



**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 2021**

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b> .....	<b>3</b>
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> .....	5
<b>II.</b>	<b><u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u></b> .....	<b>6</b>
1)	<u>LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE</u> : .....	6
2)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT</u> : .....	8
a.	<i>Les études pré-opérationnelles et opérationnelles</i> :.....	8
b.	<i>Les acquisitions foncières (cartographie)</i> :.....	9
c.	<i>L'avancement des travaux (cartographie)</i> : .....	10
d.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i> : .....	11
e.	<i>L'avancement des autres recettes</i> :.....	11
f.	<i>L'avancement des participations</i> :.....	13
<b>III.</b>	<b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b> .....	<b>14</b>
1)	<u>LES DEPENSES</u> .....	14
a.	<i>Les acquisitions foncières</i> .....	14
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i> .....	15
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....	16
d.	<i>Les dépenses annexes</i> .....	18
e.	<i>La rémunération du Concessionnaire</i> .....	18
2)	<u>LES RECETTES</u> .....	19
a.	<i>Les subventions</i> .....	19
b.	<i>La participation du concédant</i> .....	19
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u> .....	19
<b>IV.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES (fin 31/01/23-&gt;31/01/25)</u></b> .....	<b>20</b>
1)	<u>LES DEPENSES (fin phase 1)</u> .....	20
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	20
b.	<i>En ce qui concerne les études</i> .....	20
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	21
d.	<i>En ce qui concerne les charges de gestion</i> .....	21
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> .....	22
2)	<u>LES RECETTES (fin phase 1)</u> .....	22
a.	<i>En ce qui concerne les Cessions foncières</i> .....	22
b.	<i>En ce qui concerne les subventions</i> .....	22
c.	<i>En ce qui concerne les participations</i> .....	22
3)	<u>LES DEPENSES (phase 2)</u> .....	23
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	23
b.	<i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	23
4)	<u>LES RECETTES (phase 2)</u> .....	23
c.	<i>En ce qui concerne les Cessions foncières</i> .....	23
d.	<i>En ce qui concerne les participations</i> .....	23
<b>V.</b>	<b><u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : ...</u></b>	<b>24</b>
<b>VI.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>30</b>
	Bilan prévisionnel au 31/12/21.....	30
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses-Phase 1.....	31
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes-Phase 1.....	32
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Phase 2 .....	33
	Tableau des écarts-TTC dépenses.....	34
	Tableau des écarts-TTC recettes .....	35
	Ecart Année 2021-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 31/12/2020 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole URBA 022-10330/21/BM du 7/10/21
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
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	13 674 219€ TTC
<b>Budget du CRAC au 31/12/2021 :</b>	<b>12 918 521€ 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 €
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 équilibre du CRAC 2020 :	7 543 160 €
Participation versée au 31/12/2020 :	2 740 402 €
Participation en nature versée au 31/12/2020 :	210 331 €
<b>Participation équilibre du CRAC 2021 :</b>	<b>7 543 160 €</b>
<b>Participation versée au 31/12/2021 :</b>	<b>3 740 402 €</b>
<b>Participation en nature versée au 31/12/2021 :</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
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2019 :	392 147 €TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/19 :	360 000 €TTC
<b>Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2021 :</b>	<b>392 147 €TTC</b>
<b>Participation aux équipements versée au 31/12/21 :</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 en 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.

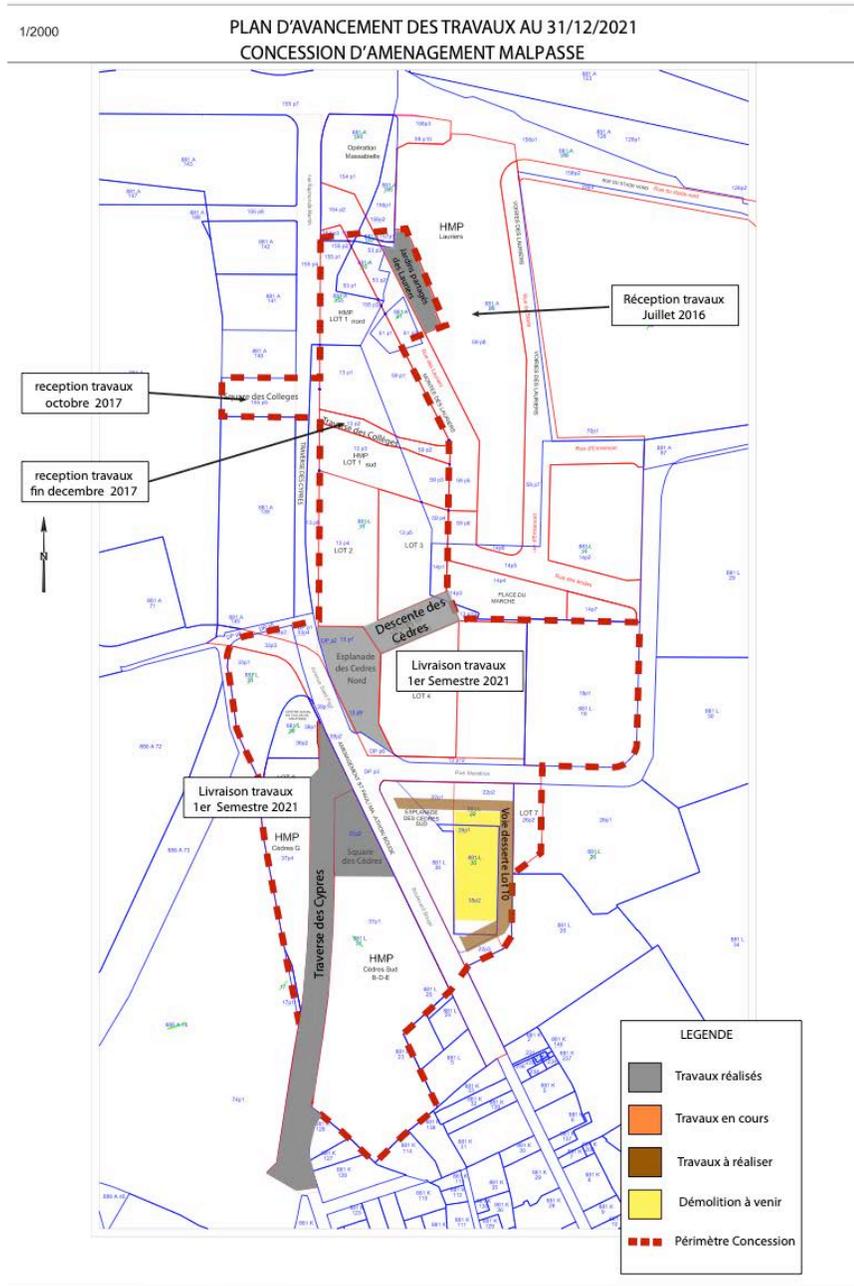
**a. *Les études pré-opérationnelles et opérationnelles:***



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

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 cyprès. Le projet de la traverse des Cyprès (voie nouvelle) vient en accompagnement et en desserte de ce projet immobilier.

Les travaux de la Traverse des Cyprès, du square des Cèdres, de la Descente des Cèdres et de l'esplanade des cèdres nord, ont tous été livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2021.



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

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 par le concédant.

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) a été réalisée en décembre 2021 au même titre que le lot 22 et les emprises des projets d'espaces publics livrés sur l'année, à savoir :

- La traverse des Cyprès,
- Le square des Cyprès,
- La descente des Cèdres.
- Seule l'esplanade des Cèdres Nord fera l'objet d'une cession en direct entre HMP et la Métropole MAMP, du fait de l'intervention de la Diffra sur les travaux de structure.

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.

La Métropole a demandé par courrier à la SOLEAM pour l'acquisition des lots 22 et 4-6, sans clauses suspensives à un prix moindre qu'initialement prévu. Par la suite la Métropole a signifié son agrément pour ces acquisitions.

