

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



SOLEAM

\* \*  
\*

METROPOLE AIX MARSEILLE

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE  
AU 31 DECEMBRE 2021

## SOMMAIRE

<b>I. <u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b> .....	<b>4</b>
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	4
2) <u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	4
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	4
<b>II. <u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u></b> .....	<b>6</b>
1) <u>LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE</u> :.....	6
2) <u>developpement actuel du projet</u> : .....	6
a) <u>L'avancement des études</u> : .....	6
b) <u>L'avancement des acquisitions foncières</u> .....	7
c) <u>L'avancement des travaux</u> .....	8
d) <u>L'avancement des Honoraires</u> :.....	8
e) <u>L'avancement des dépenses annexes</u> :.....	9
f) <u>L'avancement de la commercialisation</u> : .....	9
g) <u>L'avancement des participations</u> : .....	9
<b>III. <u>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE (Montant exprimée en € TTC)</u></b> .....	<b>11</b>
1) <u>LES DEPENSES</u> .....	11
a. <u>Les études</u> .....	11
b. <u>Le budget foncier</u> .....	12
c. <u>Le budget travaux</u> .....	12
d. <u>Le budget divers</u> .....	14
e. <u>Le budget « Rémunération du concessionnaire »</u> .....	15
f. <u>Le budget « Frais financiers »</u> .....	15
2) <u>LES RECETTES</u> .....	15
a. <u>La Participation du concédant</u> .....	15
b. <u>Les produits divers</u> .....	15
3) <u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u> .....	15
<b>IV. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES</u></b> .....	<b>16</b>
1) <u>LES DEPENSES</u> .....	16
a. <u>Les études</u> .....	16
b. <u>Le budget foncier</u> .....	17
c. <u>Le budget travaux</u> .....	19
d. <u>Les honoraires techniques</u> .....	20
e. <u>Les dépenses annexes</u> .....	21
f. <u>La rémunération</u> .....	21
g. <u>Les frais financiers</u> .....	22
2) <u>LES RECETTES</u> .....	22
a. <u>En ce qui concerne la commercialisation</u> .....	22
b. <u>En ce qui concerne la participation du Concédant</u> .....	23
c. <u>En ce qui concerne les produits divers</u> .....	23
<b>V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BUDGET PREVISIONNEL</u></b> .....	<b>24</b>
1) <u>LES DEPENSES</u> .....	24

a.	Les études.....	24
b.	Le budget foncier.....	24
c.	Le budget travaux.....	25
d.	Les honoraires techniques.....	26
e.	Les dépenses annexes.....	27
f.	La rémunération.....	27
g.	Les frais financiers.....	27
2)	LES RECETTES.....	<b>28</b>
a.	En ce qui concerne la commercialisation.....	28
b.	En ce qui concerne la participation du Concédant.....	28
c.	En ce qui concerne les produits divers.....	28
VI.	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>29</b>
	bilan d'opération au 31/12/21.....	29
	echeancier previsionnel de tresorerie.....	30
	TABLEAU DES ECARTS TTC.....	32
	ECART 2021 TTC.....	35

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Durée initiale :	8 ans-13/08/26
Mode de rémunération	Rémunération forfaitaire : 288 000€ Rémunération / dép : 5% sur les acquisitions HT Rémunération / dép : 1% sur les Acq Ville Aubagne HT Rémunération / rec : 7% sur les dépenses HT Rémunération / liq : 0,05% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

### 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

### 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier CRAC Approuvé :	2020-délib. N°URBA 032-10810/21/BM du 16/12/21
Budget prévisionnel (origine :13/8/18) :	30,825 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/18 :	31,959 Millions € TTC
<b>Budget en cours 31/12/19 :</b>	<b>31,624 Millions € TTC</b>
<b>Budget en cours 31/12/20 :</b>	<b>32,001 Millions € TTC</b>
<b>Budget en cours 31/12/21 :</b>	<b>32,047 Millions € TTC</b>
Budget participation équilibre (origine) :	3 235 512 €
Participation d'investissement (origine) :	9 866 201 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/18 :	1 870 207 € TTC
Participation d'investissement 31/12/18 :	11 231 506 € TTC
<b>Budget participation équilibre 31/12/19 :</b>	<b>1 547 844 € TTC</b>
<b>Participation d'investissement 31/12/19 :</b>	<b>11 553 871 € TTC</b>
<b>Budget participation équilibre 31/12/20 :</b>	<b>1 718 353 € TTC</b>
<b>Participation d'investissement 31/12/20 :</b>	<b>11 383 360 € TTC</b>

Budget participation équilibre 31/12/21 :	1 718 353 € TTC
Participation d'investissement 31/12/21 :	11 383 360 € TTC

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

### 1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

Les espaces publics constitués le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge sont prioritaires. Aussi, une concession passée entre la Métropole AMP et la SOLEAM est l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs. Le périmètre est présenté dans la cartographie en pièce jointe.

Afin de poursuivre la requalification du centre-ville tout en limitant le déficit, et donc la participation métropolitaine, trois secteurs présentant du foncier mobilisable et une constructibilité suffisante sont inclus : le Secteur du Bras d'Or, le Secteur Antide Boyer et le secteur Barthélémy-Salengro. Ceux-ci pourront accueillir des logements, des commerces, des locaux d'activités tertiaire, notamment pour les secteurs Antide Boyer et Barthélémy-Salengro directement en liens avec la gare, et des équipements publics structurants si nécessaire, ceux-ci restant à définir dans le cadre de l'étude urbaine actuellement en cours. Le Plan de Prévention des Risques Inondations est néanmoins un paramètre extrêmement important à prendre en compte dans le développement de cette concession.

Un avenant à passer au cours de l'année 2023 dont la nécessité a été soulevée par une note juridique de Me Beugnot, avocate, prévoira expressément d'étendre l'objet de la concession à l'aménagement de l'îlot Barthélémy.

### 2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :

#### a) L'avancement des études :

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
B : 606/110-Communication et Concertation	-31 241	-159	1%
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Reco)	-296 995	-23 720	8%
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-17 800	-1 000	6%
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-110 908	-20 909	19%
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-58 366	-44 417	76%
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-57 000		
1-Budget Etudes	-572 310	-90 205	16%

110- Communication et concertation : La concertation n'ayant pas été officiellement lancée l'avancement est nul.  
112-Etudes urbaines et architecturales : les tranches 1, 2 et 3 de l'étude urbaine menée par le groupement AREP/ATM/MENIGHETTI sont pratiquement achevées, néanmoins la facturation est arrivée trop tardivement pour être réglée en 2021 en raison des lourdeurs administratives dans qui ont retardé la conclusion de l'avenant de transfert consécutif à l'absorption de 2 cotraitants par AREP.

113 – Montage du dossier de demande de DUP : seuls les frais de conservation aux hypothèques ont précédemment été réglés.

114-Etude de pollution des sols : des études et des prélèvements pendant les travaux du Cours Barthélémy ont été effectués et ont entraîné des dépenses. Aucune dépense en 2021.

118-Géomètre et détection de réseaux : pour les besoins de l'étude hydraulique il a été nécessaire d'effectuer un levé topographique du périmètre de la concession en 2020. En 2021, un relevé complet en plan et en élévation de l'usine de dragées a été effectué.

120 – Etude d'impact et dossier loi sur l'eau : nouveau poste budgétaire.

b) L'avancement des acquisitions foncières:

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 985 757	-4 985 757	100%
2-Acquisitions Epf	-4 985 757	-4 985 757	100%
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Dor	-547 000	-547 000	100%
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-968 200	-968 200	100%
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-S	-1 000 000		
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-1 212 000		
B : 606/212-Ch Valvert	-620 000	-620 000	100%
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-1 439 162	-144 000	10%
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-435 207	-222 199	51%
2-Acquisitions Privés	-6 221 569	-2 501 399	40%
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 179 854		
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-12 387 180</b>	<b>-7 487 156</b>	<b>60%</b>

L'avancement de l'acquisition du foncier EPF est à 100%, tout ce foncier est maîtrisé.

L'avancement des acquisitions de foncier privé est à 40% à fin 2021.

Au cours de l'année 2020 le foncier EPF a été acquis (poste 200) ainsi que le foncier du Centre Hospitalier Valvert (poste 212). Le Mac Donald's (AK107 – Volumes 13/14/15/20/21/23/24), poste 206, les lots 3, 14 et 15 du 2 rue du Dr Barthélémy (poste 2114) ont été acquis en 2021.

215 – Frais sur acquisitions : L'avancement de ce poste, 51%, est légèrement supérieur à l'avancement des acquisitions (40%). Il faudra être vigilants.

L'acquisition du foncier Ville n'a pas encore démarré.

