



**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 2022**

## SOMMAIRE

<b>I. <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. <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> .....	12
f. <i>L'avancement des participations</i> : .....	13
<b>III. <u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES</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. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES (-&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> .....	21
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> .....	22
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	22
b. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	22
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. <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. <u>ANNEXES</u></b> .....	<b>29</b>
<b>Bilan prévisionnel au 31/12/22</b> .....	29
<b>Tableau des acquisitions</b> .....	36
<b>Tableau des cessions</b> .....	37

## 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> <p><b>Avenant n°11-(21/0102)</b> approuvé par DCM AMPM URBA 026-13053/22/CM du 15/12/22: CRAC au 31/12/2021</p>
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	<p>Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2019</b> (cf. avenant n°2)</p> <p>Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2021</b></p> <p>Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2023</b></p> <p>Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au <b>31/01/2025</b> (cf. avenant n°11)</p>
Mode de rémunération	<p>5% sur les dépenses HT</p> <p>7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement</p> <p>Rémunération forfaitaire : 400 000€</p> <p>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).</p>

**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 %

**MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE**

DUP :	à élaborer Délibération DUFSV 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 31/12/2021 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole URB-026-13053/22/CM du 15/12/2022
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2017 :</i>	<i>13 773 636 € TTC</i>
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	13 547 920 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	13 685 719 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	13 674 219€ TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	12 918 521€ TTC
Budget du CRAC au 31/12/2022 :	12 490 443€ TTC
<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 €
Participation équilibre du CRAC 2021 :	7 543 160 €
Participation versée au 31/12/2021 :	3 740 402 €
Participation en nature versée au 31/12/2021 :	210 331 €
<b>Participation équilibre du CRAC 2022 :</b>	<b>7 543 160 €</b>
<b>Participation versée au 31/12/2022 :</b>	<b>3 740 402 €</b>
<b>Participation en nature versée au 31/12/2022 :</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
Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2021 :	392 147 €TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/21 :	360 000 €TTC
<b>Participation aux équipements de la Métropole CRAC 2022 :</b>	<b>392 147 €TTC</b>
<b>Participation aux équipements versée au 31/12/22 :</b>	<b>392 147 €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 :
  - La traverse des Collèges (SOLEAM)
  - Le square des Collèges (SOLEAM)
  - La voie A. Rouffe (MAMP)
  - La place des Écoles (MAMP)
- Les livraisons réalisées sur 2021 des derniers équipements publics programmés, avec :
  - La descente des Cèdres,
  - L'esplanade Cèdres Nord,
  - La traverse des Cyprès,
  - Le square des Cèdres.

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

Aucune étude en cours, cependant des travaux inscrits en projet NPNRU pourront être incrémentés à la présente concession 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, 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 la réalisation des études pollution et géotechniques seront prises en charge par la concession d'aménagement.

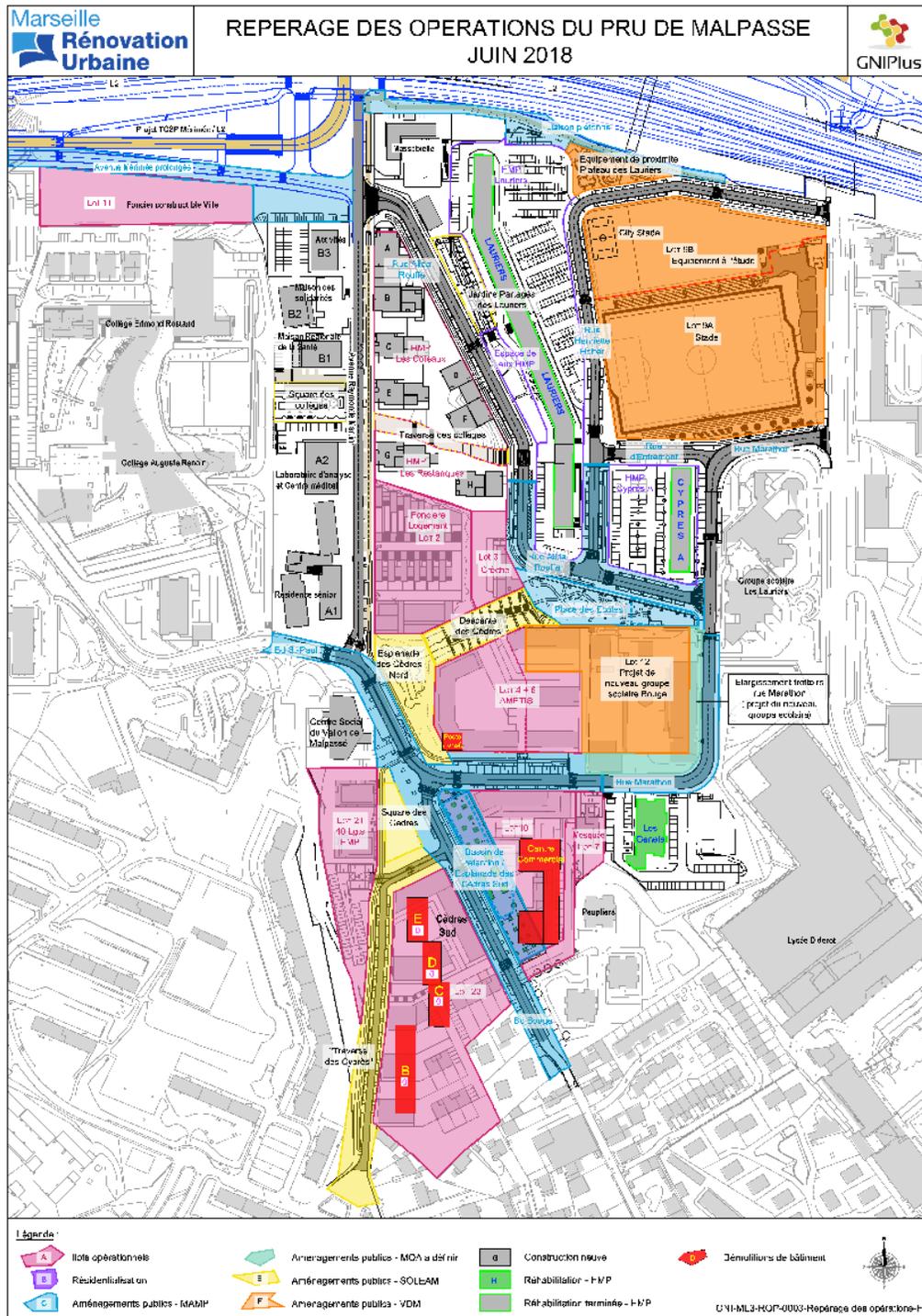
Devront être réalisées sur l'année 2022 les rétrocessions foncières concernant les espaces publics livrés (CF. Ci-avant) et les reliquats fonciers de la voie A. Rouffe aménagée par la Métropole AMP.