Les coûts de portage foncier, ainsi que les coûts de dépollution et de remise en état du sol qui s'avèreraient nécessaires après réalisation des études pollution et géotechniques seront prises en charge par la concession d'aménagement.

Devront être réalisées sur l'année 2022 les rétrocessions foncières concernant les espaces publics livrés (CF. Ci-avant) et les reliquats fonciers de la voie A. Rouffe aménagée par la Métropole AMP.

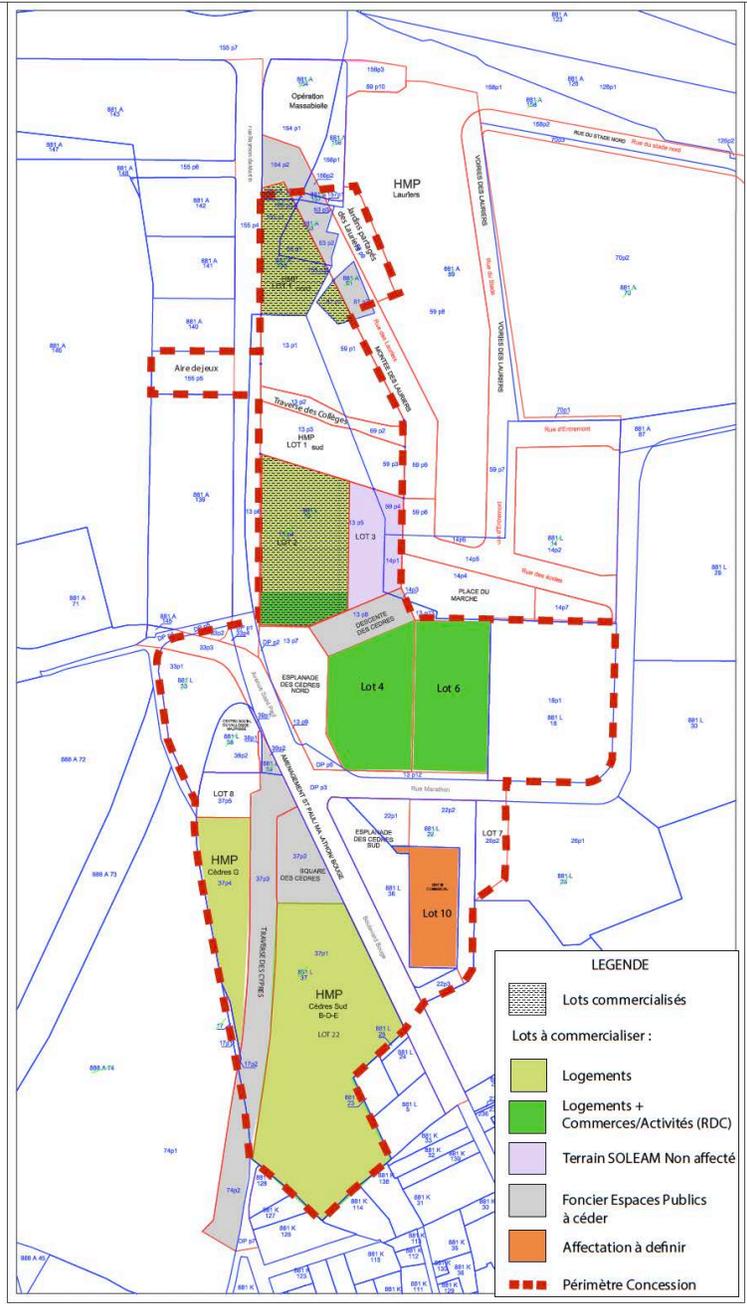
**e. L'avancement des autres recettes:**

La demande de report de solde de subvention PNRU au 31/06/2021 ayant été accordée de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), une demande de solde en l'état a été réalisée préalablement au 31/06/2021, pour un montant de l'ordre de 1 million d'euros portant ainsi le montant global de la subvention perçue à environ 1,6 million d'euros.

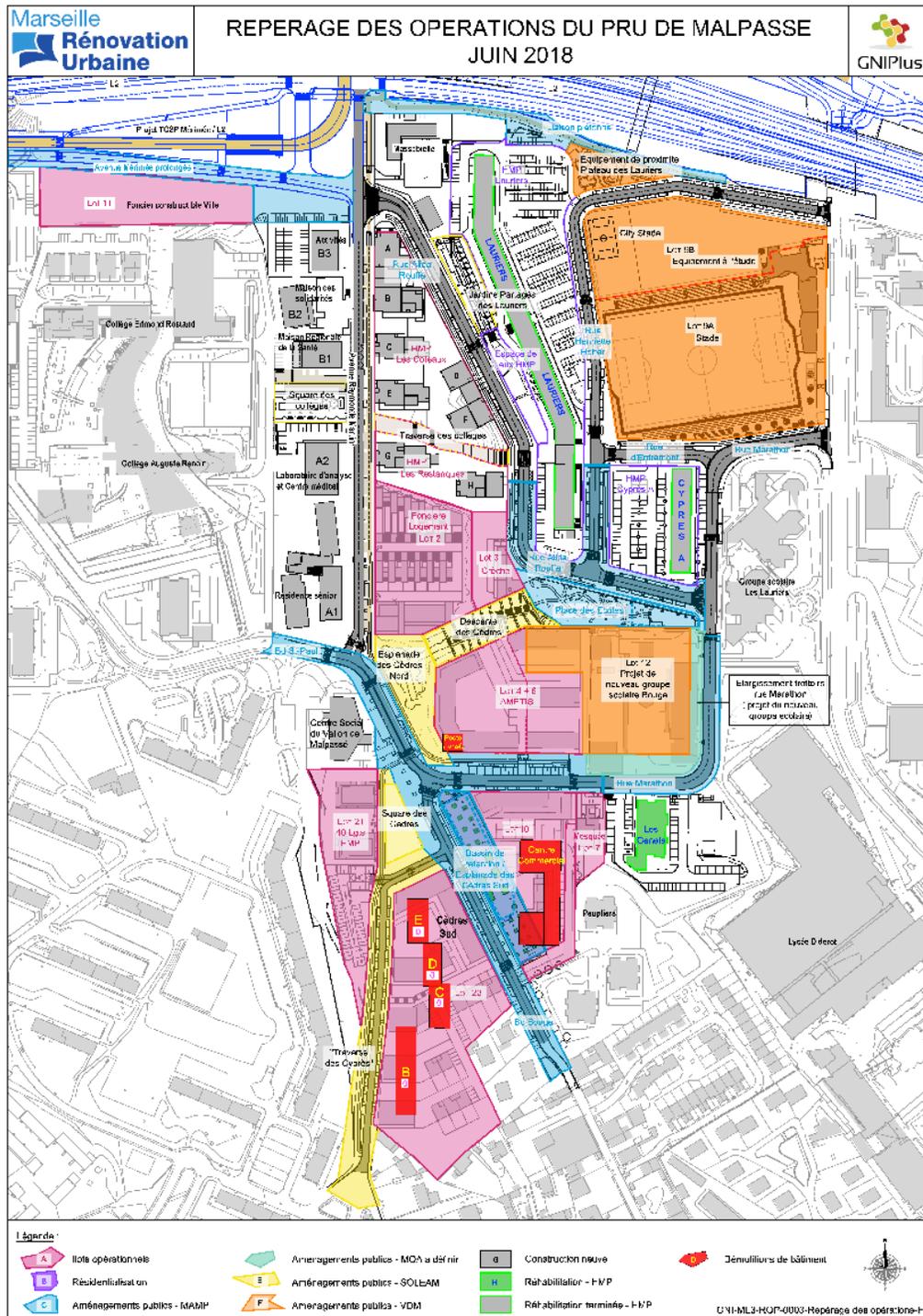
La demande de solde de la subvention régionale sera à réaliser sur 2022.

1/2000

PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2021  
CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



f. L'avancement des participations:



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

#### 1) LES DEPENSES

L'année 2021 est la 9ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est en phase opérationnelle.

Le montant des dépenses prévues était de 2 612 034 € TTC à comparer à 2 647 769 € TTC payées soit un écart de +35 735€ (variation de +1%).