Au global, le bon avancement des acquisitions privées et l'achat de l'ensemble du foncier EPF permettent d'afficher un avancement de 60%.

## c) L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 629 076	-2 625 603	100%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-253 146	-222 182	88%
3-VRD Phase I	-2 882 222	-2 847 785	99%
3-VRD Phase Ii	-1 197 000		
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 440 000		
B : 606/314-Place L. Sicard	-294 120		
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-153 239		
3-VRD Phase Iii	-1 887 359		
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-295 488		
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle			
3-VRD Phase Iv	-295 488		
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisatio	-292 464	-24 719	8%
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-300 000		
B : 606/303-Archéologie	-300 000		
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation des S	-892 464	-24 719	3%
B : 606/322-Divers et Imprévus	-867 054	-8 433	1%
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-3 000 000		
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-552 000		
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-11 573 587</b>	<b>-2 880 937</b>	<b>25%</b>

Poste 309 : Les dépenses liées aux travaux du Cours Barthélémy sont soldées.

Poste 310 : L'ensemble des honoraires sera soldé à l'expiration de la GPA. L'avancement est donc un peu plus faible que celui des travaux.

Poste 301 - Travaux de mise en sécurité et préparation des sols : les travaux d'entretien lourd du patrimoine n'ont pas encore eu lieu. En 2021 les dépenses effectuées correspondent à des mises en sécurité de locaux (pose de portes anti-effraction, coût des alarmes, neutralisation de réseaux, murages) sur les adresses suivantes : 6/8 av. Antide Boyer, 15 Av. Jeanne d'Arc, Ancien Mc Donald's du Bras d'Or, 2 rue du Dr Barthélémy.

Poste 322 – Divers et imprévus : ce poste a été mobilisé pour des constats d'huissier suite à des incidents, une expertise du LERM suite à la coloration des pavés constatés sur le Cours Barthélémy et la prise en charge de la redevance d'archéologie préventive.

Au global, l'avancement des travaux est à 25% grâce à la réhabilitation complète du cours Barthélémy.

## d) L'avancement des Honoraires :

Désignation lignes budgétaires	TTC	cumul	%
En Euros	Budget actualisé	A fin 2021	Avancement
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-275 710		
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-330 164	-5 702	2%
3d-Budget Honoraires Techniques	-605 874	-5 702	1%

Poste 400 : Aucune MOE VRD n'a été lancée l'avancement est donc à 0%. Les honoraires correspondant à la réhabilitation du Cours Barthélémy sont affectés au poste 310.

Poste 401 – Honoraires techniques de VRD : pour le moment seuls des campagnes de repérage des MPCA ont été diligentés sur ce poste.

e) L'avancement des dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
B : 606/500-Charges de Gestion	-234 378	-26 872	11%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-8 515	29%
B : 606/502-Assurance	-99 000	-32 178	33%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 269	-134 297	35%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-64 003	-15 100	24%
B : 606/505-Réfères	-309 987	-127 105	41%
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-120 000		
B : 606/A510-TVA non Récupérable			
4-Budget Dép. Annexes	-1 237 316	-344 067	28%

On constate un avancement global de 28% des frais annexes depuis la notification de la concession en 2018. Cela est cohérent avec le fait que nous sommes globalement à la moitié de la durée de vie initiale de la concession. Néanmoins il faudra être vigilants car cette concession sera sûrement prolongée puisque le temps nécessaire au mûrissement collectif du projet est plus long que prévu. Le poste 503 – Impôts foncier notamment, est le plus sensible car ces derniers ont une tendance haussière à fortiori dans un contexte global de tension budgétaire dans les collectivités. L'extension de la durée du portage foncier est donc coûteuse pour la concession.

f) L'avancement de la commercialisation :

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
1-Budget Cessions Antide Boyer	6 865 440		
1a-Budget Cessions	910 000		
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	9 870 000		
<b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>	<b>17 645 440</b>		

Aucune cession n'a été effectuée.

g) L'avancement des participations :

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353	1 547 844	90%
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	11 383 360	2 428 156	21%
2-Budget Participations	13 101 713	3 976 000	30%

La participation à l'équilibre est avancée à 90% notamment du fait des importantes acquisitions foncières effectuées en 2020.

La participation à l'équipement est le reflet de l'avancement des dépenses pour les travaux (25%, voir plus haut).

### III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE (Montant exprimée en € TTC)

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 154 019€ TTC à comparer à 1 194 822 € réalisées soit un écart de +40 803 € (variation de +4%).

#### a. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/110-Communication et Concertation	-6 000		-6 000	-100%
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommandations Architecturales et Ur				
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup				
B : 606/116-Etude de Marché pour Évaluer l'Opportunité de Propo				
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-12 000	-9 072	-2 928	-24%
1-Budget Etudes	-18 000	-9 072	-8 928	-50%

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 18 000 € TTC à comparer à 9 072 € réalisées soit un écart de - 8928 €.

#### Communication et concertation :

Le projet urbain n'ayant pu suffisamment avancer la concertation n'a pas été lancée en 2021. Elle est prévue en 2022. La somme prévue n'a donc pas été dépensée.

#### Etudes urbaines et architecturales

La fusion absorption de PARVIS MENIGHETTI avec AREP Ville a nécessité l'élaboration d'un avenant qui retardé la facturation. Aucun versement n'a pu être effectué en 2021.

#### Géomètre et détection réseaux :

Un levé de l'usine de dragées en élévation et par étage a été diligenté. Aucune autre prestation n'a été nécessaire sur ce budget.

## b. Le budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S	-547 000	-547 000		
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni				
B : 606/214-Ilot Barthelemy		-144 000	144 000	
B : 606/213-Frais sur Acq Privés	-36 890	-48 890	12 000	33%
2-Acquisitions Privés	-583 890	-739 890	156 000	27%
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville et Epf)	43	43		
B : 606/199-Relogement	-2 963	-2 963		

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 583 890 € TTC à comparer à 739 890 € réalisés soit un écart de + 156 000 €.

AK107 – Volumes 13/14/15/20/21/23/24 – McDonald's

Comme prévu il a été fait l'acquisition du Mc Donald's au montant prévu.

Îlot Barthélémy :

La SOLEAM a fait l'acquisition des lots 3, 14 et 15 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy en décembre 2021 pour un montant de 144 000 € suite à une opportunité apparue au cours de l'année.

Frais sur acquisitions privés :

Les frais d'acquisition sont indexés sur les dépenses, ils ont donc augmenté.

## c. Le budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/309-Cours Barthélémy	-146 845	-181 032	34 187	23%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-34 020	-3 057	-30 963	-91%
3-VRD Phase I	-180 865	-184 089	3 224	2%
B : 606/322-Divers et Imprévus	-47 566	-2 216	-45 350	-95%
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-66 120	-18 477	-47 643	-72%

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 294 551 € TTC à comparer à 204 782 € réalisées soit un écart de 89 769 €.

Cours Barthélémy :

Au 31/12/2021 l'écart du réalisé avec le prévisionnel est donc de + 34 187 € TTC.

Cela est dû au fait qu'un hydrodécapage a été rendu nécessaire suite à une coloration anormale des pavés granits après livraison pour un montant de 14 892 € TTC. Le reste du dépassement est dû à un retard de facturation sur l'année précédente.

Le bilan global sur ce chantier est le suivant :

Les marchés de travaux attribués (juillet 2019) et avenantés sont les suivants :

- Marché 190050 - A2BTP (Lot Voirie et Réseaux Divers/Pose de pierres) : 1 154 264,55 € HT et 205 131,32 € HT supplémentaires par deux avenants en mars et décembre 2020

- Marché 190051 - INEO (Éclairage public, courant fort et faible, signalisation tricolore) : 213 565,90 € HT et 14 523,05 € HT par deux avenants passés en mars 200 et mars 2021.
- Marché 190052 – DMTP (Fournitures de pierres naturelles): 615 650,66 € HT et -69 023,96 € HT par application des quantités commandées au stade du DGD
- Marché 190053 – Paysages Méditerranéens (Lot espaces verts): 35 433,10 € HT et 1 949,90 € HT par avenant passé en 2020
- TOTAL : **2 171 494,52 € HT**

En fin de travaux, une évolution à la hausse de 7,58 % au global a été constaté, ce qui est raisonnable.

#### Honoraires Cours Barthélémy

Il était prévu le solde de l'ensemble des marchés cependant ceux-ci ne peuvent être soldés avant expiration de la période d'entretien biennale des espaces verts. Par ailleurs, la GPA du lot 1 a été prolongée suite à la notification d'une nouvelle réserve aujourd'hui levée concernant la gestion des eaux pluviales.

L'écart est donc de – 30 963 € TTC.