***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 Renouveau 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 2023.

f. L'avancement des participations:



### III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

#### 1) LES DEPENSES

L'année 2022 est la 10ème année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est en phase opérationnelle.

Le montant des dépenses prévues était de 719 363 €TTC à comparer à 53 727,61 €TTC payées soit un écart de – 665 635 € (variation de -93%).

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Tra	-115 830	-	-115 830	-100%
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)		-		
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)		-		
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)		-		
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-11 994	1 343,92	-13 338	-111%
2-Budget Acquisitions	-127 824	1 343,92	-129 168	-101%
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-165 000	-	-165 000	-100%
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)		-		
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)		-		
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-9 900	-	-9 900	-100%
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-174 900	-	-174 900	-100%
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-302 724</b>	1 343,92	<b>-304 068</b>	100%

L'écart de – 304 068 € s'explique par :

- Budget 605/109 : L'acquisition du foncier privé du bailleur 13Habitat, affecté à la de voirie et pour partie prenante de la Traverse des Cyprès, voie nouvellement ouverte au public en 2021. Les démarches de régularisation foncière n'ont pu être régularisées sur 2022 du fait des délais d'obtention de l'avis des services de France Domaine ainsi que du vote en conseil d'administration du bailleur. Cette acquisition est décalée à 2023.
- Budget 605/127 : les frais de notaires rattachés à l'acquisition du foncier propriété du bailleur 13 Habitat n'ont pas été consommés du fait de la non réitération par acte authentique. Sur ce poste ont également été perçus des remboursements de frais de notaires moins onéreux que prévisionnellement calculés pour les acquisitions des lots 4/6 et 22.
- Budget 605/117 : L'acquisition non réalisée du lot n°8 du Centre Commercial du Bd Bouge, pour un montant de 165K€ appartenant aux consorts Zeroual, suite à une proposition financière revue à la hausse et adressée en 2021 en vue d'une signature sur l'année 2022. Cette proposition étant demeurée sans réponse de la part du propriétaire.
- Budget 605/128 L'acquisition par la SOLEAM du lot n°8 n'ayant pas été réalisé, les frais de notaires associés n'ont pas été consommés.

## b. Les Dossiers en phase « Études »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/330-Dépollution		-		
3-3 Budget Dépollution		-		
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés		-		
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5		-		
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-598	-	-598	-100%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-8 635	(1 368,00)	-7 267	-84%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec:	-1 800	(1 800,00)		
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-24 258	(6 930,00)	-17 328	-71%
3-Budget Honoraires Techniques	-35 291	(10 098,00)	-25 193	-71%

Le montant des dépenses prévues était de 35 291 €TTC à comparer à 10 098 €TTC payées soit un écart de -25 193€ (variation de -71%).



### 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 et de la GPA associé. La totalité des prestations ayant été soldées, le reliquat de 598€ ne sera pas consommé.

### Poste 404 : Traverse des Cyprès et square des Cèdres

Le reliquat de facturation des honoraires techniques de suivi des travaux réalisés et livrés en 2021, devait être versé au maître d'œuvre par suite à l'échéance de la GPA sur 2022. Ce versement n'ayant pas pu être réalisé sur 2022 du fait de problématiques de révisions en lien avec l'évolution des indices de références, le versement du solde sera effectué au premier semestre 2023

### 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 a été réalisé après la GPA.

## 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. Le budget est donc conservé.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-3 600	-	-3 600	-100%
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-6 060	-	-6 060	-100%
B : 605/202-Etudes Pollution	-5 448	-	-5 448	-100%
B : 605/203-Etudes Géomètre	-12 857	(1 502,40)	-11 355	-88%
B : 605/204-AMO		-		
1-Budget Etudes	-27 965	(1 502,40)	-26 463	-95%

Poste 200 : La SOLEAM n'a pas engagé d'études d'urbanisme de type « Fiche de lot sur l'année 2022 », les modifications de programmes étant réalisées par l'architecte conseil sur commande du concédant qui les transmet à la SOLEAM.