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	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 : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise square des cédres)		-1	1	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400	-455 616	153 216	51%
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656		-208 656	-100%
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)		-403 710	403 710	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-30 888	-16 013	-14 875	-48%
2-Budget Acquisitions	-657 774	-875 340	217 566	33%
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral				
B : 605/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)				
B : 605/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)				
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)		-53 000	53 000	
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)				
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10		-5 473	5 473	
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir		-58 473	58 473	
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-657 774</b>	<b>-933 813</b>	<b>276 039</b>	<b>42%</b>

L'écart de +276 039 € s'explique par :

- L'acquisition anticipée du lot n°8 du Centre Commercial du Bd Bouge appartenant aux consorts Zeroual sur l'année 2021 alors que cette acquisition était initialement prévue sur 2022.
- L'acquisition par la SOLEAM des lots 4/6 programmée sur 2021 a bien été réalisée mais à un prix moindre que le prévisionnel avec une acquisition réalisée à hauteur de 455 616 € en lieu et place des 511 056 €, soit une baisse d'environ 55 K€
- L'acquisition du lot 22 prévisionnellement programmée sur 2022 à hauteur de 1 118 016 TTC a été réalisée sur 2021 à la demande de la Métropole selon un montant revu à la baisse de 403 710€ TTC.
- 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'un acte authentique d'acquisition des emprises des fonciers « supports » de ces équipements a été réalisé sur 2021 par la SOLEAM auprès d'HMP.

## b. Les Dossiers en phase « Études »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/330-Dépollution	-167 240		-167 240	-100%
3-3 Budget Dépollution	-167 240		-167 240	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-6 642	-7 515	873	13%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-42 530	-35 096	-7 434	-17%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-26 020	-19 920	-6 100	-23%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-123 981	-7 819	-116 162	
3-Budget Honoraires Techniques	-199 173	-70 350	-128 823	-65%

Le montant des dépenses prévues était de 199 173 € TTC à comparer à 70 350 € TTC payées soit un écart de -128 823 € (variation de -65%). Ce poste est revu à la baisse majoritairement en raison de la non réalisation des prestations de dépollution liées au centre commercial.



### 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, réceptionnés au premier trimestre 2021, ce qui entraîne donc un décalage du paiement des coûts de Maitrise d'œuvre associés notamment le reliquat à verser à la fin de la garantie de parfait achèvement (GPA) sur le premier semestre 2022.

### Poste 405 : Esplanade des Cèdres

Les études de maitrise d'œuvre du projet ont été engagées en 2020 et les travaux engagés et livrés au premier semestre 2021. Le versement du solde des honoraires se fera après la GPA au premier semestre 2022.

### 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 avec un reliquat qui sera versé en fin de GPA au premier semestre 2022.

Poste 409 : honoraires Aléa et divers : le poste suite le déroulé de l'opération avec une part importante non consommée liée aux travaux de dépollution non engagés.

### Pour Mémoire

**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 a déduit la somme du prix de cession à la signature de l'acte authentique, les études de diagnostic pollution des lots 4/6. La provision de 167K€ issue d'un lissage sur 3 ans était surévaluée du fait du non aboutissement de la procédure de DUP.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-7 713		-7 713	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-8 259	-5 100	-3 159	-38%
B : 605/202-Etudes Pollution	-2 331		-2 331	-100%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 904		-5 904	-100%
1-Budget Etudes	-24 207	-5 100	-19 107	-79%

**Poste 200 :** La SOLEAM n'a pas engagé d'études d'urbanisme de type « Fiche de lot sur l'année 2021 », les modifications de programmes étant réalisées par l'architecte conseil sur commande de MRU qui les transmetts à la SOLEAM.

**Poste 201 :** Seuls les soldes des missions géotechniques relatives à la réalisation des travaux de la Descente des Cèdres et de son esplanade ont été réalisés sur 2021 pour un montant inférieur au prévisionnel.

**Poste 202 :** Aucune cession de lots n'ayant été réalisée ni de nouveaux travaux engagés (uniquement parachèvement esplanade des cèdres nord engagé sur 2021), cette provision est reportée.

**Poste 203** 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 nulle sur l'année 2021 du fait de travaux déjà engagés et de prestations déjà réalisées au préalable des acquisitions

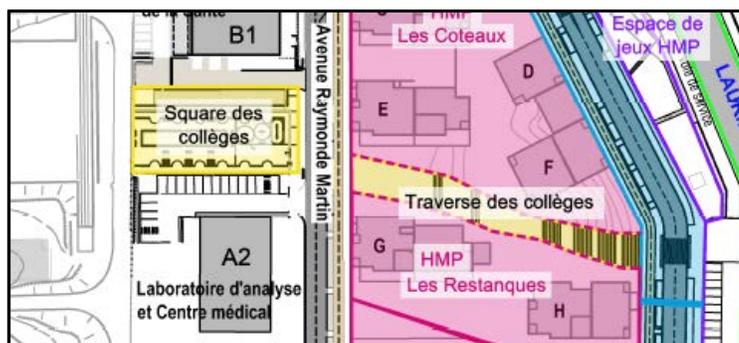
### c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-28 936	-16 893	-12 043	-42%
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	-236 739	-200 020	-36 719	-16%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-752 150	-796 559	44 409	6%
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-423 712	-520 032	96 320	23%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-1 445 436	-1 533 504	88 068	6%

#### Poste 350 : Travaux de mise en conformité des travaux du lot 2

A la demande de l'autorité concédant, la SOLEAM a récupéré la charge de la réalisation de ces travaux, initialement à la charge du propriétaire HMP. Ces travaux de remblaiement et de mise en conformité des sols ont été mis en œuvre selon et livrés comme attendu pour un montant inférieur au prévisionnel et sont aujourd'hui soldés (absence de Décompte Général et Définitif (DGD)).

#### Poste 351 : Traverse des collèges : poste soldé



### **Poste 352 : jardins partagés : poste soldé**

### **Poste 353 : Square des collègues**

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 (réalisée). Une provision de 3 600€ TTC avait été conservée sur 2020 et 2021, sans être consommée. Cette provision sera portée à 6 000 € pour 2022, en vue d'une éventuelle intervention en vue de la reprise partielle du béton désactivé, si une validation du concédant est apporté.

### **Poste 354 : 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 a été réalisée au premier semestre 2021. La consommation du budget travaux alloué suit donc le planning de réalisation, une partie des montants engagés demeurent à verser, notamment les prestations d'entretien des espaces verts créées pendant 1an ainsi que les reliquats à verser après Garantie de Parfait Achèvement (GPA), au premier semestre 2022.

### **Poste 357 : Esplanade des cèdres Nord**

Comme précédemment indiqué ces travaux ont fait suite à l'intervention de reprise réalisée par la Métropole (Difra). Initialement programmés pour un montant de 450K€ HT, les écarts constatés sur l'année écoulée sont justifiés par un avancement de chantier, et le paiement des situations attendantes, plus rapide que provisionnellement, le budget global demeurant inchangé.

### **Poste 355 : Traverse des Cyprès et Square des cèdres**

Les travaux de la traverse de Cyprès et du square des Cèdres ont été engagés au premier semestre 2020, suite à la modification substantielle du programme, par l'autorité concédante avec une demande d'élargissement du projet GPA en vue d'une future mutabilité en voie à double sens. La livraison de ce projet a été réalisé au 1er premiers semestre 2021, avec un reliquat de travaux à payer postérieurement à la GPA, soit au premier semestre 2022. Les écarts constatés sur l'année écoulée sont justifiés par un avancement de chantier, et le paiement des situations attendantes, plus rapide que provisionnellement, le budget global demeurant inchangé.