#### Travaux de mise en sécurité et de neutralisation

En 2021 une campagne de mise sous alarme des biens SOLEAM a été effectuée et l'ancien Mc Donald's du Bras d'Or a été muré. Néanmoins les dépenses engagées sont restées sous les prévisions annuelles.

L'écart est donc de -47 643 € TTC

## d. Le budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/500-Charges de Gestion	-29 768	-5 781	-23 987	-81%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-4 064	-64	-4 000	-98%
B : 606/502-Assurance	-22 733	-23 470	737	3%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-101 718	-115 227	13 509	13%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-4 839	-670	-4 169	-86%
4-Budget Dép. Annexes	-163 122	-145 212	-17 910	-11%

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 163 122 € TTC à comparer à 145 212 € réalisées soit un écart de – 17 910€.

Charges de gestion

En 2021 les charges de gestion ont été principalement dues aux frais de gestion locative et en moindre mesure par des frais d'avocat pour requérir la nomination d'un administrateur provisoire pour la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy. On constate également des charges (239,26 € TTC) de consommation d'eau de l'immeuble du 16 avenue Antide Boyer mis à disposition de la Ville (Village des Santons). Il conviendra de refacturer ces frais à la Ville.

Malgré tout les charges de gestion sont restées bien en deçà du montant provisionné puisqu'on constate un écart de – 23 987 €.

Taxes sur les salaires : suit le budget

Assurance

Les dépenses effectuées sont cohérentes avec le prévisionnel.

Impôts foncier

La somme dépensée en 2021 est très importante car les impôts fonciers de 2020 ont été versés sur l'exercice 2021. A cela il convient d'ajouter les remboursements de TF effectués auprès des anciens propriétaires : McDonald's France et EPF PACA.

A noter également, la concession a dépensé en 2021 les montant suivants pour des taxes foncières relevant d'immeubles mis à la disposition de la ville d'Aubagne :

- 14 avenue Antide Boyer (PM et service évènementiel) : 15 602 €
- 16 avenue Antide Boyer (village des santons) : 6 700 €
- 5107 Avenue Simon Lagunas (ex local Unédic) : 16 389 €.

Soit un total de 38 69 €.

Frais de passation de marché

Réalisé cohérent avec le prévisionnel.

Référés

Sans objet cette année.

## e. Le budget « Rémunération du concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-51 966	-53 375	1 409	3%

La rémunération sur dépenses est calculée sur la base de 5% des dépenses réglées HT. Comme les dépenses effectivement réalisées sont plus élevées que prévues (+4% voir détails au III.1) le prévisionnel la rémunération s'en trouve affecté.

(La rémunération forfaitaire a permis de pallier aux dépenses de mise en place de la concession. Elle a pris fin en 2020).

## f. Le budget « Frais financiers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-70	-70		
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-39 500	-39 500		
5-Budget Frais Financiers	-39 570	-39 570		

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 2 086 681 € TTC, par rapport à 2 043 921 € réalisées soit un écart de -42 760€ (variation de -2%)

## a. La Participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	571 844	571 844		
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	1 447 156	1 447 156		
2-Budget Participations	2 019 000	2 019 000		

Aucun écart constaté.

## b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	67 680	24 921	-42 759	-63%
A : 606/520-Produits Divers	1		-1	
4-Budget Divers	67 681	24 921	-42 760	-63%

La rupture de bail commercial avec Manpower et le relogement de M. Perini ainsi que la remise de ses loyers pour insalubrité ont réduit la recette escomptée.

## 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

La situation de trésorerie prévisionnelle à fin 2021 (CRAC 2020) était de +2 250 688€

La situation réelle à fin 2021 est de +2 168 267€

#### IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

##### 1) *LES DEPENSES*

##### a. Les études

- **Communication et concertation**

Il est prévu de lancer la concertation au début de l'année 2022 dont Artkom est prestataire. Suite au choix d'une orientation de plan masse et de programmation en COPIL la concertation pourra débiter par des réunions publiques, des ateliers avec des groupes cibles (CIQ, Commerçants), la mise à disposition de registres et des communications sur plusieurs supports (journal municipal, réseaux sociaux, sites internet).

Il est donc prévu une dépense de 26 K€ HT en 2022.

- **Études urbaines et architecturales**

Budget 112 – Études urbaines et architecturales :

Les missions 1, 2, et 3 sont actuellement en cours et ont été suspendues jusqu'à la clôture de la période de concertation comme décidé lors du COPIL #6. La reprise des études va nécessairement entraîner des dépenses supplémentaires évaluées à 45 000 €. De plus, comme souhaité par la métropole il est nécessaire d'intégrer par une extension de mission ou une AMO, une expertise supplémentaire en génie bioclimatique (lutte contre les îlots de chaleur urbains et bâtiments bioclimatiques) et en génie écologique pour intégrer les enjeux de biodiversité. Le montant est estimé à 20 000 € HT. Cette reprise des études aura lieu entre le dernier trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2023.

Les missions 4&5 (choix montage opérationnel et procédures règlementaires, programme final et cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères) devront être lancées suite à la validation du projet en COPIL en juin 2023.

La mission 6 (fiches de lot et CCCT) ne pourra pas être finalisée avant l'obtention de l'AE au 2<sup>ème</sup> T 2024.

Il est donc prévu de consommer :

En 2022 : Le solde des missions 1 et 2 ainsi que les frais de participation aux réunions et ateliers publics dans le cadre de la concertation soit un **total de 87k €HT**.

En 2023 : Le solde de la mission 3 (modélisation hydraulique), le montant des missions 4 et 5 ainsi que le montant de la reprise des études y compris l'expertise supplémentaire en génie bioclimatique et écologique **soit 89 K€HT**

En 2024 et 2025 : les prestations liées au DQE soit **26 K€ HT par année**.

- **Montage du dossier de DUP**

Budget inchangé. Dépenses à 100% en 2022.

- **Etude d'impact (nouveau budget) et constitution d'un dossier Loi sur l'eau**

Comme vu avec le prestataire des études hydrauliques et la DDTM il apparaît que le projet est soumis à étude d'impact systématique et dossier loi sur l'eau. Des prestataires doivent être sélectionnés en fin d'année 2022 pour ce faire.

**A ce titre il est prévu une dépense de :**

**5 500 HT sur l'année 2022**

**42 000 HT € sur l'année 2023.**

- **Etudes de pollution des sols**

Sur la base du montant déboursé sur ce budget dans le cadre du projet du Cours Barthélémy il est provisionné un montant de 50 000 €.

Il est prévu d'engager de premières études de pollution des sols sur les 3 îlots.

Il est prévu les dépenses suivantes :

2022 : 3120 € HT

2023 : 50% du solde

2024 : 50% du solde

- **Audit de l'Infrastructure de Couverture de l'Huveaune**

Cette prestation est annulée, elle ne sera pas réalisée et le budget est remis à 0.

- **Géomètre et détection réseaux**

RAS. Enveloppe maintenue. Solde en 2023.

## b. Le budget foncier

- **Auprès de la Ville d'Aubagne**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
AK107 volume 6 et AK108 (Façonéo)			1	0	0	31/12/2023
Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubagne		AUBAGNE	75 000	5000	15	31/12/2023
Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public Municipal		AUBAGNE	60 000	3000	20	31/12/2023
Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'Aubagne)		AUBAGNE	517 200	862	600	31/12/2023
Ancienne piscine, terrain non cadastré et à déclasser			500 000	2500	200	31/12/2023
<b>Total 15-Acquisitions Foncier Public</b>			<b>1 152 201</b>	<b>11362</b>		

Les coûts d'acquisition pour le secteur du Bras d'Or sont issus d'une étude foncière menée par la SOLEAM dans le cadre du Mandat d'Etudes pour ce secteur.

Ces biens devraient être apportés gratuitement par la Ville d'Aubagne en 2023.

- **Auprès des privés**

Concernant l'acquisition de l'îlot « Barthélémy », l'étude foncière qui a été menée par la SOLEAM ne peut être considérée que comme une première approche puisque les locaux n'ont pas été visités, que les surfaces n'ont pas fait l'objet d'un métré et ont été approchées.