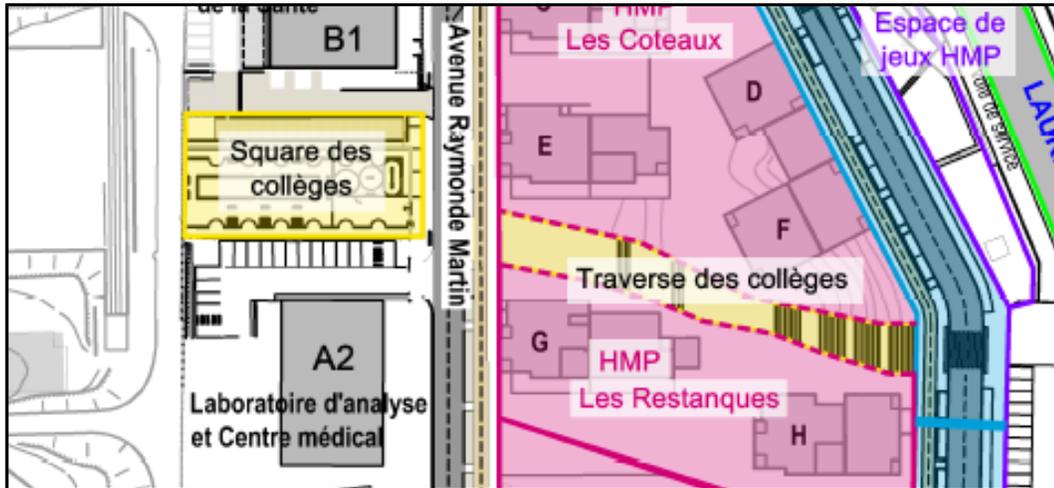
Poste 201 : La SOLEAM n'a pas engagé d'études géotechniques sur 2022 du fait de la bascule de la réalisation de cette charge auprès de l'opérateur (AFL) visé pour une acquisition du lot 22A. Les études relatives à la commercialisation du lot 4/6 ayant déjà été réalisées. Cette provision est reportée

Poste 202 : Aucune cession de lots ni de nouveaux travaux n'ayant été engagés sur 2022, adossé à la rebasculé à la charge de l'opérateur de l'étude pollution dans le cadre de la cession du lot 22A, aucune dépense durant l'année 2022 sur ce poste. 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 au prorata d'un marché transversal multi lots. La consommation effective pour l'opération Malpassé sur l'année 2022, n'a visé que le relevé topographique du lot 4/6 en vue de sa commercialisation.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12		-		
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-7 200	-	-7 200	-100%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-36 719	-	-36 719	-100%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-64 860	(8 547,89)	-56 312	-87%
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-27 608	-	-27 608	-100%
B : 605/358-Aménagements Provisoires		-		
B : 605/361-Aléas	-107 148	-	-107 148	-100%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-243 535	(8 547,89)	-234 987	-96%



Poste 352 : jardins partagés : poste soldé

Poste 353 : Square des collèges

A la demande du service des espaces verts de la Ville de Marseille une provision de 7200 € pour la réalisation de travaux complémentaires avait été inscrite pour 2022. Cette provision n'ayant pas été consommée et la prise en gestion par les services de la ville de Marseille réalisée, cette provision ne sera pas maintenue.

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 réengagés à la fin du premier semestre 2020, la livraison a été réalisée au premier semestre 2021. Le solde des montants de travaux à verser après l'année de Garantie de Parfait Achèvement (GPA), a été effectué sur 2022.

Poste 357 : Esplanade des cèdres Nord

Les travaux de parachèvement de l'esplanade des cèdres ont été livrés sur 2021. Le solde du montant de travaux à verser après l'année de Garantie de Parfait Achèvement (GPA), a été effectué sur 2022.

Poste 355 : Traverse des Cyprès et Square des cèdres

Les travaux de la traverse de Cyprès et du square des Cèdres n'ont été engagés qu'au premier semestre 2020, suite à la modification substantielle du programme, par l'autorité concédante. Travaux suspendus du fait de la situation de pandémie. Ces travaux ont été réengagés à la fin du premier semestre 2020. La livraison de ce projet a été réalisée au 1er premier semestre 2021, avec un reliquat de travaux à payer postérieurement à la GPA, au premier semestre 2022. Seul le décompte Général et Définitif (DGD) du lot espace verts n'ayant pas pu être soldé du fait des modalités de confortement et d'entretien des végétaux, ce solde sera versé sur 2023.

Poste 358 : Aménagements provisoires soldés, pour mémoire.

Poste 361: le poste Aléas avait été provisionné à la hausse en vue de la réalisation de travaux divers sur le périmètre de la concession, tel que l'arasement du mur séparatif entre le lot 2 et la voie Raymonde Martin. Les études pré opérationnelles ainsi que les dossiers de consultation des entreprises ont été réalisés sur 2022, pour une réalisation des travaux décalée au premier trimestre 2023 du fait de la coordination avec les travaux du projet immobilier du lot 2.