### **Poste 358 et 361 : Aménagements provisoires et aléas postes soldés, pour mémoire.**

**d. Les dépenses annexes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/500-Charges de Gestion	-5 154	-4 937	-217	-4%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires				
B : 605/502-Assurance	-350	-269	-81	-23%
B : 605/503-Taxes Foncières	-20 000	-13 762	-6 238	-31%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-23 736	-30 410	6 674	28%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-5 633	-723	-4 910	-87%
B : 605/505-Frais de Commercialisation	-3 000		-3 000	-100%
4-Budget Dép. Annexes	-57 873	-50 101	-7 772	-13%

Budget 500 : charges de gestion : la consommation du budget a été légèrement inférieure aux prévisions

Budget 501 : Assurances : la consommation du budget a été légèrement inférieure aux prévisions

Budget 503 : Le budget des taxes foncières est moins important que prévu du fait de l'arrêt de la DUP et du décalage des acquisitions.

Budget 504 : le budget relatif aux charges de copropriété a été plus important que prévisionnellement du fait de travaux imprévus sur les parties collectives du centre commercial (toiture).

Le budget 505 relatif au frais de communication issu d'un lissage sur plusieurs années n'a pas été utilisé hormis pour la publicité relative aux appels d'offres (esplanade des cèdres nord)

Le budget 505 relatif aux frais de commercialisation n'a pas été utilisé en l'absence de commercialisation.

**e. La rémunération du Concessionnaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-12 547	-15 341	2 794	22%
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	69 447	69 448	-1	0%
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-117 231	-109 008	-8 223	-7%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%				
6-Budget Rémunération	-60 331	-54 901	-5 430	-9%

-poste A302 : La rémunération sur dossiers Acq : Il était prévu les acquisitions avec HMP des emprises d'espaces publics et à 1€, les surfaces acquises étant légèrement plus importantes que celle définies, cela explique l'écart constaté.

-poste A309 : Avance Rémunération sur Dépenses : il s'agit ici du remboursement effectué des rémunérations sur dépenses perçues de manière anticipée

-poste A310 : La rémunération sur dépenses : Les dépenses prévisionnelles ayant été légèrement inférieure au prévisionnel, le budget de rémunération sur dépense suit cette évolution.

## 2) LES RECETTES

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

## a. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 605/320-Subventions Région	200 000		-200 000	100%
A : 605/501-Produits Divers	43	43		
3-Budget Divers	200 043	43	-200 000	100%

Poste 300 : Subventions Anru : La demande de solde a été effectuée sur le dernier trimestre de 2021, le versement sera perçu au premier trimestre 2022 pour un montant estimé à 1 014K€.

Poste 320 Subventions Région : L'écart de -200 000€ s'explique par l'absence de demande d'un acompte de subventions de la région sur cette opération sur 2021. À la vue de la clôture prochaine de la concession et de la réalisation de la totalité des travaux inscrit au contrat de concession, un solde global sera sollicité sur 2022 pour un montant estimé à 658K€ selon la Décision attributive de subvention initiale.

## b. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000		

La participation a été versée le 3 mai 2021.

## 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : -640 772 €

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -2 052 767 €

Trésorerie réelle fin 2021 : - 2 195 099 €

## **IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES (fin 31/01/23->31/01/25)**

### Introduction :

La concession étant vouée à être clôturée à fin janvier 2023, un avenant est présenté conjointement au CRAC pour proroger de 2 ans la concession et permettre de réaliser les prestations ci-dessous :

- Commercialisation des lots 4/6 et du lot 22 par voie d'Appels à Projets, et réalisation des études associées (géotechniques, géomètre, pollution,...)
- Réalisation des études et travaux du projet du recape du mur du Lot 2 à la demande de l'autorité concédante.
- Finalisation des prises en gestion par les services gestionnaires (MAMP) des équipements livrés (rétrocessions),
- Bascule des projets poursuivis sur les lots 3 et 10 en phase 2 de la concession (poursuite en NPNRU).

### 1) *LES DEPENSES (fin phase 1)*

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

##### -Traverse des Cyprès

La SOLEAM prendra attache de 13 Habitat sur 2022 pour réengager la procédure d'acquisition.

La partie du projet sur foncier HMP a quant à elle été acquise à l'€ en vue de sa rétrocession à la Métropole MAMP sur 2022.

#### **b. En ce qui concerne les études**

- Études pré-opérationnelles

Études d'Urbanisme : Les différentes fiches de lots sont dorénavant réalisées par l'architecte-urbaniste du PRU et transmises par la DOH-MRU.

Études Géotechniques : Avant cession des différents lots (reste à consommer 6K€) en 2022. Le budget sera vraisemblablement revu à la hausse du fait des acquisitions des lots 22 & 4/6 réalisées à la demande du concédant, sans éléments géotechniques et pollution du vendeur. La SOLEAM récupère donc la charge de ces études de par son statut de propriétaire, et devra les réaliser préalablement à la revente des lots. Une provision de 30K€ a été faite en vue de la réalisation de ces études.

Pour le lot 4-6, le diagnostic pollution a été réalisé par la SOLEAM et a été déduite du prix d'acquisition auprès du bailleur..

Études Pollution : Avant cession des différents lots (reste à consommer 5K€) en 2022

Le budget sera vraisemblablement revu à la hausse du fait des acquisitions des lots 22& 4/6 réalisées à la demande du concédant sans obtenir les éléments géotechniques et pollution du vendeur. La SOLEAM récupère donc la charge de ces études de par son statut de propriétaire, et devra les réaliser préalablement à la revente des lots. Une provision de 30K€ a été faite en vue de la réalisation de ces études.

Études Géomètre : Ces interventions devront être réalisées avant cession des différents lots (reste à consommer 13K€) en 2022

- Études opérationnelles
  - Poste 403-Descente des Cèdres : Solde des études de MOE pour 600€TTC en 2022
  - Poste 404-Traverse des Cyprès et Square des Cèdres : Solde des études de MOE, pour 8 635€ en 2022
  - Poste 405-Esplanade des Cèdres Nord : Les travaux ayant été livrés en 2021 et le DGD de l'entreprise également, le montant des études de maîtrise d'œuvre associées a été soldé à l'engagé.
  - Poste 409-Aléas et divers : réduction du poste en raison de la livraison de la totalité des équipements attendus dans la phase 1 du PNRU, seule une provision de 44K€ a été conservée.
  - Le poste honoraires techniques passe de 658 K€ en 2020 à 398 K€ en 2021 du fait de la suppression de la majeure partie du poste « honoraires divers et Aléas » suite à la livraison des espaces publics programmés.

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

#### ▪ **Poste Dépollution**

Poste lissé de 2022 à 2024 et mis en œuvre par suite aux acquisitions des lots 4/6 et 22, pour **396K€**. Ces études et éventuels travaux seront réalisés sur la qualification des fonciers lot 4/6 et lot 22 en vue de la réalisation d'appels à projets sur 2022/2023.

Le poste dépollution d'un montant de **396K€** était initialement destiné à la dépollution du site du lot 10, rebasculé en phase du 2 NPNRU. Dès lors, ce poste sera à réinterroger suite à la commercialisation des deux lots précités (4/6 et 22) en vue de sa réaffectation au lot 10, une fois l'acquisition des lots manquants par mise en œuvre d'une procédure de DUP.

#### ▪ **Poste 353 : Square des collèges**

Provision de 7 200 €TTC en 2022 pour la réalisation d'éventuels travaux de reprises (béton désactivé).

#### ▪ **Poste 354 : Descente des Cèdres**

Travaux livrés au 1er semestre 2021 tel que prévu, pour une durée initiale de travaux de 11 mois

Marché attribué à GAGNERAUD (VRD génie civil) et TERRIDEAL (espaces verts et mobilier)

Solde de GPA à verser au premier semestre 2022.

Une provision d'environ 11K€ a été réalisée en anticipation des modalités de révision de prix en fin de GPA.

#### ▪ **Poste 355 : Traverse des Cyprès et square des cèdres**

Travaux livrés au 1er semestre 2021 tel que prévu, pour une durée initiale de travaux de 11 mois

Marché attribué à COLAS (VRD génie civil), la SNEFF (éclairage public) et Paysage Méditerranéen (espaces verts et mobilier)

Solde de GPA à verser au premier semestre 2022.

