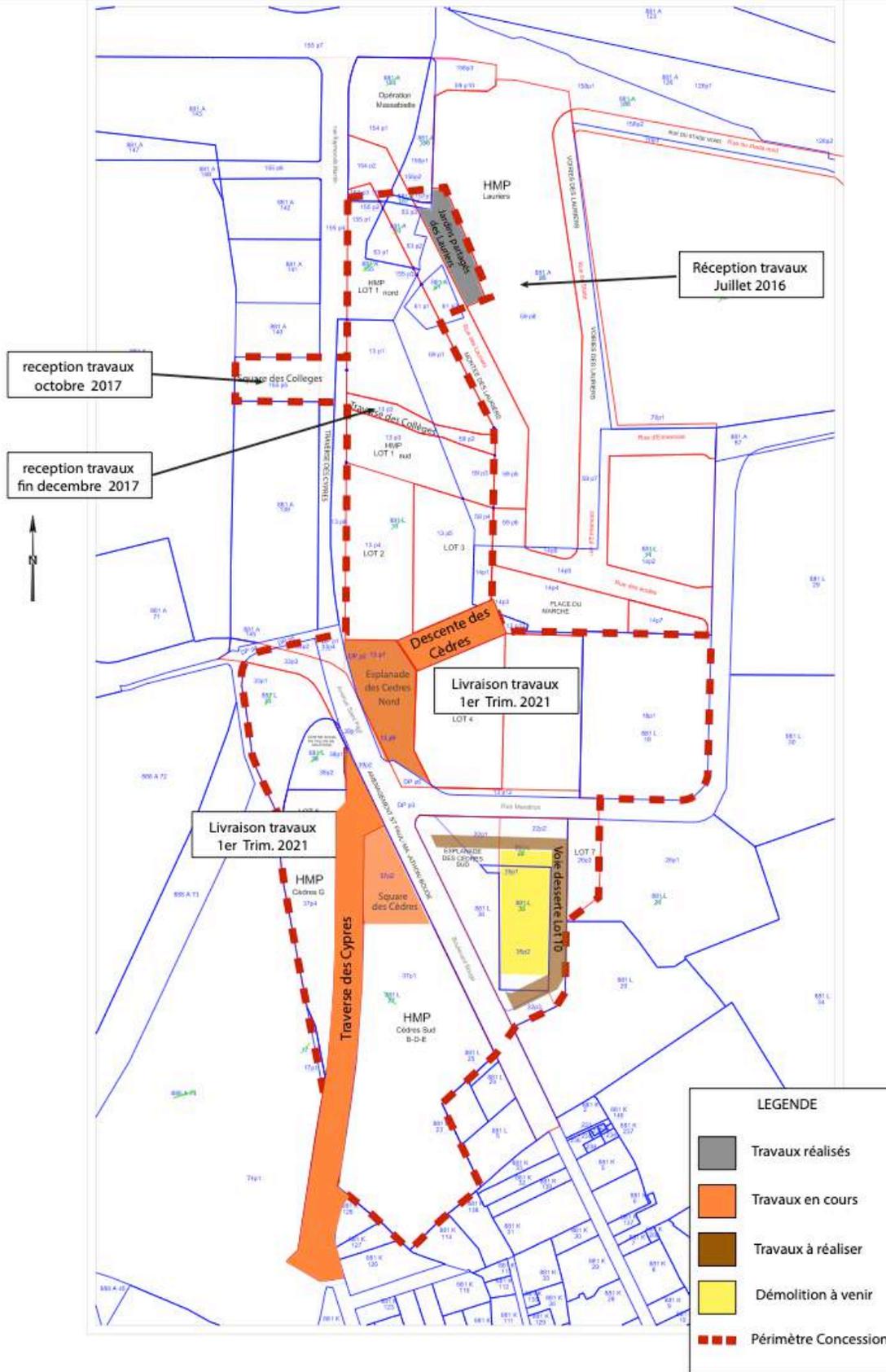
**c. L'avancement des travaux (cartographie) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
3-3 Budget Dépollution	-396 000	-28 081	7%
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-396 000	-367 064	93%
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-716 356	-716 355	100%
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	-1 504 019	-1 267 281	84%
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 844 900	-983 482	53%
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-529 640		
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-60 000		
B : 605/361-Aléas	-404 593		
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 041 268	-3 916 043	65%
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000		
B : 605/310-Démolitions	-480 000		
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000		
B : 605/410-MOE Voie Publique	-25 200		
LOT 10-Budget travaux	-973 200		
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-7 410 468</b>	<b>-3 944 124</b>	<b>53%</b>

La construction des 40 logements (lot 21) par le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) a été livré avec une entrée des occupants au 3ème trimestre 2020, en cours de travaux de la traverse des cypres .Le projet de la traverse des Cyprès (voie nouvelle) vient en accompagnement et en desserte de ce projet immobilier.

Les travaux de la Traverses des Cyprès, du square des Cèdres, de la Descente des Cèdres et de l'esplanade des cèdres nord, sont tous programmés pour une livraison au 1<sup>er</sup> Trimestre 2021.

PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2020  
CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



**d. L'avancement des commercialisations (cartographie) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	100%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	100%
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche			
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	2 815 082	209 881	7%

Suite au renoncement de la société Alternat 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 ont été réalisées à fin 2020.

L'acquisition du lot 4/6 (à HMP) et sa cession (à Ametis) n'ont pu être réalisées sur 2020 du fait du « silence » de l'acquéreur définitif. Ces opérations sont programmées pour une réalisation sur 2022.

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. En l'absence de signature d'un nouveau protocole global, les divers échanges seront réalisés en fonction de l'avancement opérationnel.

**e. L'avancement des autres recettes:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
	Budget actualisé	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	13 105	13 062	100%
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260	100%
3-Budget Divers	2 713 499	1 654 530	61%

La demande de report de solde de subvention PNRU au 31/06/2021 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 2020, au programme du projet de NPNRU du grand Malpassé.