*Budget foncier pour les îlots Bras d'Or et Barthélémy (triangle actif) :*

Tableau 1 : tableau des acquisitions auprès des privés à faire de 2023 à 2026

Regroupement	Désignation	cadastrale	acquéreur	Montant HT	Surface	M2	fonds
1-Acquisitions	AK107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16 - Bowling - SCI JUNI			1 000 000	1230	813	30/12/2023
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 10-11	AB188	KELEDJIAN	110 000	34	2 818	31/12/2023
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 12-18	AB188	MARTIN/NAVARRO	185 988	66	2 818	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 13-16-17-19	AB188	VIDAL/DAUGE	169 080	60	2 818	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 1-5-6	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	58 500	39	1 500	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 1	AB190	KELEDJIAN	20 000	18	1 111	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 3	AB190	NAKUL	20 000	18	1 111	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 4	AB190	GUERIN	20 000	18	1 111	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 5	AB190	FERRAT	20 000	18	1 111	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots 6-7-2	AB190	SCI IO5/GERVASON	59 994	54	1 111	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Lots8	AB190	SCI IO5/GERVASON	43 500	29	1 500	31/12/2024
1-Acquisitions	Ilot Barthelemy-Maison	AB161-213-215	SCI JUDEL 1-GHAZLI	588 100	723	813	31/12/2024
1H-Acq 'Antide boyer'	AB 31 - immeuble d'habitation	AB n°31		648 000	216	3 000	31/12/2025
1H-Acq 'Antide boyer'	AB 32 - immeuble d'habitation	AB n°32		564 000	188	3 000	31/12/2025
			<b>Total</b>	<b>3 507 162</b>	<b>2 711</b>		

Il a été décidé en comité de pilotage de réhabiliter l'usine de dragée. Aucune construction neuve n'est donc à prévoir sur ce foncier et sur les parcelles adjacentes AB28/29. Ces dernières ne seront donc pas acquises.

Compte tenu de l'incertitude sur la relocalisation du commissariat de police nationale de l'avenue Jeanne d'Arc, les parcelles constituant son assiette foncière (AB 27/133/134/192) ne font plus partie du foncier à acquérir.

Lors du précédent CRAC il a été ajouté le reste des acquisitions auprès de privés pour parvenir à maîtriser le foncier de l'îlot Barthélémy (AB 161/188/190/211/212/213/214/215/217). Le coût d'acquisition estimé à ce stade est de 1 439 162 €.

Le planning d'acquisition des parcelles détenues par des privés est tributaire du montage d'une DUP en cas de dureté foncière. Dans ce cas de figure, il est projeté l'obtention d'une ordonnance d'expropriation en 2025. Néanmoins certaines parcelles pourront être acquises à l'amiable.

Il est donc prévu :

En 2023 : l'acquisition des lots 10 et 11 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy pour 110 000 € selon ASF et l'acquisition du local du Bowling pour 1 000 000 € soit un **total de 1 110 000 €**.

L'acquisition du foncier ville sera également effectué en 2023 mais dans la mesure où il s'agit d'un apport en nature elle ne figure pas aux dépenses.

En 2025 et 2026 : Le reste des acquisitions auprès des privés effectuées par voie d'expropriation.

- **Les transferts et évictions commerciales**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Bowling			210 000	0	0	31/12/2023
CYBER CAFE	AB190	SCI IO5	30 300	0	0	31/12/2026
PATI CENTER	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	122 500	0	0	31/12/2026
WARM UP	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	80 000	0	0	31/12/2026
<b>Total 1e-Evictions commerciales</b>			<b>442 800</b>	0		

Il est fortement préconisé, pour que le projet porté à travers cette concession garde son sens premier ; celui de revitaliser le centre-ville, de limiter les évictions commerciales au maximum et de proposer un transfert des activités commerciales concernées vers de nouveaux locaux sur site, de préférence au plus près de la gare.

Le bowling situé sur l'îlot du Bras d'Or et les 3 commerces situés sur l'îlot Barthélémy : Warm Up Moto, Pati Center, et un cyber café seront sujets à une éviction commerciale. Le montant provisionné est une approche construite sur la base d'informations concernant le bilan des entreprises trouvées sur internet. Cependant ces données sont trop partielles pour avoir une approche précise.

Le planning d'évictions commerciales est tributaire du montage d'une DUP en cas de refus des preneurs. Dans ce cas de figure, il est projeté l'obtention d'une ordonnance d'expropriation en 2025. Un accord amiable peut bien entendu être trouvé mais ne pourra être traité que dans le cadre d'un congé émis par la SOLEAM, dès lors propriétaire, dans le délai de prévis légal antérieur à l'expiration du bail commercial.

Il est donc prévu :

En 2023 : l'éviction du Bowling pour 210 000 € (montant à confirmer).

En 2026 : l'éviction de Warm Up, Pati Center et du Cyber café pour 232 800 €

- **Les frais d'acquisitions**

Estimés à 4% du montant des acquisitions.

**Soit au total 385 558€HT**

- **Le relogement**

Il est prévu de reloger 12 familles pour un cout d'environ 5 000€/famille.

Il s'agit d'une provision qui sera affinée tout au long de la prospection foncière et des enquêtes d'occupations. Cette dépense sera échelonnée comme suit : 2,8K€ HT en 2021 pour le relogement de M. Perrini, puis 14, 3K€ par an en 2022 puis de 2024 à 2026.

### **c. Le budget travaux**

#### **PHASE I :**

##### **Travaux Cours Barthélémy**

Il est prévu de verser le solde des lots 2 et 4 en 2022.

##### **Honoraires Cours Barthélémy**

L'ensemble des honoraires du Cours Barthélémy seront soldés en 2022.

#### **PHASE II :**

##### **Espace Grimaud**

L'opportunité d'intervenir sur cet espace doit être confirmée par l'étude en cours. Cependant il était initialement prévu ce qui suit : « L'hypothèse de coût unitaire est de 300 €/m<sup>2</sup> pour une superficie est de 3 500 m<sup>2</sup> » et un ratio de 0,95.

#### **PHASE III:**

##### **Réhabilitation de l'Avenue des Goums**

Le coût estimatif de l'aménagement est d'1,2 M€ HT prévu entre 2024 et 2025.

La conception sera réalisée dans le cadre du marché de MOE VRD passé avec STOA.

##### **Place L. Sicard**

Le cout estimatif de l'aménagement est de 245 100 € HT prévu entre 2024 et 2025. La conception sera réalisée dans le cadre du marché de MOE VRD passé avec STOA.

##### **Chemin du Bras d'Or**

La possibilité de maintenir cet aménagement est à trancher au regard de l'étude urbaine en cours.

Il est cependant maintenu le cout estimatif de l'aménagement de 127 699 € HT.

**PHASE IV:****Mail Antide Boyer**

Le cout estimatif de l'aménagement se base sur 864m<sup>2</sup> à 285€/m<sup>2</sup> soit 246 240 € HT prévu entre 2024 et 2025. La conception sera réalisée dans le cadre du marché de MOE VRD passé avec STOA.

**Divers et Imprévus :** provision soit **723 200 € HT**

**Travaux de Mise en Sécurité et de neutralisation :**

Ils sont provisionnés un montant de 244 000€HT pour mettre en sécurité le foncier acquis.

**Travaux de Dépollution des Sols :**

Il est provisionné un montant de 250 000€ HT. Ce montant sera confirmé lors des études de pollution des sols.

**Démolitions-Déconstructions :**

Un montant de 2,5 M€ HT est provisionné pour les prestations de désamiantage et déconstruction. Ceci est une estimation que seuls les repérages de matériaux contenant de l'amiante avant démolition et les études de maîtrise d'œuvre viendront confirmer. Néanmoins la présence de bâti de type deuxième moitié du XXème siècle dans lesquels il est fréquent de trouver de l'amiante en quantité nous amènent à faire preuve de prudence. Il est important donc de provisionner ces coûts.

Il est prévu l'échéancier suivant :

2024 : Démolition de l'îlot du Bras d'Or pour 1 000 000 € HT

2025 : Démolition de l'îlot Antide Boyer pour 1 000 000 € HT

2026 : Démolition de l'îlot Barthélémy pour 500 000 €

**Déplacement de Réseaux :**

Il est fait une provision de 10% du cout des démolitions soit 250 000 € HT à dépenser selon l'échéancier des démolitions.

En préalable de l'intervention sur l'îlot Antide Boyer il sera néanmoins nécessaire de déplacer le transformateur présent sur site en 2023 pour un montant de 210 000 € HT.

Total du poste : 460 000HT

Soit : 2023 : 50 000 HT

2024 : 100 000 HT

2025 : 210 000 HT

2026 le solde

**Archéologie :**

Le diagnostic préventif de l'INRAP n'entraîne pas de frais.

Par contre, les éventuelles fouilles liées à des prescriptions de la DRAC seront à notre charge, ou à celle des acquéreurs retenus pour les îlots du Bras d'Or et Antide Boyer. Il est provisionné 250 000 € pour l'archéologie prévue en 2023.

**d. Les honoraires techniques**

- Honoraires Techniques VRD :

.

En 2022 il est prévu de régler le cout de l'étude de faisabilité de la réhabilitation de l'Esplanade Charles de Gaulle soit 13,83K€ HT (6%).