Une provision d'environ 45K€ a été réalisée en anticipation des modalités de révision de prix en fin de GPA.

#### ▪ **Poste 357 : Esplanade des Cèdres Nord**

Travaux livrés au 1er semestre 2021 tel que prévu, pour une durée initiale de travaux de 4 mois

Marché attribué à GAGNERAUD (VRD génie civil) et TERRIDEAL (espaces verts et mobilier)

Solde de GPA à verser sur 2022.

Une provision d'environ 15K€ a été réalisée en anticipation des modalités de révision de prix en fin de GPA.

#### ▪ **Poste 361 : Aléas : reste 428K€TTC (357 K€ HT)**

Maintien du budget pour d'éventuelles demandes du concédant pour la gestion courante et la sécurisation des lots acquis (lots 4/6 et 22) en attente de leur commercialisation (sécurisation, déballe sauvage, gardiennage, interventions diverses,...).

#### Recépage mur lot 2

L'autorité concédante a sollicité la SOLEAM pour une opération de recépage du mur du lot 2 (le long de la voie R. Martin) à destination de l'AFL selon un montant estimé à 50K€ HT. Les premières approches technico financières de la SOLEAM approchent un budget plus conséquent, le résultat de l'appel d'offres sera l'objet d'une renégociation éventuelle entre concédant et concessionnaire.

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

-Poste 500 : provision de 66K€ lissée sur 3 ans

-Poste 501 : provision de 12K€ en 2022-2023

-Poste 502: provision de 8K€ lissée sur 3 ans

-Poste 503: provision de 27K€ lissée sur 2 ans

-Poste 504: provision portée à 46K€ en raison des coûts de travaux de copropriété récents sur la toiture du centre commercial, ainsi que d'éventuels travaux de copropriété à venir.

-Poste 505: provision de 7K€ en 2023

-Poste 506: provision de 6K€ en 2022

### **e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire**

-Rém. Forfaitaire :

50 000€/an de 2023-2024 pour la prolongation de l'opération de 2 ans et le montage d'un nouveau budget modifiant le cahier de charges de concession

-Rém. Sur dépenses :

Base 2022/2023/2024 : 1 178 040 € soit 58 902€

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

LOT 22b-265 000€\*7%

LOT4/6-400 000\*7%

#### 2) LES RECETTES (fin phase 1)

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

- Lot 4 et 6 : prévision d'un CV décalé au second semestre 2022/Début 2023 suite à un appel à projet. La fiche de lot va être actualisée sur ce projet  
Lot 22 : prévision d'un CV décalé au semestre 2022/Début 2023. Une fiche de lot actualisée du découpage du lot 22 en deux lots (22A et 22B) doit être transmis par la Métropole à la SOLEAM wau mois d'Avril 2022.  
Le lot 22a est identifié pour une cession à l'€ symbolique à l'AFL à la demande du concédant. Le lot 22B devra lui être commercialisé par réalisation d'un appel à projets.

### **b. En ce qui concerne les subventions**

- ANRU : Le solde à hauteur d'environ 1M€ a été sollicité (subvention globale estimée à 1, 6M€), le versement est programmé sur 2022 après instruction par la DDTM.  
Pour mémoire : 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) d'où la volonté de poursuite de cette opération en NPNRU
- REGION : le solde sera appelé en une fois sur 2022 pour un montant de 658K€ représentant 90% de la subvention allouée (montant total 732 K€), un premier acompte de 10% ayant déjà été perçu.

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

- 326K€ HT - Équipements Métropole liés aux travaux de la traverse des Cyprès et au parachèvement de la place des cèdres Nord : décalage du solde en 2022. Le montant pourrait être également revu (forfait calculé sur la base du montant estimatif des travaux de la traverse des Cyprès et non sur le réalisé suite aux modifications de programme).  
Solde du poste à hauteur de 32 K€.
- Participation à l'équilibre : elle diminue de 2,4M€ pour tenir compte des projets non réalisés et possiblement intégrés à une nouvelle opération.  
2022 : 1 387 761€

### 3) LES DEPENSES (phase 2)

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



En 2022, proposition pour les lots 4 & 5 (M. Cabral) à hauteur de 165K€  
 En 2023 et suivantes, 478K€ de provision en vue de l'acquisition des lots 6/8/13/15. Ces acquisitions seront fonction de la mise en oeuvre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le dossier DUP est prévu pour être réengager en 2023 une fois le projet urbain consolidé par l'autorité concédante. Cette DUP vise également l'acquisition des fonds de commerces, avec une provision faite à hauteur de 948K€ à cette fin.

Suite aux échanges de fin d'année avec les représentants des services de l'état, et les représentants de la Métropole porteur du projet urbain, une réflexion sur la destination de ce lot est à redéfinir par MRU. En l'absence de projet à termes la constitution et la mise en oeuvre d'un projet de DUP

est impossible, il est alors acté avec les services mandants de MAMP (DOH/MRU) de solliciter une poursuite de ce sujet dans le cadre de la future convention NPNRU du Grand Malpassé.

#### b. En ce qui concerne les travaux

- **Poste Démolition LOT 10 : provisionnée à 480K€TTC+10% honoraires**

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 redéfinir 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 poursuivis dans la phase 2 de la concession.

- **Poste Voie de desserte LOT 10 : provisionnée à 420K€TTC+6% honoraires**

- **Poste Aléas : provisionnée à 200K€TTC**

### 4) LES RECETTES (phase 2)

#### c. En ce qui concerne les Cessions foncières

- Lot 10 : Estimée à 358 500€ HT

#### d. En ce qui concerne les participations

- Participation à l'équilibre : 2,4M€  
 2022 : 1 342 004€  
 2023 : 1 072 992€

## 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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-28 166	-28 167	1
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-53 375	-82 279	28 904
B : 605/202-Etudes Pollution	-29 457	-59 457	30 000
B : 605/203-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	
B : 605/204-AMO	-26 790	-26 790	
1-Budget Etudes	-160 732	-219 637	58 905

Le poste 200 a été découpé en 2 ; 12 000€ HT a été affecté en phase 2.

Le budget 605/201 est en augmentation du fait des provisions faites pour la commercialisation des lot 4/6 et 22.

Le budget 605/202 est en augmentation du fait des provisions faites pour la commercialisation des lot 4/6 et 22.

#### 1.2. Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Acquisitions Réalisées	-58 268	-58 268	
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-5	-4	-1
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Tra	-115 830	-115 830	
B : 605/111-881 L 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-252 000	-379 680	127 680
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	-336 425	-581 755
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-83 743	-38 376	-45 367
2b-Budget Acquisitions	-1 543 633	-870 311	-673 322
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 177	
<b>TOTAL BUDGET FONCIER PHASE 1</b>	<b>-1 817 083</b>	<b>-1 143 760</b>	<b>-673 323</b>

L'acquisition du lot 4 et 6 a été acquis 46 200€ de moins que prévu à la demande de l'autorité concédante.

L'acquisition du lot 22 a été acquis 581 755€ de moins que prévu à la demande de l'autorité concédante.

Les frais d'acquisition ont diminué proportionnellement à la baisse des prix d'acquisition.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-165 000	49 800
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 : 605/124-881 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	-52 647	4 213
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-588 634	-642 647	54 013
B : 605/101-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/102-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/103-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/104-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-53 000	-22 000
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
Lot 10-Budget Acquisitions Réalisées	-911 212	-889 212	-22 000
Lot 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	

<b>TOTAL BUDGET FONCIER PHASE 2</b>	<b>-2 448 434</b>	<b>-2 480 447</b>	<b>32 013</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------	---------------

Augmentation du « poste 605/117 » pour tenir compte de la proposition immédiate à l'amiable des lots 4/5 du centre commercial, propriétés de Cabral, suite à une nouvelle estimation des services de France Domaines.

Baisse du « poste 605/122 » de 22 000€ suite à une acquisition à un montant inférieur aux prévisions.