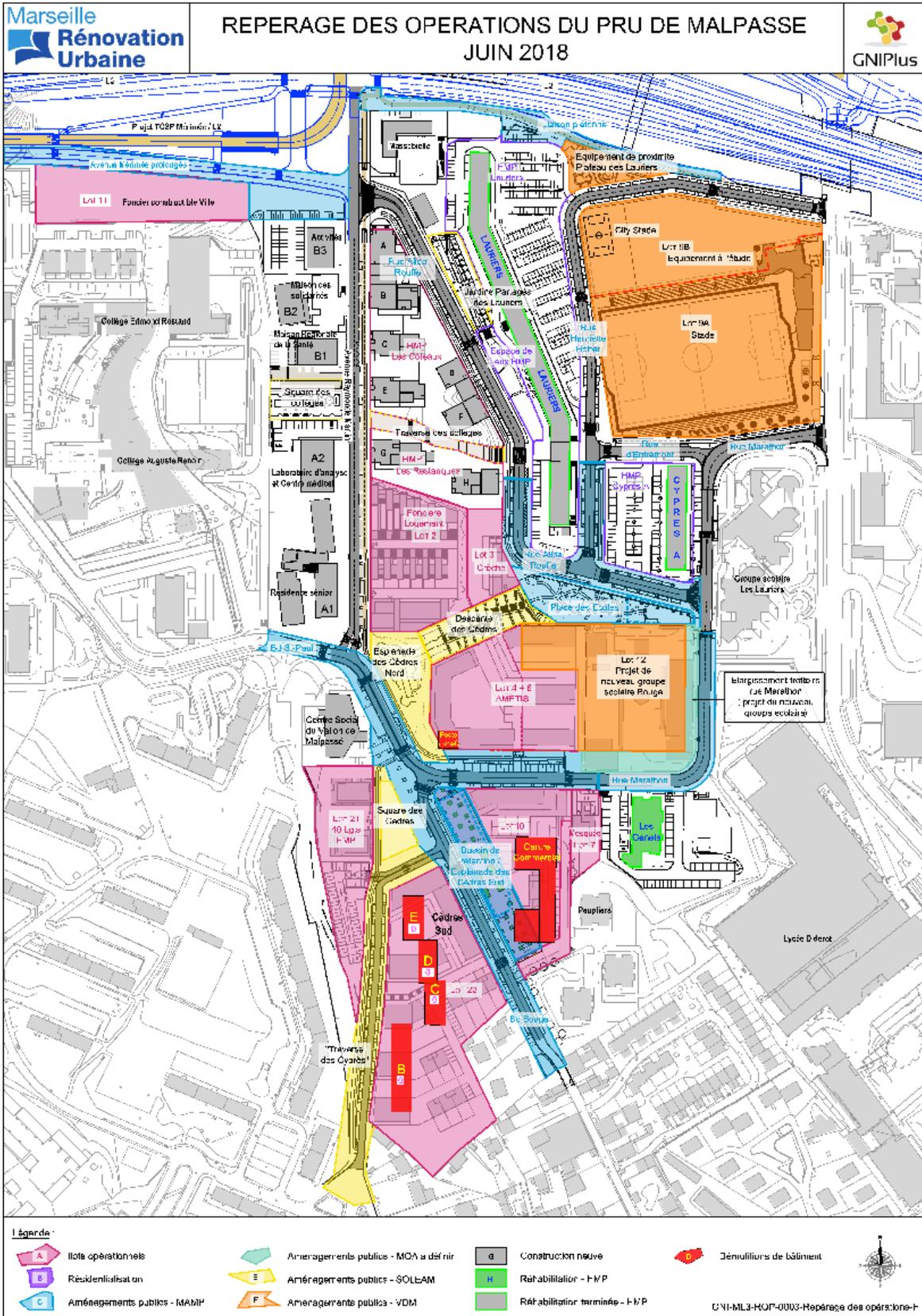
1/2000

PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2020  
CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



*f. L'avancement des participations:*

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	<b>7 543 159</b>	2 740 402	36%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	<b>392 147</b>	360 000	92%
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	<b>210 332</b>	210 331	100%
4-Budget Participations	<b>8 145 638</b>	3 310 733	41%



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

#### 1) LES DEPENSES

L'année 2020 est la 8ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est en phase opérationnelle.

Le montant des dépenses prévues était de 3 112 176 €TTC à comparer à 2 821 079 €TTC payées soit un écart de -291 097€ (variation de -9%).

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	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	-1	-247 646	-100%
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400		-302 400	-100%
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656		-208 656	-100%
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-47 187	-708	-46 479	-98%
2-Budget Acquisitions	-921 720	-709	-921 011	-100%

L'écart de - 921 011 € s'explique par :

-L'acquisition de la parcelle propriété de 13Habitat en vue de la réalisation du projet de la traverse des Cyprès avait été décalée du fait de la négociation directe entre HMP et 13 Habitat. Dès lors cette acquisition devait être incluse aux acquisitions SOLEAM/HMP. Les dernières informations faisant état d'une non acquisition du foncier concerné par HMP, La SOLEAM prendra attache de 13Habitat sur 2021 pour réengager la procédure d'acquisition.

-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 les années 2019/2020.

Suite à l'arbitrage de la Métropole, la SOLEAM a récupéré la charge des travaux de remblaiement du site en contrepartie d'une acquisition du lot 2, à l'euro symbolique, ce qui fait apparait en budget alloué en non consommé pour cette acquisition.

-Suite à l'acquisition du lot 2 à fin 2020, il est envisagé la signature d'une promesse d'acquisition des lots 4/6 au premier trimestre 2022 et une réitération par acte authentique à fin 2022.

-Suite à la décision Métropolitaine de prise en gestion des équipements publics réalisés par la SOLEAM dans le cadre de la concession, la signature d'une promesse de vente entre HMP et la SOLEAM sur les emprises des fonciers « supports » de ces équipements est envisagée au premier semestre 2021.