**d. Les dépenses annexes**

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/500-Charges de Gestion	-15 593	(2 188,24)	-13 405	-86%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-6 779	(6 779,00)		
B : 605/502-Assurance	-3 011	(3 038,23)	27	1%
B : 605/503-Taxes Foncières	-14 777	(13 302,00)	-1 475	-10%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-32 656	(7 635,34)	-25 021	-77%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)		-		
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-6 949	-	-6 949	-100%
4-Budget Dép. Annexes	-79 765	(32 942,81)	-46 822	-59%

Budget 500 : ce poste revu à la hausse du fait de l'allongement de la durée de la concession n'a pas été consommé sur 2022 mais les travaux de réfection du bardage métallique périmétrique (sécurisation) du lot 22 ont été réalisés sur 2022 et seront payés sur ce poste au premier trimestre 2023.

Budget 503 : Le budget des taxes foncières.

Budget 503 : Le budget relatif aux assurances est identique au prévisionnel.

Budget 504 : le budget relatif aux charges de copropriété a été dimensionné pour la réalisation de travaux sur les parties collectives du centre commercial (toiture). Ces travaux initialement programmés sur 2022 seront réalisés au premier trimestre 2023.

Le budget 505 poste soldé

Le budget 506 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	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-30 083	(1 980,43)	-28 103	-93%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%		-		
6-Budget Rémunération	-30 083	(1 980,43)	-28 103	-93%

Budget 605/ A310 : La rémunération sur dépenses : Les dépenses prévisionnelles ayant été inférieures au prévisionnel, le budget de rémunération sur dépenses suit cette évolution.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 3 846 203 € TTC à comparer à 1 017 959,08 € TTC reçus soit un écart de -2 828 244 € (variation de -74%).

## a. Les subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 605/300-Subventions Anru	1 014 809	1 014 809,08	0	0%
A : 605/320-Subventions Région	200 000	-	-200 000	-100%
A : 605/500-Produits de Gestion Locative	6 045	3 150,00	-2 895	-48%
A : 605/501-Produits Divers		-		
3-Budget Divers	1 220 854	1 017 959,08	-202 895	-17%

Poste 300 : Subventions Anru : La demande de solde a été effectuée sur le dernier trimestre de 2021, le versement correspondant a bien été versé sur 2022 selon le 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 2022. 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 2023.

## b. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 593 202	-	-2 593 202	-100%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	32 147	-	-32 147	-100%
4-Budget Participations	2 625 349	-	-2 625 349	-100%

L'encaissement de la Participation 2022 a été faite en 2023.

## 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2021 : -2 195 103 €

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : 1 654 777 €

Trésorerie réelle fin 2022 : -505 884,41 €

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES (->31/01/25)

### Introduction :

La concession étant vouée à être clôturée à fin janvier 2025, les prestations restant à réaliser sont définies ci-dessous :

- Commercialisation des lots 4/6 et du lot 22 (A&B),
- Finalisation des prises en gestion par les services gestionnaires (MAMP) des équipements et espaces publics livrés (rétrocessions),
- Redéfinition par le concédant des projets sur les lots 3 et 10, pour une mise en œuvre SOLEAM.

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

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

##### -Traverse des Cyprès

La SOLEAM fera suite aux échanges de 2022 avec 13 Habitat avec un objectif de signature par voie d'acte authentique sur 2023, après l'obtention de l'agrément et de l'avis de France Domaine.

La partie du projet sur foncier HMP a quant à elle été acquise à l'€ à fin 2021, en vue de sa rétrocession à la Métropole MAMP.

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

- Études pré-opérationnelles

Études d'Urbanisme : Les différentes fiches de lots sont dorénavant réalisées par le concédant.

Études Géotechniques : réalisation des études règlementaires en vue des commercialisations à venir notamment suite aux acquisitions réalisées à la demande du concédant sans informations techniques et géotechniques. Poste répartis entre 2023 et 2024.

Études Pollution : réalisation des études règlementaires en vue des commercialisations à venir  
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. Poste répartis entre 2023 et 2024.

Études Géomètre : Ces interventions devront être réalisées avant cession des différents lots

- Études opérationnelles
  - Poste 403-Descente des Cèdres : sans objet
  - Poste 404-Traverse des Cyprès et Square des Cèdres : Solde des études de MOE, pour environ 2K€ en 2023
  - Poste 405-Esplanade des Cèdres Nord : Sans objet
  - Poste 409-Aléas et divers : A ce poste seront intégrés les frais de maîtrise d'œuvre engagés pour les études techniques et le suivi des travaux de recépage du mur d'interface entre la voie Raymonde Martin et le lot 2 (AFL) au premier semestre 2023. Cette mission est estimée à hauteur d'environ 9K€ TTC. Ce poste comprend également les coûts de CSPPS (Jausaud) et contrôleur technique (Dekra) associés à l'opération de recépage du mur entre le lot 2 et la voie Raymonde Martin.

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

#### ▪ **Poste 330 : Dépollution**

Ce poste était initialement dédié à la dépollution du lot 10 après acquisitions des lots du centre commercial. Le projet du lot 10 devant être redéfini par l'autorité concédante en vue de la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique (DUP), ce poste est utilisé pour les études de dépollution préalables aux commercialisations des lots 4/6 et 22.

Poste lissé de 2022 à 2024 et mis en œuvre par suite aux acquisitions des lots 4/6 et 22, pour **396K€TTC**. 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 2023

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

Poste soldé suite à la prise en gestion par les services municipaux.

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

Poste soldé au vu des versements des décomptes généraux et définitifs après l'écoulement de l'année de parfait achèvement des divers lots des marchés travaux.