### 1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	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	-125 861	-121 861	-4 000
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-47 000	-40 981	-6 019
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-251 741	-44 431	-207 310
3b-Budget Honoraires Techniques	-549 153	-331 824	-217 329

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

Le poste « 405 » est en baisse du fait de cout de maitrise d'œuvre moins onéreux que budgétisé

Le poste « 409 » est en baisse du fait de cout de maitrise d'œuvre moins onéreux que budgétisé et de la livraison des espaces publics programmés.

## 1.4. Budget travaux

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-330 000	-319 964	-10 036
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-596 963	-596 963	
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 957	-276 707	-250
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-211 177	-214 177	3 000
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 253 349	-1 253 349	
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 537 417	-1 537 417	
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-441 367	-456 367	15 000
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-50 000		-50 000
B : 605/361-Aléas	-337 161	-357 161	20 000
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 034 391	-5 012 105	-22 286
3a-Budget Dépollution	-330 000	-330 000	
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX PHASE 1</b>	<b>-5 364 391</b>	<b>-5 342 105</b>	<b>-22 286</b>

Le total du budget Travaux est en diminution.

Le poste « 350 » est en baisse du fait de couts de maitrise d'œuvre moins important que budgétisé.

Le poste « 352 » est en baisse du fait d'un cout du solde des travaux légèrement inférieurs aux prévisions.

Le poste « 358 » est en baisse du fait de la non réalisation de travaux d'aménagements provisoires du fait de la livraison des espaces publics au premier semestre 2021 (Descente des Cèdres, esplanade des Cèdres, traverse des Cyprès et square des Cyprès.).

Contrebalancé par une augmentation des postes suivants :

Le poste « 353 » est en hausse du fait d'un provisions en vue de reprises suite à des dégradations

Le poste « 357 » est en hausse du fait d'un montant du coup des travaux de l'esplanade de Cèdres (déballés sauvages, gardiennage, ...)

Le poste « 361 » est en hausse du fait d'une provision de 20K€ à la vue du rallongement de la durée de l'opération, provision issue de la rebasculé d'une partie du budget aménagements provisoires précédent, non consommé.

- Autres Travaux lot 10

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 6052/310-Démolitions	-400 000	-400 000	
B : 6052/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	
B : 6052/361-Aléas		-219 370	219 370
B : 6052/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 6052/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-21 000	-21 000	
Lot 10-Budget Travaux	-811 000	-1 030 370	219 370

Le poste « 361 » est en hausse du fait d'une affectation d'une partie de l'économie sur le prix d'acquisition du lot 22 en vue de constitué une provision pour des travaux divers imprévus.

## 1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 605/500-Charges de Gestion	-30 000	-80 000	50 000
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	
B : 605/502-Assurance	-2 187	-10 000	7 813
B : 605/503-Taxes Foncières	-100 120	-100 120	
B : 605/504-Charges de Copropriété	-69 945	-99 945	30 000
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-25 000	-25 000	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-10 000	
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 610	-477 610	
4-Budget Dép. Annexes	-754 451	-842 264	87 813

Le poste « 500 » a été augmenté pour tenir compte de frais de gestion supplémentaires, en lien avec le rallongement de la concession. Le poste « 502 » a été augmenté pour tenir compte du portage supplémentaire et du changement de notre compagnie d'assurance.

L'augmentation du poste « charges de copropriété » s'explique par le recours à des interventions diverses, non prévues, sur les locaux du centre commercial, devant initialement être démolis dans cette temporalité. A ces interventions s'ajoutent les frais de gestion du syndicat de copropriété du fait de la non démolition du bien. L'arrêt de la mise en œuvre de la DUP à la demande du concédant (redéfinition de la fiche de lot) implique des dépenses supplémentaires à anticiper sur 2022 et jusqu'à la fin de la concession.

## 1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-400 000	100 000
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-28 598	-31 393	2 795
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-565 812	-533 710	-32 102
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-166 662	-86 337	-80 325
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-39 915	-38 188	-1 727
6-Budget Rémunération	-1 105 537	-1 094 178	-11 359

Rémunération forfaitaire : elle augmente de 50 000€/an pour tenir compte de la prolongation de 2 années de l'opération.

Rémunérations sur dépenses : elle est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

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 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	

RAS

## II - LES RECETTES

### 2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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-Alterna-Crèche			
A : 605/114-Lots 4 et 6-Amétis	527 000	400 000	-127 000
A : 605/115-Lot 10	565 000	358 500	-206 500
A : 605/116-Lot 22	1 079 000	265 000	-814 000
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		-1
1-Budget Cessions	2 380 882	1 233 381	-1 147 501

La recette attendue pour le lot 22 sera vraisemblablement moindre avec une volonté de l'autorité concédante de céder une partie du lot (Lot 22A) à l'AFL pour un montant de 1€.

Seul le reliquat dénommé Lot 22B fera l'objet d'une commercialisation sur 2022 par appel à projet.

Le lot 4/6 fera l'objet d'une commercialisation sur 2022 par appel à projet également du fait du retrait de l'opérateur Amétis malgré l'obtention de l'agrément de cession. Ces appels à projets pourront être engagés une fois la totalité des données d'entrée obtenus auprès du concédant, avec pour objectif la signature de promesses de vente avant clôture de la phase 1.

Le lot 10 fera l'objet d'une commercialisation dans la phase 2.

### 2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	1 614 969	614 809
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	804 028	804 028	
A : 605/500-Produits de Gestion Locative		6 495	6 495
A : 605/501-Produits Divers	10 939	10 939	
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 550 527	3 171 831	621 304

Le poste 300 a augmenté du fait de l'obtention d'un montant de solde de Subventions ANRU plus important que prévu lors de l'octroi. Le poste 500 a augmenté par la location du terrain.

## 2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	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	210 331	-1
4-Budget Participations	8 080 280	8 080 279	-1

Maintien de la participation totale.

Une répartition pourrait être faite entre phase 1 pour 5 128 163€-889 212€ (acquisition déjà réalisée lot 10)= 4 238 951€ et phase 2 pour 2 414 996€+889 212€=3 304 208€.

VI. ANNEXES*Bilan prévisionnel au 31/12/21*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-3 624 206	-167 244	-3 791 450
B : 2-Dépenses.Etudes	-219 637	-40 753	-260 390
B : 3-Dépenses.Travaux	-6 332 475	-1 266 495	-7 598 970
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-371 824	-74 365	-446 189
B : 5-Dépenses.Divers	-842 265	449 904	-392 361
B : 6-Dépenses.Rémunération	-1 094 177		-1 094 177
B : 7-Dépenses.Financiers	-909		-909
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 485 493</b>	<b>-1 098 953</b>	<b>-13 584 446</b>
A : 1-Recettes.Ventes	1 233 381	204 700	1 438 081
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	804 028	160 806	964 834
A : 3-Recettes.Subventions	2 347 108		2 347 108
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	7 753 490		7 753 490
A : 4-Recettes.Participations équipements concédant	326 789	65 358	392 147
A : 5-Recettes.Divers	17 434	2 166	19 600
A : 6-Recettes.Financiers	3 261		3 261
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 485 491</b>	<b>433 030</b>	<b>12 918 521</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>665 924</b>

## Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses-Phase 1

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 31-janv
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-19 400	-15 800	-3 600			
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-98 735	-56 675	-6 060	-36 000		
B : 605/202-Etudes Pollution	-71 348	-29 900	-5 448	-36 000		
B : 605/203-Etudes Géomètre	-26 617	-13 759	-12 857			-1
B : 605/204-AMO	-29 890	-29 890				
1-Budget Etudes	-245 990	-146 024	-27 965	-72 000		-1
2-Budget Acquisitions Réalisées	-69 921	-69 922				1
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-4	-3				-1
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 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-455 616	-455 616				
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-403 710	-403 710				
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-41 419	-29 424	-11 994			-1
2b-Budget Acquisitions	-1 016 575	-888 750	-127 824			-1
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683				-1
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-383 957	-383 957				
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-716 356	-716 355				-1
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 049	-332 049				
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-257 012	-249 812	-7 200			
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 504 019	-1 467 301	-36 719			1
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 844 900	-1 780 041	-64 860			1
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-547 640	-520 032	-27 608			
B : 605/361-Aléas	-428 593		-107 148	-214 296	-107 148	-1
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 014 526	-5 449 547	-243 535	-214 296	-107 148	
3a-Budget Dépollution	-396 000	-28 081		-214 620	-153 300	1
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-61 312	-61 314				2
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-14 482				
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-73 667	-73 070	-598			1
B : 605/404-MOE Traverse des Cyprès et Square des Cèdres-En1	-146 233	-137 598	-8 635			
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-49 178	-47 378	-1 800			
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-53 317	-29 060	-24 258			1
3b-Budget Honoraires Techniques	-398 189	-362 902	-35 291			4
B : 605/500-Charges de Gestion	-95 686	-28 775	-15 593	-25 000	-26 318	
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-27 589	-6 779	-5 221		
B : 605/502-Assurance	-10 000	-1 255	-3 011	-3 500	-2 232	-2
B : 605/503-Taxes Foncières	-100 120	-71 860	-14 777	-13 483		
B : 605/504-Charges de Copropriété	-106 049	-59 260	-32 656	-14 135		2
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-29 619	-22 685		-6 935		1
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-4 348	-6 949			-1
4-Budget Dép. Annexes	-392 361	-215 772	-79 765	-68 274	-28 550	
5-Budget Frais Financiers	-909	-909				
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-400 000	-300 000		-50 000	-50 000	
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-31 393	-31 392				-1
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses						
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-403 187	-344 284	-21 490	-23 821	-13 591	-1
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-61 242	-14 692		-23 225	-23 325	
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550				
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-30 765					-30 765
6-Budget Rémunération	-931 137	-694 918	-21 490	-97 046	-86 916	-30 767
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-26 066	-26 066				
Lot 10-Budget Acquisitions Réalisées	-889 212	-889 212				
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 596 574</b>	<b>-8 987 781</b>	<b>-535 870</b>	<b>-666 236</b>	<b>-375 914</b>	<b>-30 773</b>

## Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes-Phase 1

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 31-janv
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	480 000				480 000	
A : 605/116-Lot 22	318 000				318 000	
1-Budget Cessions	1 007 881	209 881			798 000	
A : 605/300-Subventions Annu	1 614 969	600 160	1 014 809			
A : 605/320-Subventions Region	732 139	73 214	200 000	458 925		
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	964 834	964 834				
A : 605/500-Produits de Gestion Locative	6 495		6 045	450		
A : 605/501-Produits Divers	13 105	13 105				
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260				1
3-Budget Divers	3 334 803	1 654 573	1 220 854	459 375		1
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 128 163	3 740 402	1 387 761			
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	392 147	360 000	32 147			
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 331	210 331				
4-Budget Participations	5 730 641	4 310 733	1 419 908			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 073 325</b>	<b>6 175 187</b>	<b>2 640 762</b>	<b>459 375</b>	<b>798 000</b>	<b>1</b>
C : 605/A610-Emprunts Encaissements						
C : 605/A620-Avances Encaissements	400 000	400 000				
C : 605/A520-Crédit de TVA Remboursé		225 810	723 040			-948 850
D : 605/A520-TVA Reversée	523 250	-8 315				531 565
D : 605/A610-Remboursement Emprunts						
D : 605/A620-Remboursement Avances	-400 000					-400 000
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>523 250</b>	<b>617 495</b>	<b>723 040</b>			<b>-817 285</b>
<b>Trésorerie brute</b>		-2 195 099	632 833	425 972	848 058	1

## Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Phase 2

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	31-janv
B : 6052/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-165 000		-165 000			
B : 6052/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000			-140 000		
B : 6052/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000			-35 000		
B : 6052/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000			-250 000		
B : 6052/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-35 400		-9 900	-25 500		
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-625 400		-174 900	-450 500		
Lot 10-Budget Etudes	-14 400			-14 400		
Lot 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588			-948 588		
B : 6052/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-130 523		-8 593	-111 971	-9 959	
B : 6052/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-25 095			-12 527	-12 568	
B : 6052/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-7 422					-7 422
Lot 10-Budget Rémunération	-163 040		-8 593	-124 498	-22 527	-7 422
B : 6052/310-Démolitions	-480 000			-480 000		
B : 6052/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000			-336 000	-84 000	
B : 6052/361-Aléas	-263 245			-131 622	-131 623	
B : 6052/408-MOE Démolition	-48 000			-4 800	-43 200	
B : 6052/410-MOE Voie Publique llot 10	-25 200			-25 200		
Lot 10-Budget Travaux	-1 236 445			-977 622	-258 823	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 987 873</b>		<b>-183 493</b>	<b>-2 515 608</b>	<b>-281 350</b>	<b>-7 422</b>
A : 6052/115-Lot 10	430 200				430 200	
1-Budget Cessions	430 200				430 200	
A : 6052/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 414 996		1 205 441	1 209 555		
4-Budget Participations	2 414 996		1 205 441	1 209 555		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 845 196</b>		<b>1 205 441</b>	<b>1 209 555</b>	<b>430 200</b>	
<b>Sous-total TVA</b>	<b>142 677</b>					<b>142 677</b>
<b>Trésorerie brute</b>			1 021 948	-284 105	-135 255	1

Cumul des prévisions TTC	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	44592
<b>Total recettes</b>	12 918 521	6 175 187	3 846 203	1 668 930	1 228 200	1
<b>Total dépenses</b>	-13 584 447	-8 987 781	-719 363	-3 181 844	-657 264	-38 195
<b>Total trésorerie transitoire</b>	523 250	617 495	723 040			-817 285
<b>Trésorerie globale</b>		-2 195 099	1 654 781	141 867	712 804	2

## Tableau des écarts-TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-33 800	1
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-64 050	-98 735	34 685
B : 605/202-Etudes Pollution	-35 348	-71 348	36 000
B : 605/203-Etudes Géomètre	-27 533	-26 617	-916
B : 605/204-AMO	-29 890	-29 890	
1-Budget Etudes	-190 620	-260 390	69 770
2-Budget Acquisitions Réalisées	-69 921	-69 921	
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-5	-4	-1
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Tra	-115 830	-115 830	
B : 605/111-881 L 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-302 400	-455 616	153 216
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	-403 710	-698 106
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-99 390	-41 419	-57 971
2b-Budget Acquisitions	-1 828 092	-1 016 575	-811 517
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 684	
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-396 000	-383 957	-12 043
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-716 356	-716 356	
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-332 348	-332 049	-299
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-253 412	-257 012	3 600
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 504 019	-1 504 019	
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 844 900	-1 844 900	
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-529 640	-547 640	18 000
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-60 000		-60 000
B : 605/361-Aléas	-404 593	-428 593	24 000
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 041 268	-6 014 526	-26 742
3a-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	-151 033	-146 233	-4 800
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-56 400	-49 178	-7 222
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-302 089	-53 317	-248 772
3b-Budget Honoraires Techniques	-658 983	-398 189	-260 794
B : 605/500-Charges de Gestion	-35 809	-95 686	59 877
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	
B : 605/502-Assurance	-2 187	-10 000	7 813
B : 605/503-Taxes Foncières	-100 120	-100 120	
B : 605/504-Charges de Copropriété	-76 049	-106 049	30 000
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-29 619	-29 619	
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-11 298	
B : 605/A510-TVA non Récupérable			
4-Budget Dép. Annexes	-294 671	-392 361	97 690
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-300 000	-400 000	100 000
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-28 598	-31 393	2 795
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-565 812	-533 710	-32 102
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-166 662	-86 337	-80 325
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-39 915	-38 188	-1 727
6-Budget Rémunération	-1 105 537	-1 094 178	-11 359
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-165 000	49 800
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 : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-57 505	-61 466	3 961
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-597 705	-651 466	53 761
B : 605/101-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/102-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/103-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/104-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-53 000	-22 000
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
Lot 10-Budget Acquisitions Réalisées	-911 212	-889 212	-22 000
Lot 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
B : 605/310-Démolitions	-480 000	-480 000	
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000	-420 000	
B : 6052/361-Aléas		-263 245	263 245
B : 605/408-MOE Démolition	-48 000	-48 000	
B : 605/410-MOE Voie Publique llot 10	-25 200	-25 200	
Lot 10-Budget Travaux	-973 200	-1 236 445	263 245
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-14 232 395</b>	<b>-13 584 448</b>	<b>-647 948</b>

## Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
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	632 400	480 000	-152 400
A : 605/115-Lot 10	678 000	430 200	-247 800
A : 605/116-Lot 22	1 294 800	318 000	-976 800
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		-1
1-Budget Cessions	2 815 082	1 438 081	-1 377 001
A : 605/300-Subventions Anru	1 000 160	1 614 969	614 809
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	964 834	964 834	
A : 605/500-Produits de Gestion Locative		6 495	6 495
A : 605/501-Produits Divers	13 105	13 105	
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	
3-Budget Divers	2 713 499	3 334 803	621 304
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	210 331	-1
4-Budget Participations	8 145 638	8 145 637	-1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 674 219</b>	<b>12 918 521</b>	<b>-755 698</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>558 178</b>	<b>665 927</b>	<b>-107 749</b>

## Ecart Année 2021-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-7 713		-7 713	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-8 259	-5 100	-3 159	-38%
B : 605/202-Etudes Pollution	-2 331		-2 331	-100%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-5 904		-5 904	-100%
1-Budget Etudes	-24 207	-5 100	-19 107	-79%
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)	-115 830		-115 830	-100%
B : 605/106-881 L 37 P3-Hmp (Emprise square des cédres)		-1	1	
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-302 400	-455 616	153 216	51%
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-208 656		-208 656	-100%
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)		-403 710	403 710	
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-30 888	-16 013	-14 875	-48%
2-Budget Acquisitions	-657 774	-875 340	217 566	33%
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)		-53 000	53 000	
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10		-5 473	5 473	
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir		-58 473	58 473	
B : 605/330-Dépollution	-167 240		-167 240	-100%
3-3 Budget Dépollution	-167 240		-167 240	
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-6 642	-7 515	873	13%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-42 530	-35 096	-7 434	-17%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-26 020	-19 920	-6 100	-23%
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-123 981	-7 819	-116 162	
3-Budget Honoraires Techniques	-199 173	-70 350	-128 823	-65%
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-28 936	-16 893	-12 043	-42%
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	-236 739	-200 020	-36 719	-16%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-752 150	-796 559	44 409	6%
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-423 712	-520 032	96 320	23%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-1 445 436	-1 533 504	88 068	6%
Lot 10-Budget Travaux				
B : 605/500-Charges de Gestion	-5 154	-4 937	-217	-4%
B : 605/502-Assurance	-350	-269	-81	-23%
B : 605/503-Taxes Foncières	-20 000	-13 762	-6 238	-31%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-23 736	-30 410	6 674	28%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-5 633	-723	-4 910	-87%
B : 605/505-Frais de Commercialisation	-3 000		-3 000	-100%
4-Budget Dép. Annexes	-57 873	-50 101	-7 772	-13%
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-12 547	-15 341	2 794	22%
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses	69 447	69 448	-1	0%
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-117 231	-109 008	-8 223	-7%
6-Budget Rémunération	-60 331	-54 901	-5 430	-9%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 612 034</b>	<b>-2 647 769</b>	<b>35 735</b>	<b>1%</b>
1-Budget Cessions				
A : 605/320-Subventions Région	200 000		-200 000	100%
A : 605/501-Produits Divers	43	43		
3-Budget Divers	200 043	43	-200 000	100%
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000		
4-Budget Participations	1 000 000	1 000 000		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 200 043</b>	<b>1 000 043</b>	<b>-200 000</b>	<b>17%</b>
<b>Sous-total tva</b>		<b>93 401</b>	<b>-93 401</b>	
<b>Variation</b>	<b>-1 411 991</b>	<b>-1 554 325</b>	<b>142 334</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	52 000,00	92,00	0,00	29/05/2015	05/06/2015
881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	881 L 35 Lot 17-	Sci Nicole Guy	98 000,00	165,00	0,00	29/05/2015	02/06/2015
881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	881 L 35	SCI AMYRA	185 000,00	204,00	0,00	31/03/2016	06/06/2016
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	881 L 35 Lot 14	Sci Dye	121 212,00	100,00	0,00	31/03/2016	18/04/2016
881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	881 L 35 Lot 16	Sci Dupuis	200 000,00	165,00	0,00	31/03/2016	15/04/2016
35 Bd Bouge	881 L 35 Cc Lot 2	Cecilia (Snack)	60 000,00	45,00	0,00	31/03/2017	11/05/2017
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1,00	1 022,00	1,00	30/06/2017	05/07/2017
881 L53 L51 A259 A260 (Lot 3)	881 L53 L51 A259 A260	HMP	58 267,80	1 390,00	41,92	30/06/2017	05/07/2017
881 L 35-lot 1- 78 bd bouge	881 L 35 Lot 1	Sakhi (Snack)	60 000,00	48,00	0,00	30/09/2017	21/12/2017
80 Bd Bouge lot 7	881L35	M et Mme KATTOUM (Coiffeur/Pâtissier)	60 000,00	44,00	0,00	31/05/2018	11/06/2018
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	HMP	1,00	4 923,00	0,00	30/11/2020	23/12/2020
881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	881 L 35	ZEROUAL	53 000,00	45,00	1 182,50	30/06/2021	17/11/2021
Terrain bd bouge-LOT22	881 L 37p1	HMP	336 425,00	9 816,00	34,27	30/11/2021	23/12/2021
Terrain bd bouge-LOT 4 ET 6	881 L63	HMP	379 680,00	5 424,00	70,00	30/11/2021	23/12/2021
881 L 37 P2-(En1 Square des Cèdres)	881 L 37P	HMP	0,00	1 315,00	0,00	30/11/2021	23/12/2021
881 L 37 P3-(Emprise Traverse des Cypres)	881 L 37P	HMP	0,00	3 073,00	0,00	30/11/2021	23/12/2021
881 L 50-Passage Descente des des cédres	881 L 50	HMP	0,00	372,00	0,00	30/11/2021	00/00/00
881 P62-Descente des des cédres	881 P62	HMP	1,00	1 023,00	0,00	30/11/2021	23/12/2021
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)			115 830,00	1 287,00	90,00	31/12/2022	00/00/00
881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral			165 000,00	96,00	1 718,75	31/12/2022	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)			140 000,00	147,00	0,00	31/12/2023	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)			35 000,00	25,00	0,00	31/12/2023	00/00/00
881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)			250 000,00	212,00	0,00	31/12/2023	00/00/00
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1,00	259,00	0,00	31/12/2022	00/00/00
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>2 369 418,80</b>	<b>31 292,00</b>			
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)			948 588,00	1 264,00	0,00	31/12/2023	00/00/00
<b>Total 1B-Acq Fonds de Commerce</b>			<b>948 588,00</b>	<b>1 264,00</b>			

## 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	209 880,00	2 332,00	90,00	29/12/2015	22/12/2015
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	AFL Foncière Logement	1,00	4 923,00	0,00	23/12/2020	23/12/2020
Lot 10			358 500,00	4 100,00	87,44	31/12/2024	00/00/00
Lot 22 A		AFL Foncière Logement	1,00	3 988,00		31/12/2024	00/00/00
Lot 22 B		Appels à Projets	265 000,00	4 500,00	58,89	31/12/2024	00/00/00
Lots 4 et 6 - Résidence SENIOR			400 000,00	7 280,00	54,95	31/12/2024	00/00/00
<b>Total 2L-Cessions Logements</b>			<b>1 233 382,00</b>	<b>27 123,00</b>			
<b>Total général</b>			<b>4 551 388,80</b>	<b>59 679,00</b>			