## b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/330-Dépollution	-115 854	-25 410	-90 444	
3-3 Budget Dépollution	-115 854	-25 410	-90 444	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-2 100	-2 100		
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-30 437	-27 473	-2 964	-10%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-118 566	-47 823	-70 743	-60%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-19 200	-13 680	-5 520	-29%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-14 071	-18 438	4 367	
3-Budget Honoraires Techniques	-184 374	-109 513	-74 861	-41%

Le montant des dépenses prévues était de 184 374€TTC à comparer à 109 513 €TTC payées soit un écart de -74 861€ (variation de -41%).

**Poste 330 : dépollution :** Ce poste visait la réalisation des études préalables aux divers travaux d'équipements publics (descente des Cèdres, traverse des Cyprès,...) ainsi que des études relatives à la démolition du centre commercial par suite à la procédure DUP pour les acquisitions. La procédure de DUP n'étant pas allée à son terme du fait d'une décision de l'autorité concédante, seules les études relatives aux travaux d'espaces publics ont été réalisées. La SOLEAM a notamment dans un souci de facilitation des échanges pris à sa charge pour le compte de HMP, qui devra rembourser la somme à la signature de l'acte authentique, les études de diagnostic pollution des lots 4/6. La provision de 115K€ issue d'un lissage sur 3 ans était surévaluée.



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

Le montant des coûts de Maitrise d'œuvre suit le calendrier de réalisation des travaux, initialement programmés pour être réceptionnés à fin 2020. Un léger décalage de cette réception au mois de Janvier 2021 entraîne donc un décalage du paiement des coûts de Maitrise d'œuvre associés.

### Poste 405 : 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 décalage de l'engagement des travaux du fait de la modification substantielle de programme par l'autorité concédante en période de consultation des entreprises (courrier du 29/01/2020). Cette demande a entraîné, de fait, un décalage du déroulé des travaux et

des coûts de Maitrise d'œuvre associés.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-3 600		-3 600	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-16 734	-4 260	-12 474	-75%
B : 605/202-Etudes Pollution	-5 448		-5 448	-100%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 310	-4 140	-1 170	-22%
B : 605/204-AMO	-4 680	-4 680		
1-Budget Etudes	-35 772	-13 080	-22 692	-63%

Poste 200 : La nouvelle fiche de lot du lot 10 (objet de la DUP), produite par l'architecte conseil de la concession à la demande de la SOLEAM, bien que réalisée n'a pas fait l'objet d'une facturation sur 2020.

Poste 201 : Ces études suivent le cadencement des acquisitions/cessions au même titre que les études géomètre, ainsi que l'engagement des travaux.

Seules les études géotechniques relatives à la réalisation des travaux de la Traverse des Cyprès et du square des cèdres ont été réalisées sur 2020.

Poste 202 : Aucune cession de lots ayant été réalisées, cette provision est reportée.

Poste 203 : Géomètre

Les études géomètres sont liées aux opérations d'acquisitions et de cessions, ainsi que de définition de l'emprise de travaux à réaliser, elles sont évaluées en prorata d'un marché transversal multi lots. La consommation effective pour l'opération Malpassé a été un peu moindre que prévisionnellement quantifiée, notamment du fait de décalage de quelques acquisitions foncières et démarrage de travaux.

### c. Les dossiers en phase « Travaux »

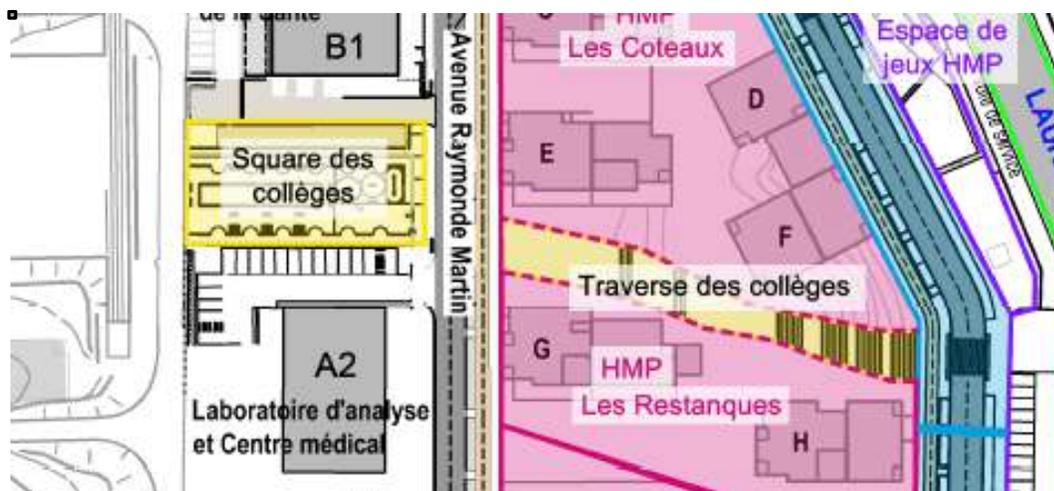
Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-7 516	-367 064	359 548	4784%
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-8 928	-8 928		
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-299		-299	-100%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-3 600		-3 600	-100%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 286 632	-1 264 176	-22 456	-2%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-375 974	-983 482	607 508	162%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-1 682 949	-2 623 649	940 700	56%

#### ▪ Travaux de mise en conformité des travaux du lot 2

A la demande de l'autorité concédante, la SOLEAM a récupéré la charge de la réalisation de ces travaux, initialement à la charge du propriétaire HMP. Ces travaux selon un montant de travaux à 300 K€ HT et les frais de Maitrise d'oeuvre associés d'environ 20K€ HT. Les 7K€ correspondent au paiement d'un acompte sur les études de Moe ; le solde ayant été provisionné sur 2021

#### ▪ Traverse des collèges

La non levée des réserves par l'entreprise mandataire (GTM) a emmené la réalisation de ces travaux de finition par une tierce entreprise, en vue de la remise en gestion de l'équipement réalisé au service gestionnaire.



#### ▪ Square des collèges

A la demande du service des espaces verts de la Ville de Marseille, 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 avait été conservée sur 2020, sans être consommée.