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

Poste soldé au vu des versements des décomptes généraux et définitifs après l'écoulement de l'année de parfait achèvement des divers lots des marchés travaux.

Reliquat du marché de travaux du lot espaces verts à verser à posteriori du marché d'entretien suite à la réalisation des travaux d'aménagements paysagers. Estimation de l'ordre de 3000€ TTC.

#### ▪ **Poste 361 : Aléas** : reste 558€ TTC (465 K€ HT)

Maintien du budget pour d'éventuelles demandes du concédant pour la gestion et travaux éventuels sur les lots acquis (lots 4/6 et 22) en attente de leur commercialisation.

#### Recépage mur lot 2

Réalisation d'un appel d'offre par la Soleam pour la réalisation de recepage du mur suite à la demande du concédant et à l'estimation de 50K€ HT.

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

-Poste 500 : Les modalités de sécurisation et entretien des lots acquis (LOT 22 et lot 4/6) seront imputés sur ce poste, notamment le projet de réfection du bardage métallique entre le lot 22 et le BD Bouge.

-Poste 501 : provision de 5K€ répartie sur 2023/2024

-Poste 502: lissage du budget jusqu'à la fin de la concession calqué sur les derniers montants d'assurance payés.

-Poste 503: lissage du budget jusqu'à la fin de la concession calqué sur les derniers montants de taxe foncière payés. Augmentation de la provision de 15K€ en prévision de la TF 2024.

-Poste 504: prévision de travaux de toiture à hauteur d'environ 6 500 € HT, en plus des charges de copropriété courantes

-Poste 505: provision jusqu'à la fin de l'opération pour d'éventuels besoins en communication, notamment dans le cadre des Appels à projets en vue de la commercialisation de lots

-Poste 506: lissage des dépenses d'ici la fin de la concession, en lien avec les commercialisations

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

-Rém. Forfaitaire :

50 000€/an en 2023 & 2024 pour la prolongation de l'opération de 2 ans, jusqu'en janvier 2025.

-Rém. Sur dépenses : 5% des dépenses HT

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

LOT 22b-265 000€\*7%

LOT 4/6-400 000\*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 2023 suite à un appel à projet. Sur la base de la fiche de lot actualisé et diffusée sur 2022  
Lot 22 : prévision d'un CV décalé au second semestre 2023. Une fiche de lot actualisée du découpage du lot 22 en deux lots (22A et 22B) a été transmise par le concédant, en vue d'une cession du lot 22A à l'euro symbolique auprès de la Foncière Logement.  
Le lot 22B devra lui être commercialisé par réalisation d'un appel à projets.

### b. En ce qui concerne les subventions

- ANRU : subvention soldée à 1 614 K€.
- REGION : Le solde sera appelé sur 2023 sur 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 : encaissement du solde (soit 32 147 €) en 2023 après réalisation. Le montant pourrait être également revu.
- Participation à l'équilibre : inchangée

## 3) LES DEPENSES (phase 2)

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



Lot 10

En 2024, 478K€ de provision pour une acquisition des lots restant du centre commercial, à savoir, les lots 6/8/13/15

DUP-prévue en 2024 pour 948K€ pour les fonds de commerce

Suite aux échanges en 2021 avec les représentants des services de l'Etat, et les représentants de la Métropole porteur du projet urbain, une réflexion sur la destination de ce lot est à redéfinir par le concédant. En l'absence de projet à terme la constitution et la mise en œuvre 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 d'une phase 2 de la concession d'aménagement à définir en lien avec le projet NPNRU.

### 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 éventuellement rebasculés dans la phase 2 de la concession d'aménagement à définir.

- **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€

## 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 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-16 167	-16 167	-
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-82 279	-82 279	-
B : 605/202-Etudes Pollution	-59 457	-59 457	-
B : 605/203-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	-
B : 605/204-AMO	-26 790	-26 790	-
1-Budget Etudes	-207 637	-207 637	-

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

#### 1.2. Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyp	-115 830	-59 080	(56 750)
B : 605/111-881 L 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-379 680	-379 680	-
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)			-
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-336 425	-336 425	-
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-38 376	-38 376	-
2b-Budget Acquisitions	-870 311	-813 561	(56 750)
B : 605/160-Protocoles Foncier Ville			-
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers	-1	-1	-
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	-
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Traverse des Cyprès)			-
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-5 988	1 142
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-216 319	1 142
B : 6051/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-165 000	-165 000	-
B : 6051/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	-
B : 6051/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	-
B : 6051/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	-
B : 6051/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-29 500	-29 500	-
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-619 500	-619 500	

Le montant de l'acquisition, auprès de 13H, du foncier support d'une partie du projet de la Traverse des Cyprès sera moins important que prévu avec un prix des domaines de 70€/m2 (contre 90€/m2 initialement) et une surface moindre de 844 m2 environ.

Les frais d'acquisition ont augmenté suite à une facture du cabinet Aragon, géomètre, pris à la charge de la SOLEAM en lieu et place du vendeur, permettant l'acquisition 13Habitat.