Le reste du budget sera dépensé à 4% en 2023, 40% en 2024 et le solde en 2025.

Le montant du budget alloué est maintenu à 229 758 €. Le solde permettra de rémunérer les coordinateurs SPS et les bureaux de contrôle des opérations.

- **Honoraires Techniques Démolition** : 11% des travaux de démolition soit 275 000 € HT

En 2022 : Il est prévu d'engager des diagnostics, une étude de faisabilité sur les îlot Antide Boyer et Barthélémy et une maîtrise d'œuvre limitée à la démolition du McDo pour un montant total de 86K€ HT

En 2023 : Les études de maîtrise d'œuvre de démolition des autres îlots pour 22k€HT.

En 2024 : la phase DET de la démolition de l'îlot du Bras d'Or pour 80K€

En 2025 : la phase DET de la démolition de l'îlot Antide Boyer pour 82K€

### e. Les dépenses annexes

Ces frais, taxes et charges sont estimées par le retour d'expérience sur d'autres opérations menées par la SOLEAM.

- **Charges de gestion** : provisionnées à hauteur de 173K€HT entre 2022 et 2026
  - 2022 : 11k€ HT
  - 2023 : 41K€ HT
  - 2024 : 41 k€ HT
  - 2025 : 41K€ HT
  - 2026 : 39 k€ HT
- **Taxe sur les salaires** : provisionnée à hauteur de 21K€, elle est conditionnée par le versement de la participation à l'équilibre non soumise à la TVA
- **Assurance**: provisionnés à hauteur de 99K€HT sur 5 ans, elle est conditionnée par le patrimoine acheté
- **impôts fonciers** :
  - 2022 : 66 k€
  - 2023 : 53k€
  - 2024 : 53 k€
  - 2025 : 53€
  - 2026 : 19 k€
- **Indemnités d'appels à projet** : Pour garantir la qualité des projets au vue de la complexité des sites il est envisagé d'organiser des appels à projets restreints sur la base d'esquisses architecturales. Il est donc nécessaire de prévoir une indemnité de participation à hauteur de 10 000 € HT par candidat présélectionné, 3 par appel à projet (Usine de Dragées, Bras d'Or et Antide Boyer) répartis sur les années 2023/ 2024, 2025.
- **Frais de passation des marchés** : provisionnés à hauteur de 54K€HT dont 41K€HTsur 4 ans
- **Référés préventifs**

Afin de les prendre en compte pour les prochains projets il est prévu d'intégrer au budget de quoi couvrir de telles expertises pour les chantiers de voirie et de démolition en mitoyennetés, soit 152 400 € HT pour 60 immeubles. Ces dépenses auront lieu pour moitié (76 200 € HT) en 2023 et moitié en 2024.

Ces montants sont néanmoins difficiles à estimer. En effet, les experts sont rémunérés au temps passé, et n'émettent pas de devis préalable, ce qui fait peser un risque budgétaire.

### f. La rémunération

Détail de la rémunération et de ses conditions :

- La rémunération sur dépenses est calculée sur la base du montant des dépenses HT payées par an (hors foncier Ville d'Aubagne , frais financiers, rémunération et taxes sur les salaires) et représente 5%
- La rémunération sur protocole est calculée sur la base du montant du foncier Ville d'Aubagne acquis et représente 1% de 1 152 934€ elle est prévue pour 2023.
- La rémunération sur recettes est calculée sur la base du montant HT des cessions et représente 7%

Tableau de calcul des Rémunérations sur dépenses et recettes.

	2022	2023	2024	2025	2026
Base de dépenses HT	-424 500	-3 262 547	-3 915 106	-5 105 386	-425 137
Rem sur Dépenses 5%	-21 225	-163 127	-195 755	-255 269	-21 257
Base de recettes HT		1 697 952	13 158 244		
Rem sur recette 7%		-118 857	-921 077		

**g. Les frais financiers**

2 emprunts ont été mis en place en 2020 :

- Crédit Agricole pour un montant de 5M€, taux 0,64% sur 5 ans, remboursement infini
- Crédit Coopératif pour un montant de 5M€, taux 0,15%, échéances constantes

**2) LES RECETTES**

**a. En ce qui concerne la commercialisation**

Le prix reste en cohérence avec ceux constatés sur le marché.

Le m<sup>2</sup> de SDP est valorisé à **450 €HT en logement libre**.

Le m<sup>2</sup> de SDP est valorisé à **250 €HT pour les locaux commerciaux ou l'hôtellerie**.

Les capacités constructibles détaillées ci-dessous sont des hypothèses. L'étude urbaine en cours a pour objet de les préciser. Ces cessions auront lieu entre 2024 et 2025.

**Sur le secteur « Bras d'or »:**

Désignation	Section cadastrale	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
7-Cess logements neufs libre	Hotellerie - Bras d'Or	500 000 €	2 000	250	31/12/2024
7-Cess logements neufs libre	Logements - Bras d'Or	7 200 000 €	16 000	450	31/12/2024
7-Cess logements neufs libre	Commerces - Bras d'or	525 000 €	2 100	250	31/12/2024
CESSION BRAS D'OR		8 225 000 €	20 100	950	

La capacité du site a été vérifiée en fonction du nouveau PLU et des contraintes hydrauliques, comme il est possible de construire jusqu'en R+4, il est proposé de retenir les chiffres suivants, issus d'une étude de capacité interne :

- Superficie constructible = 20 100 m<sup>2</sup>SDP
- Logements = 16 000 m<sup>2</sup> SDP
- Locaux commerciaux = 2100 m<sup>2</sup> SDP
- Hôtel (capacité 100 chambres) = 2 000 m<sup>2</sup> SDP

Cette capacité est à confirmer par l'étude de plan masse qui est en cours de production.

**Les scenarii d'aménagement actuellement à l'étude et qui doivent encore être soumis à l'arbitrage du COPIL, puis amendés lors de la concertation, ne sont pas intégrés dans ce CRAC sur le secteur « Antide Boyer »:**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Commerces - Antide Boyer	PRIX HT/SDP		575 000	2 300	250	31/12/2024
Logements - Antide Boyer		18000-3300	5 146 200	11 436	450	31/12/2024
		<b>Total</b>	<b>5721200</b>	<b>13736</b>	<b>417</b>	

La surface de plancher développable dans ce cas de figure est estimée à:

- o 11 436 m2 pour des logements
- o 2 300 m2 affectés à des commerces ou des locaux d'activités tertiaires.

Les scenarii d'aménagement actuellement à l'étude et qui doivent encore être soumis à l'arbitrage du COPIL, puis amendés lors de la concertation, ne sont pas intégré dans ce CRAC.

Concernant les biens acquis auprès de l'EPF

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2
4b-Cessions Activités-bureaux	*AB 16 - Manpower-Copie	AB n°16	EPF	250 000	0	0
4b-Cessions Activités-bureaux	*AB 17 - Pompes funèbres-Copie	AB n°17	EPF	660 000	285	2105,26
			<b>Total</b>	<b>910 000</b>	<b>285</b>	<b>3193</b>

La revente de ces biens (pour cause d'abandon du projet dans ce secteur) génère une recette estimée à 910 K€. L'objectif est de céder ce foncier d'ici fin 2023/2024.

**b. En ce qui concerne la participation du Concédant**

La participation à l'équilibre est fixée à 1 718 353 €.

La participation aux Equipements est calculée en fonction de ce qui suit :

SECTION	MONTANT HT
3-VRD Phase I	-2 401 852
3-VRD Phase Ii	-997 500
3-VRD Phase Iii	-1 572 799
3-VRD Phase Iv	-246 240
B : 606/322-Divers et Imprévus	-107 289
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 500 000
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-460 000
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-275 000
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>-8 790 438</b>
<b>REMUNERATION SOLEAM</b>	<b>-439 522</b>
Acquisitions Antide Boyer	-6 197 757
<b>Proratisé pour 868m2 sur 21 000m2</b>	<b>-256 174</b>
<b>TOTAL HT</b>	<b>-9 486 134</b>

**c. En ce qui concerne les produits divers**

Il est prévu :

En 2022 : 38 872€

Puis 12 K€ / an

## V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BUDGET PREVISIONNEL

### 1) LES DEPENSES

#### a. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
B : 606/110-Communication et Concertation	-25 102	-26 034	-932
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommand	-181 130	-250 229	-69 099
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-15 000	-15 000	
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-92 424	-92 424	
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-48 638	-48 638	
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau		-47 500	-47 500
1-Budget Etudes	-362 294	-479 825	-117 531

110 – Communication et concertation : pour la réunion publique de lancement de la concertation, une prestation non prévue initialement de captation vidéo doit être commandée à « Agora Centre de congrès »

112 – Etudes urbaines et architecturales : le budget est revalorisé en prévision de :

- La phase de concertation il est prévu une participation de l'urbaniste à toutes les réunions et ateliers publics ainsi qu'un travail de conception cartographique
- La reprise des études urbaines en fonction des derniers éléments programmatiques vus avec la Ville d'Aubagne, et la mise en place d'une expertise renforcée en génie bioclimatique et écologique.