#### ▪ descente des cèdres

Travaux initialement engagés au premier trimestre 2020 pour une livraison à fin 2020. Travaux suspendus du fait de la situation de pandémie. Ces travaux ont été ré-engagés à la fin du premier semestre 2020, la livraison est projetée au premier trimestre 2021. La consommation du budget travaux alloué suit donc le planning de réalisation.

#### ▪ Traverse des Cypres et Square des cèdres

Les travaux de la traverse de Cypres et du square des Cèdres ont été engagés au premier semestre 2020, suite à la modification substantielle du programme, par l'autorité concédante. Cette modification ainsi que la coactivité avec le projet immobilier du lot 21 (Les patios de Malpassé) ont entraîné une consommation du budget plus importante que prévisionnellement défini. La livraison de ce projet est programmée au 1er trimestre 2021.

### d. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/500-Charges de Gestion	-6 358	-6 382	24	0%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-5 393	-5 393		
B : 605/502-Assurance	-251	-251		
B : 605/503-Taxes Foncières	-28 604	-12 709	-15 895	-56%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-7 143	-9 781	2 638	37%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-202	-909	707	350%
4-Budget Dép. Annexes	-47 951	-35 425	-12 526	-26%

Le budget des taxes foncières est moins important que prévu du fait de l'arrêt de la DUP et du décalage des acquisitions.

### e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-12 547	-13 292	745	6%
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	28 373	103 439	-75 066	265%
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-116 878	-103 439	-13 439	-11%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-22 504		-22 504	-100%
6-Budget Rémunération	-123 556	-13 292	-110 264	-89%

-La rémunération sur dossiers Acq : Il était prévu les acquisitions avec HMP des emprises d'espaces publics décalées en 2021 à 1€.

L'acquisition du lot 2 initialement prévu à 247K€ a été réalisé à 1€ et par conséquent une rémunération sur les m<sup>2</sup>\*90€ à 3% a été prise.

-La rémunération sur dépenses : Il était prévu le remboursement d'une rémunération prise par avance pour 28K€, la SOLEAM a décidé de rembourser à hauteur de la rémunération calculée soit 103K€.

-La rémunération sur recettes : Il était prévu la signature d'un CV sur AMETIS, décalé à début 2022 du fait du « silence » du promoteur malgré les relances écrites de la SOLEAM.

#### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 74 784 €TTC à comparer à 1 €TTC reçus soit un écart de 74 783€ (variation de -100%).

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543	100%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Amétis	63 240		-63 240	100%
1-Budget Cessions	74 784	1	-74 783	100%

L'écart de -74 783€ 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 devait être rattachée à l'acquisition du lot 2 par SOLEAM auprès d'HMP, acquisition réalisée en 2020 sans que ne soit versé ce montant qui semble irrécupérable.

-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), la signature de ladite promesse est programmée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 .

#### b. La participation du concédant

RAS

#### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 : +2 098 372 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -934 511 €

Trésorerie réelle fin 2020 : -640 772 €

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES (fin 31/01/23)

### 1) *LES DEPENSES*

#### *a. En ce qui concerne les acquisitions foncières*

##### -Traverse des Cyprès

Les dernières informations faisant état d'une non acquisition du foncier concerné par HMP, La SOLEAM prendra attache de 13Habitat sur 2021 pour réengager la procédure d'acquisition.

La partie du projet sur foncier HMP sera quant à elle acquise à l'€.

##### -LOT 10/DUP-prévu en 2022 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.



##### LOT 4/6 : prévu en 2021 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 600m<sup>2</sup> et 3 739m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> SDP en lieu et place de 150€HT/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>. Les négociations ont abouti à un accord de la part d'HMP de cession à 70€/m<sup>2</sup> foncier. Dès lors cette acquisition (Compromis de vente et reiteration par Acte Authentique) sera programmée sur l'année 2022.

##### LOT 22-Acquisition programmée en 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.

##### 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 2022 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€) lissées jusqu'à fin 2022

Études Géotechniques : Avant cession des différents lots (reste à consommer 12K€) lissées jusqu'à fin 2022

Études Pollution : Avant cession des différents lots (reste à consommer 5K€) lissées jusqu'à fin 2022

Études Géomètre : Avant cession des différents lots (reste à consommer 13K€) lissées jusqu'à fin 2022

- Etudes opérationnelles

- Poste 403-Descente des Cèdres : Solde des études de MOE pour 6K€TTC, essentiellement relatives au suivi de travaux en 2021, hors GPA (2K€TTC) en 2022.

- Poste 404-Traverse des Cyprès et Square des Cèdres

Solde des études de MOE, essentiellement relatives au suivi de travaux en 2021, hors GPA (5K€HT) en 2022.

Une provision de 10 K€HT est maintenue sur 2021.

- Poste 405-Esplanade des Cèdres Nord :

Solde des études de MOE, essentiellement relatives au suivi de travaux en 2021, hors GPA (2K€) en 2022.

Une provision de 7K€HT est maintenue sur 2021.

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).

Les études opérationnelles (Phase Pro) ont été réalisées sur 2020 ainsi que la consultations des entreprises.

Le démarrage de la période de préparation a été engagée sur fin 2020 pour un démarrage effectif des travaux en janvier 2021. Durée prévisionnelle de 4 mois hors GPA.

- Poste 409-Aléas et divers : provision de 276K€TTC lissée sur 2 ans

### *c. En ce qui concerne les travaux*

#### ▪ Démolition LOT 10

La procédure de déclaration d'utilité publique engagée pour l'acquisition des derniers locaux n'ayant pu être acquis par voie amiable, a été stoppée à la demande du concédant qui souhaite redefinir le projet urbain sur le lot visé.

Dès lors, à la vue du calendrier opérationnel de la présente concession, il semble complexe de pouvoir procéder aux dernières acquisitions puis à la démolition du centre commercial préalablement à la clôture de l'opération. Ces travaux ont été pré identifiés comme devant être éventuellement rebasculés dans la concession NPNRU du grand Malpassé.