### 1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/400-Honoraires Techniques VRD et Esp. Publics			-
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	-121 861	-121 861	-
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-40 981	-40 981	-
B : 605/406-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumprn)			-
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-44 431	-44 431	-
B : 605/411-Ct,CSPS,OPC....			-
3b-Budget Honoraires Techniques	-331 824	-331 824	-

RAS

### 1.4. Budget travaux

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-319 964	-319 964	-
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-596 963	-596 963	-
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 707	-276 707	-
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-214 177	-208 177	(6 000)
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 253 349	-1 241 844	(11 505)
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 537 417	-1 492 277	(45 140)
B : 605/356-Traverse des Cyprès			-
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-456 367	-456 367	-
B : 605/358-Aménagements Provisoires			-
B : 605/361-Aléas	-357 161	-465 159	107 998
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 012 105	-5 057 458	45 353
B : 605/330-Dépollution	-330 000	-330 000	-
3a-Budget Dépollution	-330 000	-330 000	-

Le total du budget Travaux est en Augmentation.

Le poste « 353 » est en baisse du fait d'une provision effectuée pour d'éventuelles reprises qui ne seront pas effectuées suite à la prise en gestion par les services municipaux.

Le poste « 354 » est en baisse vis-à-vis du prévisionnel du fait des indices de révisions (TP01) en baisse

Le poste « 355 » est en baisse du fait de montants des travaux globaux moins importants que prévisionnellement calculés malgré l'évolution programmatique en cours de travaux.

Contrebalancé par une augmentation des postes suivants :

Le poste « 361 » est en hausse du fait de l'ajustement du budget, ce poste intégrant les variables d'ajustements des divers postes dans un objectif de maintien à l'identique de la participation Métropolitaine.

- Autres Travaux lot 10

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 6051/310-Démolitions	-400 000	-400 000	
B : 6051/359-Voie de Desserte Lot 10	-350 000	-350 000	
B : 6051/361-Aléas	-219 370	-219 370	
B : 6051/408-MOE Démolition	-40 000	-40 000	
B : 6051/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-21 000	-21 000	
Lot 10-Budget Travaux	-1 030 370	-1 030 370	

RAS

### 1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/500-Charges de Gestion	-80 000	-80 000	-
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	-
B : 605/502-Assurance	-10 000	-10 000	-
B : 605/503-Taxes Foncières	-100 120	-115 120	15 000
B : 605/504-Charges de Copropriété	-99 945	-99 945	-
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	-842 264	-857 264	15 000

Poste 503 : Le poste relatif aux taxes foncières liées aux acquisitions des locaux du centre commercial, mis à jour en fonction des montants versés sur l'année passée.

### 1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-400 000	-400 000	-
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-31 393	-31 393	-
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses			-
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-403 187	-403 367	180
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-61 242	-61 242	-
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	-
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-30 766	-30 790	24
6-Budget Rémunération	-931 138	-931 342	204

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

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.

<b>II - LES RECETTES</b>
--------------------------

**2.1. Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	-
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	-
A : 605/113-Lot 3-Alternat-Crèche			-
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	400 000	400 000	-
A : 605/116-Lot 22	265 000	265 000	-
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole			-
1-Budget Cessions	874 881	874 881	-
A : 6051/115-Lot 10	358 500	358 500	
1-Budget Cessions- Lot 10	358 500	358 500	

La recette attendue pour le lot 22 sera vraisemblablement moindre que prévisionnellement 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 2023 par appel à projet pour un montant prévisionnel de 265 K€ HT (contre 1 079 K€ HT initialement).

Le lot 4/6 fera l'objet d'une commercialisation sur 2023 par appel à projet suite au retrait de l'opérateur Ametis malgré l'obtention de l'agrément de cession. Ces appels à projets pourront être engagés une fois la totalité des données d'entrée obtenue 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 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/300-Subventions Annu	1 614 969	1 614 969	-
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	11 445	4 950
A : 605/501-Produits Divers	10 939	10 939	-
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	-
3-Budget Divers	3 171 831	3 176 781	4 950

Le poste 605/500 Produits de gestion locative : Poste en hausse du fait de la prolongation du locataire en place.

## 2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 Budget préc.	HT au 31/12/22 Budget actualisé	ECART HT
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 128 163	5 128 163	-
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	326 789	-
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 331	210 331	-
4-Budget Participations	5 665 283	5 665 283	-
A : 6051/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 414 996	2 414 996	
4-Budget Participations-lot10	2 414 996	2 414 996	

Maintien de la participation totale.

Une répartition pourrait être faite entre phase 1 pour 5 665 283€-889 212€ (acquisition déjà réalisée lot 10)= 6 554 495€ et phase 2 pour 2 414 996€+889 212€=3 304 208€.

VI. ANNEXES*Bilan prévisionnel au 31/12/22*

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-3 568 598	-167 472	-3 736 070
B : 2-Dépenses.Etudes	-219 637	-40 753	-260 390
B : 3-Dépenses.Travaux	-6 377 829	-1 275 565	-7 653 394
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-371 824	-74 365	-446 189
B : 5-Dépenses.Divers	-857 265	449 904	-407 361
B : 6-Dépenses.Rémunération	-1 094 382		-1 094 382
B : 7-Dépenses.Financiers	-909		-909
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 490 444</b>	<b>-1 108 251</b>	<b>-13 598 695</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 concéd	326 789	65 358	392 147
A : 5-Recettes.Divers	22 384	2 166	24 550
A : 6-Recettes.Financiers	3 261		3 261
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 490 441</b>	<b>433 030</b>	<b>12 923 471</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>675 223</b>