#### b. Le budget foncier

- Acquisitions auprès de la Ville d'Aubagne et EPF

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 948 882	-4 948 882	
B : 606/201-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'A	-517 200	-517 200	
B : 606/202-Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public	-60 000	-60 000	
B : 606/203-Ancienne Piscine, Terrain non Cadastré et à Déclasser	-500 000	-500 000	
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubagne	-75 000	-75 000	
B : 606/205-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façonéo)	-1	-1	
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-23 044	-23 044	
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 245	-1 175 245	
<b>Total foncier EPCI</b>	<b>-6 124 127</b>	<b>-6 124 127</b>	

Budget inchangé.

- Acquisitions auprès des privés

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
--	--------------------------------	------------------------------------	-------------

B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S+p	-547 000	-547 000	
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-968 200	-968 200	
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni	-861 000	-1 000 000	-139 000
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-2 144 400	-1 212 000	932 400
B : 606/212-Ch Valvert	-620 000	-620 000	
B : 606/214-Îlot Barthelemy	-1 435 974	-1 439 162	-3 188
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-396 550	-385 558	10 992
2-Acquisitions Privés	-6 973 124	-6 171 920	801 204

B-210-Bowling SCI JUNI : Les négociations en cours font apparaître la nécessité d'introduire un montant complémentaire.

B-211-Antide Boyer : Le retrait des parcelles AB28/29 mitoyennes de l'usine de dragées a généré une économie (partie « orientations »)

B-214-Îlot Barthélémy : L'acquisition des lots 3, 14, 15 a été légèrement plus coûteuse qu'estimée.

B-215- Frais sur acquisitions privés : 4% du montant global des acquisitions, le montant de celles-ci ayant diminué entraînant une baisse des frais d'acquisition.

- Dépenses de logement et d'évictions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
B : 606/199-Relogement	-60 000	-60 000	
2-Budget Relogement	-60 000	-60 000	

RAS

c. Le budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT 31/12/20 Budget préc.	HT 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 190 897	-2 190 897	
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-210 955	-210 955	
3-VRD Phase I	-2 401 852	-2 401 852	
B : 606/311-Espace Grimaud	-997 500	-997 500	
3-VRD Phase Ii	-997 500	-997 500	
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goum	-1 200 000	-1 200 000	
B : 606/314-Place L. Sicard	-245 100	-245 100	
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-127 699	-127 699	
3-VRD Phase Iii	-1 572 799	-1 572 799	
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-246 240	-246 240	
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle			
3-VRD Phase Iv	-246 240	-246 240	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Né	-244 000	-244 000	
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-250 000	-250 000	
B : 606/303-Archéologie	-250 000	-250 000	
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Prépara	-744 000	-744 000	
B : 606/322-Divers et Imprévus	-282 037	-723 200	-441 163
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 500 000	-2 500 000	
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-250 000	-460 000	-210 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 032 037	-3 683 200	-651 163

B 322-Divers et imprévus : Le budget a été revalorisé du solde de l'opération rendu positif suite à la contraction du périmètre des acquisitions foncières privées notamment sur l'îlot Antide Boyer. A noter que les recettes seront à ajuster puisque le projet n'étant pas encore validé, les recettes ne sont pas encore maîtrisées.

B-324-Déplacement de réseaux : le déplacement du transformateur présent sur l'îlot Antide Boyer a été chiffrée par ENEDIS à hauteur de 210 000 € HT.

#### d. Les honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	Ecart
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758	-229 758	
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-275 000	-275 000	
3d-Budget Honoraires Techniques	-504 758	-504 758	

B-401-Honoraires techniques démolition : aucune évolution

## e. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT 31/12/20 Budget préc.	HT 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 606/500-Charges de Gestion	-213 744	-200 000	13 744
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-29 679	
B : 606/502-Assurance	-113 503	-99 000	14 503
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 000	-380 000	
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-54 000	-54 000	
B : 606/505-Réfères	-258 344	-258 344	
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet		-100 000	-100 000
B : 606/A510-TVA non Récupérable	-100	-400	-300
4-Budget Dép. Annexes	-1 049 370	-1 121 423	-72 053

500-Charges de gestion : ajustement de la prévision

502-Assurance : Ajustement de la prévision par retour d'expérience sur les frais engagés pour le foncier actuellement détenu

506-Indemnités d'appels à projet (nouveau poste) : Il est envisagé de faire des appels à projets sur esquisses pour l'usine de dragées et les îlots Antide Boyer et Bras d'Or. Il est prévu une indemnité de l'ordre de 10 000 € HT pour chaque candidat, à raison de 3 par site.

## f. La rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-288 000	-288 000	
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 166 446	-1 168 408	-1 962
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522	-11 522	
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 039 934	-1 039 934	
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-98 660	-98 862	-202
6-Budget Remuneration	-2 604 562	-2 606 726	-2 164

A310-Rem. Sur dépenses : la rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses. Celles-ci augmentant (de 27 309 892 € HT à 27 351 599 € HT) la rémunération est impactée.

A340 : la rémunération de liquidation découlant des dépenses et des recettes, celle-ci suit les fluctuations de ces postes.

## g. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185	-185	
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244	-194 244	
5-Budget Frais Financiers	-194 429	-194 429	

- RAS

## 2) LES RECETTES

Le budget recettes n'a pas évolué le projet final n'étant pas retenu. Les hypothèses initiales du traité de concession ont été conservées mais vont être amenées à évoluer. Les scénarii esquissés tendant à démontrer une baisse de la superficie à développer.

## a. En ce qui concerne la commercialisation

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
A : 606/110-Commerces (2 300 m2)	575 000	575 000	
A : 606/120-Logements ( 11 436 m2)	5 146 200	5 146 200	
A : 606/121-Abattements			
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Dragées (1 600 m2)			
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 721 200	5 721 200	
1a-Budget Cessions EPP	910 000	910 000	
A : 606/140-Commerce ou Activités			
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy			
A : 606/130-Logements ( 16 000 m2)	7 200 000	7 200 000	
A : 606/131-Hôtellerie (2 000 m2)	500 000	500 000	
A : 606/132-Commerce ou Activités (2100m2)	525 000	525 000	
A : 606/133-Abattements			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	8 225 000	8 225 000	
<b>Total Cessions</b>	<b>14 856 200</b>	<b>14 856 200</b>	

## b. En ce qui concerne la participation du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353	1 718 353	
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	9 486 134	9 486 134	
2-Budget Participations	11 204 487	11 204 487	

## c. En ce qui concerne les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	Ecart HT
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	1 152 201	1 152 201	
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	85 517	127 222	41 705
A : 606/520-Produits Divers	11 487	11 487	
4-Budget Divers	1 249 205	1 290 910	41 705

Le poste 510 augmente car la SOLEAM deviendra propriétaire du Bowling au cours de l'année 2023 et percevrons quelques mois de loyer jusqu'à l'éviction commerciale.

VI. ANNEXES

BILAN D'OPERATION AU 31/12/21

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
1-Budget Etudes	-479 825	-92 485	-572 310
2-Acquisitions Epf	-4 948 882	-36 875	-4 985 757
2-Acquisitions Privés	-6 171 920	-49 649	-6 221 569
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 245	-4 609	-1 179 854
2-Budget Relogement	-60 000	-11 599	-71 599
2-Evictions Commerciales	-442 800		-442 800
3-VRD Phase I	-2 401 852	-480 370	-2 882 222
3-VRD Phase Ii	-997 500	-199 500	-1 197 000
3-VRD Phase Iii	-1 572 799	-314 560	-1 887 359
3-VRD Phase Iv	-246 240	-49 248	-295 488
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Prépar	-744 000	-148 464	-892 464
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 683 200	-735 854	-4 419 054
3d-Budget Honoraires Techniques	-504 758	-101 116	-605 874
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 423	-115 893	-1 237 316
5-Budget Frais Financiers	-194 429		-194 429
6-Budget Remuneration	-2 606 726		-2 606 726
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-27 351 599</b>	<b>-2 340 222</b>	<b>-29 691 821</b>
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 721 200	1 144 240	6 865 440
1a-Budget Cessions	910 000		910 000
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	8 225 000	1 645 000	9 870 000
2-Budget Participations	11 204 487	1 897 226	13 101 713
4-Budget Divers	1 290 910	9 184	1 300 094
<b>Sous-total recettes</b>	<b>27 351 597</b>	<b>4 695 650</b>	<b>32 047 247</b>
C : 606/710-Emprunts Encaissements			10 000 000
C : 606/810-Crédits de TVA			
D : 606/A520-TVA Reversée			-2 355 430
D : 606/A610-Remboursement Emprunts			-10 000 000
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>-2 355 430</b>

*ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE TRÉSORERIE*

OP606 INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE-CRAC 2021

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget actualisé au 31/12/21	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026
B : 606/110-Communication et Concertation	-26 034	-5 207	-31 241	-159	-31 082				
B : 606/111-Programmation de l'Équipement Pub									
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (f	-250 229	-46 766	-296 995	-23 720	-103 985	-107 064	-31 113	-31 113	
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de	-15 000	-2 800	-17 800	-1 000	-16 800				
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-92 424	-18 484	-110 908	-20 909	-3 744	-43 128	-43 128		1
B : 606/115-Prov pour une Étude Hydraulique sur									
B : 606/116-Etude de Marché pour Évaluer l'Oppo									
B : 606/117-Audit de l'Infrastructure de Couvertur									
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-48 638	-9 728	-58 366	-44 417		-13 949			
B : 606/119-AMO Définition du Programme de Ti									
B : 606/120-Etude D'Impact et Dossier Loi sur L'e	-47 500	-9 500	-57 000		-6 600	-50 400			
1-Budget Etudes	-479 825	-92 485	-572 310	-90 205	-162 211	-214 541	-74 241	-31 113	1
2-Acquisitions Epf	-4 948 882	-36 875	-4 985 757	-4 985 757					
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23	-547 000		-547 000						
B : 606/207-Parking Attaché au Mac Donald'S									
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-968 200		-968 200	-968 200					
B : 606/209-Parking Unédic Ak109, 110									
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/1	-1 000 000		-1 000 000			-1 000 000			
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-1 212 000		-1 212 000					-1 212 000	
B : 606/212-Ch Valvert	-620 000		-620 000	-620 000					
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-1 439 162		-1 439 162	-144 000		-110 000		-1 185 162	
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-385 558	-49 649	-435 207	-222 199		-71 196	-71 196	-71 196	-11
2-Acquisitions Privés	-6 171 920	-49 649	-6 221 569	-2 501 399	591	-1 181 196	-71 196	-2 468 358	-11
B : 606/201-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2	-517 200		-517 200			-517 200			
B : 606/202-Parking Attaché à la Salle Polyvalent	-60 000		-60 000			-60 000			
B : 606/203-Ancienne Piscine, Terrain non Cadast	-500 000		-500 000			-500 000			
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubag	-75 000		-75 000			-75 000			
B : 606/205-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façoneo)	-1		-1			-1			
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-23 044	-4 609	-27 653			-27 653			
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 245	-4 609	-1 179 854			-1 179 854			
2-Budget Relogement	-60 000	-11 599	-71 599	-2 963	-17 156		-17 160	-17 160	-17 160
B : 606/217-Bowling	-210 000		-210 000			-210 000			
B : 606/218-Warm Up	-80 000		-80 000						-80 000
B : 606/220-Pati Center	-122 500		-122 500						-122 500
B : 606/221-Cyber Cafe	-30 300		-30 300						-30 300
B : 606/222-Usine de Dragées									
2-Evictions Commerciales	-442 800		-442 800			-210 000			-232 800
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 190 897	-438 179	-2 629 076	-2 625 603	-3 474				1
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-210 955	-42 191	-253 146	-222 182	-30 963				-1
3-VRD Phase I	-2 401 852	-480 370	-2 882 222	-2 847 785	-34 437				
3-VRD Phase II	-997 500	-199 500	-1 197 000			-99 750	-1 097 250		
3-VRD Phase III	-1 572 799	-314 560	-1 887 359				-908 223	-979 134	-2
3-VRD Phase IV	-246 240	-49 248	-295 488				-73 872	-221 616	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Ne	-244 000	-48 464	-292 464	-24 719	-58 731	-52 254	-104 508	-52 254	2
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-250 000	-50 000	-300 000				-128 574	-171 432	6
B : 606/303-Archéologie	-250 000	-50 000	-300 000			-300 000			
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Prépar	-744 000	-148 464	-892 464	-24 719	-58 731	-352 254	-233 082	-223 686	8
B : 606/322-Divers et Imprévis	-723 200	-143 854	-867 054	-8 433			-429 312	-429 312	3
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 500 000	-500 000	-3 000 000			-1 200 000	-1 200 000	-600 000	
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-460 000	-92 000	-552 000			-60 000	-120 000	-252 000	-120 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 683 200	-735 854	-4 419 054	-8 433		-1 260 000	-1 749 312	-1 281 312	-119 997
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758	-45 952	-275 710		-16 596	-11 028	-110 284	-137 801	-1
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-275 000	-55 164	-330 164	-5 702	-103 683	-26 283	-96 055	-98 440	-1
3d-Budget Honoraires Techniques	-504 758	-101 116	-605 874	-5 702	-120 279	-37 311	-206 339	-236 241	-2
B : 606/500-Charges de Gestion	-200 000	-34 378	-234 378	-26 872	-13 580	-49 512	-49 512	-49 512	-45 390
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679		-29 679	-8 515	-3 915	-5 362	-10 526	-1 362	1
B : 606/502-Assurance	-99 000		-99 000	-32 178	-17 214	-12 672	-12 672	-12 672	-11 592
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 000	-269	-380 269	-134 297	-66 905	-53 292	-53 292	-53 292	-19 191
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-54 000	-10 003	-64 003	-15 100	-1 665	-12 060	-12 060	-12 060	-11 058
B : 606/505-Référés	-258 344	-51 643	-309 987	-127 105		-91 440	-91 440		-2
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-100 000	-20 000	-120 000			-36 000	-36 000	-48 000	
B : 606/A510-TVA non Récupérable	-400	400							
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 423	-115 893	-1 237 316	-344 067	-103 279	-260 338	-265 502	-176 898	-87 232
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185		-185	-70		-115			
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244		-194 244	-76 181	-38 328	-36 454	-34 578	-8 703	
5-Budget Frais Financiers	-194 429		-194 429	-76 251	-38 328	-36 569	-34 578	-8 703	
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-288 000		-288 000	-288 000					
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 168 408		-1 168 408	-511 773	-21 225	-163 127	-195 755	-255 269	-21 259
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522		-11 522			-11 522			
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 039 934		-1 039 934			-118 857	-921 077		
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%	-98 862		-98 862						-98 862
6-Budget Remuneration	-2 606 726		-2 606 726	-799 773	-21 225	-293 506	-1 116 832	-255 269	-120 121
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-27 351 599</b>	<b>-2 340 222</b>	<b>-29 691 821</b>	<b>-11 687 054</b>	<b>-555 055</b>	<b>-5 125 319</b>	<b>-5 847 587</b>	<b>-5 899 490</b>	<b>-577 316</b>
A : 606/110-Commerces (2 300 m2)	575 000	115 000	690 000			69 000	621 000		
A : 606/120-Logements ( 11 436 m2)	5 146 200	1 029 240	6 175 440			617 544	5 557 896		
A : 606/121-Abattements									
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Drag									
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 721 200	1 144 240	6 865 440			686 544	6 178 896		
A : 606/100-Immeubles Epf	910 000		910 000			303 332	606 664		4
1a-Budget Cessions	910 000		910 000			303 332	606 664		4
A : 606/140-Commerce ou Activités									
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy									
A : 606/130-Logements ( 16 000 m2)	7 200 000	1 440 000	8 640 000			864 000	7 776 000		
A : 606/131-Hôtellerie (2 000 m2)	500 000	100 000	600 000			60 000	540 000		
A : 606/132-Commerce ou Activités (2100m2)	525 000	105 000	630 000			63 000	567 000		
A : 606/133-Abattements									
1c-Budget Cessions Bras d'Or	8 225 000	1 645 000	9 870 000			987 000	8 883 000		
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353		1 718 353	1 547 844					170 509
A : 606/410-Participations Metropole Equipement	9 486 134	1 897 226	11 383 360	2 428 156	3 894 207	5 231 506			-170 509
2-Budget Participations	11 204 487	1 897 226	13 101 713	3 976 000	3 894 207	5 231 506			
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles F	1 152 201		1 152 201			1 152 201			
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	127 222	9 184	136 406	47 551	38 872	12 492	12 492	12 492	12 507
A : 606/520-Produits Divers	11 487		11 487	11 486					1
4-Budget Divers	1 290 910	9 184	1 300 094	59 037	38 872	1 164 693	12 492	12 492	12 508
<b>Sous-total recettes</b>	<b>27 351 597</b>	<b>4 695 650</b>	<b>32 047 247</b>	<b>4 035 037</b>	<b>3 933 079</b>	<b>8 373 075</b>	<b>15 681 052</b>	<b>12 492</b>	<b>12 512</b>
C : 606/710-Emprunts Encasements			10 000 000	10 000 000					
C : 606/810-Crédits de TVA				133 680	2 860		-136 540		
D : 606/A520-TVA Reverseée			-2 355 430				-2 355 430		
D : 606/A610-Remboursement Emprunts			-10 000 000	-312 500	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	-5 937 500	
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>-2 355 430</b>	<b>9 821 180</b>	<b>-1 247 140</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>-3 741 970</b>		
<b>Trésorerie brute</b>				<b>2 169 163</b>	<b>4 300 047</b>	<b>6 297 803</b>	<b>12 389 298</b>	<b>564 800</b>	