Cette bascule viserait également 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. Travaux ayant fait l'objet d'une première approche financière pour enveloppe de l'ordre de 350 K€ HT hors honoraires techniques et prestations associées de type CSPS, études de sols,... soit un montant global approché de 411 K€ HT entre 2022 et 2023.

#### ▪ Dépollution

Poste lissé de 2021 à 2022 et mis en œuvre concomitamment aux acquisitions (lot 10) pour **393K€TTC**.

#### ▪ Square des collèges

Provision de 3 600 €TTC en 2021.

#### ▪ Descente des Cèdres

Travaux démarrés au 1er trimestre 2020 tel que prévu, pour une durée initiale de travaux de 11 mois . la livraison initialement programmée fin 2020 a été décalée au premier trimestre 2021 du fait de l'arrêt d'activité dû à la pandémie.

Marché attribué à GAGNERAUD (vrd génie civil) et TERRIDEAL (espaces verts et mobilier)  
Solde de 236K€TTC

#### ▪ Traverse des Cyprès et square des cèdres

Le marché a été attribué au 1<sup>er</sup> 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). Une mise au point du marché a été réalisée en cours de travaux, du fait de la modification de programme mais également de la Coactivité avec le projet immobilier du lot 21 (Patios de Malpassé). Une première approche financière fait état d'un surcote estimé à 180K€ HT mais demeure dans le budget global alloué à cette opération.

Le démarrage des travaux de réalisation de la voie nouvelle et de l'espace public associé a été réalisé à la fin du premier semestre 2020 pour une durée estimée à environ 10 mois avec une livraison programmée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. En fonction de l'avancement du programme immobilier, les travaux ont été phasés en 2 interventions pour permettre les raccordements aux réseaux viaires du projet des patios de Malpassé.

Solde de 847K€TTC

#### ▪ Esplanade des Cèdres Nord

Les études opérationnelles, l'appel d'offres et la notification des entreprises pour la réalisation des travaux ont été réalisés sur 2020 en vue d'un démarrage effectif des travaux au début 2021 pour un montant de 450 K€ HT hors reprise des manquements DIFRA.

La durée prévisionnelle des travaux est de 4 mois et permettra donc de respecter la demande de décalage de solde ANRU à mi 2021.

L'idée est de procéder au parachèvement avant la livraison des bâtiments attenants (lot 2 et lots 4/6).

Solde de 530K€TTC dont 80% en 2021, le solde en 2022.

#### ▪ Aménagements provisoires

Une ligne d'aménagements provisoires est inscrite pour un montant de 50K€HT.

Une partie de ce montant est rebasculé (100K€ HT) sur le poste de parachèvement de l'esplanade des Cèdres nord du fait des malfaçons constatées sur les travaux de structure de la Difra.

L'amenée des réseaux nécessaires à l'alimentation du projet de l'AFL sur le LOT 2 est aujourd'hui actée pour une réalisation Métropolitaine.

#### ▪ Aléas : reste 407K€TTC (339 K€ HT)

Ce montant résulte de la conservation de la provision faite au CRAC du 31/12/2019 à hauteur de 89K€ HT.

A ce montant a été ajouté le montant initial prévisionnel d'acquisition du lot 2, soit 206 K€ HT, acquisition finalement réalisée à l'euro symbolique du fait de la réalisation de travaux de mise en conformité des sols.

Enfin l'économie réalisée, entre le budget alloué et la notification du marché de Maitrise d'oeuvre de la traverse des Cyprès, à hauteur de 50 K€ HT, a également été transférée sur ce poste.

### *d. En ce qui concerne les charges de gestion*

-Poste 500 : provision de 12K€ lissée sur 2 ans

-Poste 501 : provision de 12K€ en 2022

-Poste 502: provision de 1,2K€ lissée sur 2 ans

-Poste 503: provision de 42K€ lissée sur 2 ans

-Poste 504: provision de 20K€ lissée sur 2 ans

-Poste 505: provision de 7K€ lissée sur 2 ans

-Poste 506: provision de 6K€ lissée sur 2 ans

### *e. 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 2021 : 2 237 760€ soit 111 888€ remboursé 69 440 € soit rémunération forfaitaire 42 448€

Base 2022 : 3 566 820 € soit 178 341€

Base 2023 : 690 900€ soit 34 545€

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

2022 : 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 4 et 6 : prévision d'un CV décalé au premier semestre 2022 avec AMETIS (projection basse) et peut être réitération sur la même année
- Lot 10 : estimé en 2023

### b. En ce qui concerne les subventions

- ANRU : le montant a été revu au CRAC 2018 et 1M€ a été provisionné  
Un demande de décalage du solde à mi 2021 a été réalisé en coordination avec l'autorité concédante, demande restée sans réponse actuellement.  
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 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.  
2021 : 1 000 000€  
2022 : 2 593 202€  
2023 : 1 209 555€

**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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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	-26 790	-26 790	
1-Budget Etudes	-160 732	-160 732	

RAS

## 1.2. Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Acquisitions Réalisées	-58 268	-58 268	
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 : 605/110-881 L 13 Hmp (Lot2)	-206 372	-1	-206 371
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-206 376	-5	-206 371
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-252 000	-252 000	
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-173 880	-173 880	
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-136 470	-83 743	-52 727
2b-Budget Acquisitions	-1 596 360	-1 543 633	-52 727
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 177	
<b>TOTAL BUDGET FONCIER AUTRES</b>	<b>-2 076 181</b>	<b>-1 817 083</b>	<b>-259 098</b>

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 : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10		-48 434	48 434
LOT 10-Budget acquisitions à venir	-615 200	-663 634	48 434
LOT 10-Budget acquisitions réalisées	-836 212	-836 212	
LOT 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
<b>TOTAL BUDGET FONCIER LOT 10</b>	<b>-2 400 000</b>	<b>-2 448 434</b>	<b>48 434</b>

<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-4 476 181</b>	<b>-4 265 517</b>	<b>-210 664</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Le budget Acquisitions est en baisse.