Tableau 1: Echancier Dépenses Phase 1

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 605/200-Etudes d'Urbanisme	-19 400	-15 800	-3 600		
B : 605/201-Etudes Géotechniques	-98 735	-56 675	-20 734	-21 326	
B : 605/202-Etudes Pollution	-71 348	-29 900	-20 724	-20 724	
B : 605/203-Etudes Géomètre	-26 617	-15 261	-8 500	-2 855	-1
B : 605/204-AMO	-29 890	-29 890			
1-Budget Etudes	-245 990	-147 526	-53 558	-44 905	-1
2-Budget Acquisitions Abandonnées					
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 1)	-69 921	-69 922			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)-1	-59 080		-59 080		
B : 605/111-881 L 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-455 616	-455 616			
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)					
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-403 710	-403 710			
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-41 419	-28 080	-3 100	-10 238	-1
2b-Budget Acquisitions	-959 825	-887 406	-62 180	-10 238	-1
B : 605/160-Protocoles Foncier Ville					
B : 605/161-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2	-1	-1			
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour	-210 330	-210 330			
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)					
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-6 723	-5 352	-1 370		-1
2c-Protocole Foncier Vdm	-217 054	-215 683	-1 370		-1
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires	-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	-249 812	-249 812			
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 490 213	-1 467 301	-22 914		2
B : 605/355-Traverse des Cyprès Square des Cèdres	-1 790 733	-1 788 588	-2 145		
B : 605/356-Traverse des Cyprès					
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des	-547 640	-520 032	-27 608		
B : 605/358-Aménagements Provisoires					
B : 605/361-Aléas	-558 190		-272 018	-286 172	
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-6 068 950	-5 458 094	-324 685	-286 172	1
B : 605/330-Dépollution	-396 000	-28 081	-182 160	-185 759	
3a-Budget Dépollution	-396 000	-28 081	-182 160	-185 759	
B : 605/400-Honoraires Techniques VRD et Esp. Pub.					
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Ja	-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 c	-146 233	-138 966	-3 631	-3 636	
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanac	-49 178	-49 178			
B : 605/406-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Dc					
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-53 317	-35 990	-6 660	-10 668	1
B : 605/411-CI,CSPS,OPC....					
3b-Budget Honoraires Techniques	-398 189	-373 000	-10 889	-14 304	4
B : 605/500-Charges de Gestion	-95 686	-30 963	-32 362	-32 362	1
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-34 368	-1 742	-2 604	-875
B : 605/502-Assurance	-10 000	-4 293	-2 997	-2 708	-2
B : 605/503-Taxes Foncières	-115 120	-85 162	-29 958		
B : 605/504-Charges de Copropriété	-106 049	-66 896	-23 283	-15 873	3
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, T	-29 619	-22 685	-3 500	-3 435	1
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-11 298	-4 348	-4 000	-2 949	-1
B : 605/A510-TVA non Récupérable					
4-Budget Dép. Annexes	-407 361	-248 715	-97 842	-59 931	-873
B : 605/A401-Intérêts Court Terme	-909	-909			
B : 605/A402-Intérêts sur Emprunts					
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'É	-31 393	-31 392			-1
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses		8			-8
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-403 367	-346 264	-40 878	-16 225	
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-61 242	-14 692	-23 225	-23 325	
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particul	-4 550	-4 550			
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfa	-30 790				-30 790
6-Budget Rémunération	-931 342	-696 890	-114 103	-89 550	-30 799
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-26 066	-26 066			
Lot 10-Budget Acquisitions Réalisées	-889 212	-889 212			
Lot 10-Budget Fonds de Commerce					
Lot 10-Budget Travaux					
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 610 823</b>	<b>-9 041 507</b>	<b>-846 787</b>	<b>-690 859</b>	<b>-31 670</b>

Tableau 2: Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes-Phase 1

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
A : 605/110-Cessions de Charges Foncières					
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880			
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1			
A : 605/113-Lot 3-Alternia-Crèche					
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	480 000			480 000	
A : 605/115-Lot 10					
A : 605/116-Lot 22	318 000			318 000	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métro					
1-Budget Cessions	1 007 881	209 881		798 000	
A : 605/300-Subventions Anru	1 614 969	1 614 969			
A : 605/320-Subventions Region	732 139	73 214	658 925		
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm(	964 834	964 834			
A : 605/500-Produits de Gestion Locative	11 445	3 150	8 295		
A : 605/501-Produits Divers	13 105	13 105			
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 260			1
3-Budget Divers	3 339 753	2 672 532	667 220		1
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 128 163	3 740 402	1 387 761		
A : 605/410-Participations Métropole Equipement	392 147	360 000	32 147		
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles F	210 331	210 331			
4-Budget Participations	5 730 641	4 310 733	1 419 908		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 078 275</b>	<b>7 193 146</b>	<b>2 087 128</b>	<b>798 000</b>	<b>1</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>532 549</b>	<b>1 342 482</b>	<b>12 786</b>		<b>-822 719</b>
<b>Trésorerie brute</b>		<b>-505 879</b>	<b>747 248</b>	<b>854 389</b>	<b>1</b>