*TABLEAU DES ECARTS TTC*

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC 31/12/20 Budget préc.	TTC 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 606/110-Communication et Concertation	-30 123	-31 241	-1 118
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommand	-212 756	-296 995	-84 239
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-17 800	-17 800	
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-110 908	-110 908	
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-58 366	-58 366	
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau		-57 000	-57 000
1-Budget Etudes	-429 953	-572 310	-142 357
2-Acquisitions Epf	-4 985 757	-4 985 757	
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S+p	-547 000	-547 000	
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-968 200	-968 200	
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni	-861 000	-1 000 000	-139 000
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-2 144 400	-1 212 000	932 400
B : 606/212-Ch Valvert	-620 000	-620 000	
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-1 435 974	-1 439 162	-3 188
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-450 141	-435 207	14 934
2-Acquisitions Privés	-7 026 715	-6 221 569	805 146
B : 606/201-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'A	-517 200	-517 200	
B : 606/202-Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public N	-60 000	-60 000	
B : 606/203-Ancienne Piscine, Terrain non Cadastéré et à Déclasser	-500 000	-500 000	
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubagne	-75 000	-75 000	
B : 606/205-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façonéo)	-1	-1	
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-27 653	-27 653	
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 179 854	-1 179 854	
2-Budget Relogement	-71 599	-71 599	
2-Evictions Commerciales	-442 800	-442 800	
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 629 076	-2 629 076	
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-253 146	-253 146	
3-VRD Phase I	-2 882 222	-2 882 222	
3-VRD Phase II	-1 197 000	-1 197 000	
3-VRD Phase III	-1 887 359	-1 887 359	
3-VRD Phase IV	-295 488	-295 488	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-292 800	-292 464	336
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-300 000	-300 000	
B : 606/303-Archéologie	-300 000	-300 000	
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation des Sols	-892 800	-892 464	336
B : 606/322-Divers et Imprévus	-337 659	-867 054	-529 395
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-3 000 000	-3 000 000	
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-300 000	-552 000	-252 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 637 659	-4 419 054	-781 395
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-275 710	-275 710	
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-330 000	-330 164	-164
3d-Budget Honoraires Techniques	-605 710	-605 874	-164
B : 606/500-Charges de Gestion	-253 106	-234 378	18 728
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-29 679	
B : 606/502-Assurance	-113 503	-99 000	14 503
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 000	-380 269	-269
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-64 071	-64 003	68
B : 606/505-Réfères	-310 149	-309 987	162
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet		-120 000	-120 000
B : 606/A510-TVA non Récupérable			
4-Budget Dép. Annexes	-1 150 508	-1 237 316	-86 808
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185	-185	
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244	-194 244	
5-Budget Frais Financiers	-194 429	-194 429	
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-288 000	-288 000	
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 166 446	-1 168 408	-1 962
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522	-11 522	
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 039 934	-1 039 934	
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-98 660	-98 862	-202
6-Budget Remuneration	-2 604 562	-2 606 726	-2 164
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-29 484 415</b>	<b>-29 691 821</b>	<b>-207 406</b>

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC 31/12/20 Budget préc.	TTC 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Cessions Antide Boyer	6 865 440	6 865 440	
1a-Budget Cessions	910 000	910 000	
A : 606/140-Commerce ou Activités			
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy			
A : 606/130-Logements ( 16 000 m2)	8 640 000	8 640 000	
A : 606/131-Hôtellerie (2 000 m2)	600 000	600 000	
A : 606/132-Commerce ou Activités (2100m2)	630 000	630 000	
A : 606/133-Abattements			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	9 870 000	9 870 000	
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353	1 718 353	
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	11 383 360	11 383 360	
2-Budget Participations	13 101 713	13 101 713	
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	1 152 201	1 152 201	
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	127 222	136 406	9 184
A : 606/520-Produits Divers	11 487	11 487	
4-Budget Divers	1 253 998	1 300 094	46 096
<b>Sous-total recettes</b>	<b>32 001 151</b>	<b>32 047 247</b>	<b>46 096</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-2 516 738</b>	<b>-2 355 430</b>	<b>161 308</b>

ECART 2021 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 606/110-Communication et Concertation	-6 000		-6 000	-100%
B : 606/111-Programmation de l'Équipement Public				
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommandations Architecturales et Ur				
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup				
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols				
B : 606/115-Prov pour une Étude Hydraulique sur les Risques Inondation/ Dossier Loi Sur				
B : 606/116-Etude de Marché pour Évaluer l'Opportunité de Propo				
B : 606/117-Audit de l'Infrastructure de Couverture de l'Huveaune				
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-12 000	-9 072	-2 928	-24%
1-Budget Etudes	-18 000	-9 072	-8 928	-50%
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S	-547 000	-547 000		
B : 606/207-Parking Attaché au Mac Donald'S				
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19				
B : 606/209-Parking Unédic Ak109, 110				
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni				
B : 606/211-Antide Boyer				
B : 606/214-Ilot Barthelemy		-144 000	144 000	
B : 606/213-Frais sur Acq Privés	-36 890	-48 890	12 000	33%
2-Acquisitions Privés	-583 890	-739 890	156 000	-27%
2-Acquisitions Terrains Ville				
B : 606/199-Relogement	-2 963	-2 963		
2-Budget Relogement	-2 963	-2 963		
2-Evictions Commerciales				
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville et Epf)	43	43		
2-Frais sur Acquisitions Autres	43	43		
B : 606/309-Cours Barthélémy	-146 845	-181 032	34 187	23%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-34 020	-3 057	-30 963	-91%
3-VRD Phase I	-180 865	-184 089	3 224	2%
3-VRD Phase Ii				
3-VRD Phase Iii				
3-VRD Phase Iv				
B : 606/322-Divers et Imprévus	-47 566	-2 216	-45 350	-95%
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-66 120	-18 477	-47 643	-72%
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols				
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions				
B : 606/324-Déplacement de Réseaux				
B : 606/303-Archéologie				
3c-Budget Travaux	-113 686	-20 693	-92 993	-82%
3d-Budget Honoraires Techniques				
B : 606/500-Charges de Gestion	-29 768	-5 781	-23 987	-81%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-4 064	-64	-4 000	-98%
B : 606/502-Assurance	-22 733	-23 470	737	3%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-101 718	-115 227	13 509	13%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-4 839	-670	-4 169	-86%
B : 606/505-Réfères				
B : 606/A510-TVA non Récupérable				
4-Budget Dép. Annexes	-163 122	-145 212	-17 910	-11%
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-70	-70		
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-39 500	-39 500		
5-Budget Frais Financiers	-39 570	-39 570		
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire				
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-51 966	-53 375	1 409	3%
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%				
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%				
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)				
6-Budget Remuneration	-51 966	-53 375	1 409	3%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 154 019</b>	<b>-1 194 822</b>	<b>40 803</b>	<b>4%</b>
1-Budget Cessions Antide Boyer				
1-Budget Cessions Bras d'Or				
1-Budget Cessions				
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	571 844	571 844		
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	1 447 156	1 447 156		
2-Budget Participations	2 019 000	2 019 000		
A : 606/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)				
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	67 680	24 921	-42 759	-63%
A : 606/520-Produits Divers	1		-1	
4-Budget Divers	67 681	24 921	-42 760	-63%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 086 681</b>	<b>2 043 921</b>	<b>-42 760</b>	<b>-2%</b>
C : 606/710-Emprunts Encaissements				
C : 606/810-Crédits de TVA	4 907	6 944	-2 037	-42%
D : 606/A520-TVA Reversée				
D : 606/A610-Remboursement Emprunts	-312 500	-312 500		
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-307 593</b>	<b>-305 556</b>	<b>-2 037</b>	<b>1%</b>