Cette baisse du budget foncier s'explique essentiellement par l'acquisition du lot 2 à l'euro symbolique en lieu et place des 206K€ HT prévus, en raison de l'état des terrains non conforme aux attentes.

La baisse du budget « frais sur acquisitions » s'explique par la création d'une ligne 605/128 dédiée à la définition des frais d'acquisition du lot 10.

### 1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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 Cyprès et Square des Cèdres-En1	-175 861	-125 861	-50 000
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-251 741	-251 741	
3-Budget Honoraires Techniques	-599 153	-549 153	-50 000

Le poste « 404 » est en baisse du fait des frais de maîtrise d'œuvre des travaux de la traverse des Cypres moins importants que prévisionnellement budgétés.

## 1.4. Budget travaux

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-330 000	-330 000	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-596 963	-596 963	
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	-1 196 263	-1 253 349	57 086
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 600 000	-1 537 417	-62 583
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-441 367	91 367
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-50 000	-100 000
B : 605/361-Aléas	-89 813	-337 161	247 348
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 801 173	-5 034 391	233 218
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	
B : 605/310-Démolitions	-400 000	-400 000	
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 605/410-MOE Voie Publique	-21 000	-21 000	
LOT 10-Budget travaux	-811 000	-811 000	
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-5 612 173</b>	<b>-5 845 391</b>	<b>233 218</b>

Le total du budget Travaux est en augmentation.

Cette augmentation s'explique pour partie par un montant de travaux de la Descente des Cèdres, supérieur au budget initial du fait de prestations supplémentaires en cours de réalisation.

A l'inverse, le poste « Traverse des Cyprès et square des Cèdres » voit son montant diminué du fait des montants de travaux légèrement moins importants que l'estimation initiale.

Le budget (605/358) a été « amputé » de 100K€ HT en vue de les reinjecter dans le budget destiné au parachèvement de l'esplanade des cèdres nord, dont l'estimation initiale apparaissait insuffisante.

Le montant des aléas, usuellement calculés sur les montants de travaux, a été volontairement augmentés en y rebasculant le montant de l'acquisition du lot 2 initialement prévu (206 K€ HT)

- Autres Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	

RAS

## 1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/500-Charges de Gestion	-30 000	-30 000	
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	
B : 605/502-Assurance	-2 187	-2 187	
B : 605/503-Taxes Foncières	-116 980	-100 120	-16 860
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-69 945	39 945
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-25 000	-15 000
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 610	-477 610	
4-Budget Dép. Annexes	-746 366	-754 451	8 085

Le poste « taxes foncières » a été légèrement inférieur aux hypothèses, dès lors le budget global est légèrement revu à la baisse.

L'augmentation du poste « charges de copropriété » s'explique par le recours à des interventions diverses sur les locaux du centre commercial, devant initialement être démolis dans cette temporalité. A ces interventions s'ajoutent les frais de gestion du syndic de copropriété du fait de la non démolition du bien.

Le poste relatif au frais de communication a été revu à la baisse du fait de sa sous utilisation par rapport au prévisionnel.

## 1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-300 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 306	-28 598	13 292
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-559 650	-565 812	6 162
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-166 662	-166 662	
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-39 964	-39 915	-49
6-Budget Rémunération	-1 086 132	-1 105 537	19 405

Rémunérations sur dépenses : elle est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération. Ici la hausse résulte des résultats des consultations des marchés travaux du parachèvement de l'esplanade plus onéreux que prévisionnellement.

Rémunérations sur dossier à l'€ : Ce poste est en hausse du fait de l'acquisition du lot 2 à l'euro symbolique.

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	

RAS

## II - LES RECETTES

### 2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche			
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	1 079 000	1 079 000	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	2 380 882	2 380 882	

RAS

### 2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/300-Subventions Annu	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	10 895	10 939	44
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 550 483	2 550 527	44

RAS (ecart non significatif)

### 2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 159	7 543 159	
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	8 080 280	8 080 280	

RAS

**VI. ANNEXES***Bilan prévisionnel au 31/12/20*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-160 732	-29 888	-190 620
2-Budget Acquisitions Réalisées	-58 268	-11 653	-69 921
2b-Budget Acquisitions	-1 543 633	-284 459	-1 828 092
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-5		-5
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-507	-215 684
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-66 000	-396 000
3-Budget Honoraires Techniques	-549 153	-109 830	-658 983
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 034 391	-1 006 877	-6 041 268
4-Budget Dép. Annexes	-754 451	459 780	-294 671
5-Budget Frais Financiers	-909		-909
6-Budget Rémunération	-1 105 537		-1 105 537
LOT 10-Budget acquisitions à venir	-663 634	-9 071	-672 705
LOT 10-Budget acquisitions réalisées	-836 212		-836 212
LOT 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588		-948 588
LOT 10-Budget travaux	-811 000	-162 200	-973 200
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 011 690</b>	<b>-1 220 705</b>	<b>-14 232 395</b>
1-Budget Cessions	2 380 882	434 200	2 815 082
3-Budget Divers	2 550 527	162 972	2 713 499
4-Budget Participations	8 080 280	65 358	8 145 638
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 011 689</b>	<b>662 530</b>	<b>13 674 219</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>558 178</b>

## Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	31-janv	HT
1-Budget Etudes	-160 732	-160 732	-29 888	-190 620	-140 924	-24 207	-25 476	-13	
2-Budget Acquisitions Réalisées	-58 268	-58 268	-11 653	-69 921	-69 922			1	
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-206 376	-5		-5	-2	-3			-206 371
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Trav	-115 830	-115 830		-115 830		-115 830			
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-252 000	-252 000	-50 400	-302 400		-302 400			
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-173 880	-173 880	-34 776	-208 656		-208 656			
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-918 180	-918 180	-183 636	-1 101 816			-1 101 816		
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-136 470	-83 743	-15 647	-99 390	-13 410	-30 888	-55 091	-1	-52 727
2b-Budget Acquisitions	-1 596 360	-1 543 633	-284 459	-1 828 092	-13 410	-657 774	-1 156 907	-1	-52 727
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
3a- Budget Dépollution	-330 000	-330 000	-66 000	-396 000	-28 081	-167 240	-200 679		
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-51 094	-10 218	-61 312	-61 314				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	-65 555	-6 642	-1 471		1
B : 605/404-MOE Traverse des Cyprès et Square des Cèdres-En1	-175 861	-125 861	-25 172	-151 033	-102 502	-42 530	-6 001		-50 000
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-47 000	-47 000	-9 400	-56 400	-27 458	-26 020	-2 922		
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-251 741	-251 741	-50 348	-302 089	-21 241	-123 981	-156 864	-3	
3b-Budget Honoraires Techniques	-599 153	-549 153	-109 830	-658 983	-292 552	-199 173	-167 258		-50 000
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-330 000	-330 000	-66 000	-396 000	-367 064	-28 936			
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-596 963	-596 963	-119 393	-716 356	-716 355				-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	-1 196 263	-1 253 349	-250 670	-1 504 019	-1 267 281	-236 739			1 57 086
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 600 000	-1 537 417	-307 483	-1 844 900	-983 482	-752 150	-109 269		1 -62 583
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-350 000	-441 367	-88 273	-529 640		-423 712	-105 928		91 367
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-150 000	-50 000	-10 000	-60 000			-60 000		-100 000
B : 605/361-Aléas	-89 813	-337 161	-67 432	-404 593			-202 296	-202 297	247 348
3c-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 801 173	-5 034 391	-1 006 877	-6 041 268	-3 916 043	-1 445 436	-477 493	-202 296	233 218
B : 605/500-Charges de Gestion	-30 000	-30 000	-5 809	-35 809	-23 838	-5 154	-6 816		-1
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589		-39 589	-27 589		-12 000		
B : 605/502-Assurance	-2 187	-2 187		-2 187	-986	-350	-850		-1
B : 605/503-Taxes Foncières	-116 980	-100 120		-100 120	-58 098	-20 000	-22 022		-16 860
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 000	-69 945	-6 104	-76 049	-28 850	-23 736	-23 465		2 39 945
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-40 000	-25 000	-4 619	-29 619	-21 962	-5 633	-2 025		1 -15 000
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	-1 298	-11 298	-4 348	-3 000	-3 949		-1
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 610	-477 610	477 610						
4-Budget Dép. Annexes	-746 366	-754 451	459 780	-294 671	-165 671	-57 873	-71 127		8 085
5-Budget Frais Financiers	-909	-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	-28 598		-28 598	-16 051	-12 546			-1 13 292
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses					-69 440	69 447			-7
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-559 650	-565 812		-565 812	-235 276	-117 231	-179 342	-33 963	6 162
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-166 662	-166 662		-166 662	-14 692		-36 890	-115 080	
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550		-4 550	-4 550				
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-39 964	-39 915		-39 915				-39 915	-49
6-Budget Rémunération	-1 086 132	-1 105 537		-1 105 537	-640 009	-60 330	-216 232	-188 966	19 405
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 Infi Cedres (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 Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000		-250 000			-250 000		
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10		-48 434	-9 071	-57 505	-20 593		-36 912		48 434
LOT 10-Budget acquisitions à venir	-615 200	-663 634	-9 071	-672 705	-20 593		-652 112		48 434
LOT 10-Budget acquisitions réalisées	-836 212	-836 212		-836 212	-836 212				
LOT 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588	-948 588		-948 588			-948 588		
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	-70 000	-420 000			-336 000	-84 000	
B : 605/310-Démolitions	-400 000	-400 000	-80 000	-480 000				-480 000	
B : 605/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	-8 000	-48 000			-4 800	-43 200	
B : 605/410-MOE Voie Publique	-21 000	-21 000	-4 200	-25 200			-25 200		
LOT 10-Budget travaux	-811 000	-811 000	-162 200	-973 200			-366 000	-607 200	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 011 646</b>	<b>-13 011 690</b>	<b>-1 220 705</b>	<b>-14 232 395</b>	<b>-6 340 011</b>	<b>-2 612 036</b>	<b>-4 281 872</b>	<b>-998 476</b>	<b>44</b>

## Echéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	31-janv	
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880		209 880	209 880				
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1		1	1				
A : 605/113-Lot 3-Altern-Crèche									
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	527 000	527 000	105 400	632 400			632 400		
A : 605/115-Lot 10	565 000	565 000	113 000	678 000				678 000	
A : 605/116-Lot 22	1 079 000	1 079 000	215 800	1 294 800				1 294 800	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1		1				1	
1-Budget Cessions	2 380 882	2 380 882	434 200	2 815 082	209 881		632 400	1 972 801	
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	1 000 160		1 000 160	600 160		399 993	7	
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	10 895	10 939	2 166	13 105	13 062	43			44
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261		3 261	3 260			1	
3-Budget Divers	2 550 483	2 550 527	162 972	2 713 499	1 654 530	200 043	399 993	458 933	44
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 543 159	7 543 159		7 543 159	2 740 402	1 000 000	2 593 202	1 209 555	
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	8 080 280	8 080 280	65 358	8 145 638	3 310 733	1 000 000	2 625 349	1 209 556	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 011 645</b>	<b>13 011 689</b>	<b>662 530</b>	<b>13 674 219</b>	<b>5 175 144</b>	<b>1 200 043</b>	<b>3 657 742</b>	<b>3 641 290</b>	<b>44</b>
<b>Sous-total TVA</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>558 178</b>	<b>524 093</b>			<b>34 085</b>	<b>-1</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-640 774</b>	<b>-2 052 767</b>	<b>-2 676 897</b>		<b>2</b>

## Tableau des écarts-TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Etudes	-190 620	-190 620	
2-Budget Acquisitions Réalisées	-69 921	-69 921	
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-247 651	-5	-247 646
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830	-115 830	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400	-302 400	
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656	-208 656	
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816	-1 101 816	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-98 956	-99 390	434
2b-Budget Acquisitions	-1 827 658	-1 828 092	434
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 684	
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 Cyprès et Square des Cèdres-En1	-211 033	-151 033	-60 000
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400	-56 400	
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-302 089	-302 089	
3-Budget Honoraires Techniques	-718 983	-658 983	-60 000
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-396 000	-396 000	
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-716 356	-716 356	
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	-1 435 515	-1 504 019	68 504
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 906 990	-1 844 900	-62 090
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000	-529 640	109 640
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-180 000	-60 000	-120 000
B : 605/361-Aléas	-107 776	-404 593	296 817
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 748 397	-6 041 268	292 871
B : 605/500-Charges de Gestion	-35 856	-35 809	-47
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	
B : 605/502-Assurance	-2 187	-2 187	
B : 605/503-Taxes Foncières	-116 980	-100 120	-16 860
B : 605/504-Charges de Copropriété	-30 859	-76 049	45 190
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-47 745	-29 619	-18 126
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-11 298	
4-Budget Dép. Annexes	-284 514	-294 671	10 157
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	-28 598	13 292
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-559 650	-565 812	6 162
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-166 662	-166 662	
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-39 964	-39 915	-49
6-Budget Rémunération	-1 086 132	-1 105 537	19 405
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 les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-63 272	-57 505	-5 767
LOT 10-Budget acquisitions à venir	-678 472	-672 705	-5 767
LOT 10-Budget acquisitions réalisées	-836 212	-836 212	
LOT 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
LOT 10-Budget travaux	-973 200	-973 200	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-14 222 941</b>	<b>-14 232 395</b>	<b>9 454</b>

## Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	-11 543
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche			
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	1 294 800	1 294 800	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1	1	
1-Budget Cessions	2 826 625	2 815 082	-11 543
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	13 062	13 105	43
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 713 456	2 713 499	43
4-Budget Participations	8 145 638	8 145 638	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 685 719</b>	<b>13 674 219</b>	<b>-11 500</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>537 222</b>	<b>558 178</b>	<b>-20 956</b>

## Ecart Année 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-3 600		-3 600	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-16 734	-4 260	-12 474	-75%
B : 605/202-Etudes Pollution	-5 448		-5 448	-100%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 310	-4 140	-1 170	-22%
B : 605/204-AMO	-4 680	-4 680		
1-Budget Etudes	-35 772	-13 080	-22 692	-63%
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	-1	-247 646	-100%
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400		-302 400	-100%
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656		-208 656	-100%
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-47 187	-708	-46 479	-98%
2-Budget Acquisitions	-921 720	-709	-921 011	-100%
B : 605/330-Dépollution	-115 854	-25 410	-90 444	
3-3 Budget Dépollution	-115 854	-25 410	-90 444	
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-2 100	-2 100		
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-30 437	-27 473	-2 964	-10%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-118 566	-47 823	-70 743	-60%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-19 200	-13 680	-5 520	-29%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-14 071	-18 438	4 367	
3-Budget Honoraires Techniques	-184 374	-109 513	-74 861	-41%
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-7 516	-367 064	359 548	4784%
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-8 928	-8 928		
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-299		-299	-100%
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-3 600		-3 600	-100%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 286 632	-1 264 176	-22 456	-2%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-375 974	-983 482	607 508	162%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-1 682 949	-2 623 649	940 700	56%
B : 605/500-Charges de Gestion	-6 358	-6 382	24	0%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-5 393	-5 393		
B : 605/502-Assurance	-251	-251		
B : 605/503-Taxes Foncières	-28 604	-12 709	-15 895	-56%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-7 143	-9 781	2 638	37%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-202	-909	707	350%
4-Budget Dép. Annexes	-47 951	-35 425	-12 526	-26%
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-12 547	-13 292	745	6%
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	28 373	103 439	-75 066	265%
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-116 878	-103 439	-13 439	-11%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-22 504		-22 504	-100%
6-Budget Rémunération	-123 556	-13 292	-110 264	-89%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 112 176</b>	<b>-2 821 079</b>	<b>-291 097</b>	<b>-9%</b>
A : 605/111-Lot 1-Hmp	11 543		-11 543	100%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	63 240		-63 240	100%
1-Budget Cessions	74 784	1	-74 783	100%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>74 784</b>	<b>1</b>	<b>-74 783</b>	<b>100%</b>
<b>Sous-total tva</b>	<b>4 513</b>	<b>81 935</b>	<b>-77 422</b>	<b>1716%</b>
<b>Variation</b>	<b>-3 032 879</b>	<b>-2 739 143</b>		

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 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 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 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	881 L 35	SCI AMYRA	185 000	204	0	31/03/2016	06/06/2016
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	881 L 35 Lot 14	Sci Dye	121 212	100	0	31/03/2016	18/04/2016
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
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
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	HMP	1	4 923	0	30/11/2020	23/12/2020
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)			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
881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	881 L13 P10	HMP	252 000	3 600	70	31/12/2021	00/00/00
881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	881 L 13 P11	HMP	173 880	2 484	70	31/12/2021	00/00/00
881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)			1	1 315	0	31/12/2021	00/00/00
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1	259	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)			1	3 073	0	31/12/2021	00/00/00
881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)			918 180	10 202	90	31/12/2022	00/00/00
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>2 969 575</b>	<b>30 946</b>			
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)			948 588	1 264	0	31/12/2022	00/00/00
<b>Total 1B-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>948 588</b>	<b>1 264</b>			

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

## 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
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	AFL	1	4 923	0	23/12/2020	23/12/2020
Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR		AMETIS	527 000	5 765	91	31/12/2022	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Accession libre		AMETIS	0	1 025	180	31/12/2022	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Commerces		AMETIS	0	490	100	31/12/2022	00/00/00
Lots 4 et 6 - AMETIS - Logements social		AMETIS	0	0	150	31/12/2022	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 maitrise	1 079 000	6 500	166	31/12/2023	00/00/00
<b>Total 2L-Cessions Logements</b>			<b>2 380 881</b>	<b>25 135</b>			