Tableau 3: Tableau 2: Échéancier de trésorerie prévisionnelle -Phase2

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 6051/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-165 000			-165 000	
B : 6051/118-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000			-140 000	
B : 6051/119-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Ir	-35 000			-35 000	
B : 6051/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres	-250 000			-250 000	
B : 6051/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-35 400			-35 400	
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-625 400			-625 400	
B : 6051/200-Etudes d'Urbanisme Lot10	-14 400			-14 400	
Lot 10-Budget Etudes	-14 400			-14 400	
B : 6051/247-882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commerc	-948 588			-948 588	
Lot 10-Budget Fonds de Commerce	-948 588			-948 588	
B : 6051/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-130 523			-130 523	
B : 6051/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-25 095			-25 095	
B : 6051/A340-Rémunération de Liquidation (Forf	-7 422				-7 422
Lot 10-Budget Rémunération	-163 040			-155 618	-7 422
B : 6051/310-Démolitions	-480 000			-480 000	
B : 6051/359-Voie de Desserte Lot 10	-420 000			-420 000	
B : 6051/361-Aléas	-263 244			-263 244	
B : 6051/408-MOE Démolition	-48 000			-48 000	
B : 6051/410-MOE Voie Publique Ilot 10	-25 200			-25 200	
Lot 10-Budget Travaux	-1 236 444			-1 236 444	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 987 872</b>			<b>-2 980 450</b>	<b>-7 422</b>
A : 6051/113-Lot 3-Alternat-Crèche					
A : 6051/115-Lot 10	430 200			430 200	
1-Budget Cessions	430 200			430 200	
A : 6051/400-Participations Metropole à l'Équilibr	2 414 996		2 414 996		
4-Budget Participations	2 414 996		2 414 996		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 845 196</b>		<b>2 414 996</b>	<b>430 200</b>	
<b>Sous-total TVA</b>	<b>142 674</b>				<b>142 674</b>
<b>Trésorerie brute</b>			<b>2 414 996</b>	<b>-135 254</b>	<b>-2</b>

Tableau 4: Tableau des écarts-HT/TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TTC au 31/12/21	HT au 31/12/22	TTC	ECART HT	ECART TTC
	Budget préc.		Budget actualisé			
B : 605/200- Etudes d'Urbanisme	-16 167	-19 400	-16 167	-19 400	-	-
B : 605/201- Etudes Géotechniques	-82 279	-98 735	-82 279	-98 735	-	-
B : 605/202- Etudes Pollution	-59 457	-71 348	-59 457	-71 348	-	-
B : 605/203- Etudes Géomètre	-22 944	-26 617	-22 944	-26 617	-	-
B : 605/204- AMO	-26 790	-29 890	-26 790	-29 890	-	-
1-Budget Etudes	-207 637	-245 990	-207 637	-245 990	-	-
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-58 268	-69 921	-58 268	-69 921	-	-
2-Budget Acquisitions Réalisées	-58 268	-69 921	-58 268	-69 921	-	-
2a-Budget Acquisitions Partenaires Institutionnels	-4	-4	-4	-4	-	-
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Tr	-115 830	-115 830	-59 080	-59 080	56 750	56 750
B : 605/111-881 L 63-Hmp (Lot 4 et 6)	-379 680	-455 616	-379 680	-455 616	-	-
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)					-	-
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-336 425	-403 710	-336 425	-403 710	-	-
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-38 376	-41 419	-38 376	-41 419	-	-
2b-Budget Acquisitions	-870 311	-1 016 575	-813 561	-959 825	56 750	56 750
B : 605/160-Protocoles Foncier Ville					-	-
B : 605/161-881 a 154p2-15/p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Monté	-1	-1	-1	-1	-	-
B : 605/162-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour lot 1)	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-	-
B : 605/163-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2) (Emprise Travers					-	-
B : 605/164-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-5 353	-5 988	-6 723	(1 142)	(1 370)
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 684	-216 319	-217 054	(1 142)	(1 370)
B : 605/350-Mise en Conformité du Lot 2+honoraires Techn.	-319 964	-383 957	-319 964	-383 957	-	-
B : 605/351-Traverse des Collèges-En8	-596 963	-716 356	-596 963	-716 356	-	-
B : 605/352-Jardins Partagés-Ec12	-276 707	-332 049	-276 707	-332 049	-	-
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-214 177	-257 012	-208 177	-249 812	6 000	7 200
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-1 253 349	-1 504 019	-1 241 844	-1 490 213	11 505	13 806
B : 605/355-Traverse des Cyprès-Square des Cèdres-En1	-1 537 417	-1 844 900	-1 492 277	-1 790 733	45 140	54 167
B : 605/356-Traverse des Cyprès					-	-
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-456 367	-547 640	-456 367	-547 640	-	-
B : 605/358-Aménagements Provisoires					-	-
B : 605/361-Aléas	-357 161	-428 593	-465 159	-558 190	(107 998)	(129 597)
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 012 105	-6 014 526	-5 057 458	-6 068 950	(45 353)	(54 424)
B : 605/330-Dépollution	-330 000	-396 000	-330 000	-396 000	-	-
3a-Budget Dépollution	-330 000	-396 000	-330 000	-396 000	-	-
B : 605/400-Honoraires Techniques VRD et Esp. Publics					-	-
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-51 094	-61 312	-51 094	-61 312	-	-
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-12 068	-14 482	-12 068	-14 482	-	-
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-61 389	-73 667	-61 389	-73 667	-	-
B : 605/404-MOE Traverse des Cyprès et Square des Cèdres-En1	-121 861	-146 233	-121 861	-146 233	-	-
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-40 981	-49 178	-40 981	-49 178	-	-
B : 605/406-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)					-	-
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-44 431	-53 317	-44 431	-53 317	-	-
B : 605/411-CI,CSPS,OPC....					-	-
3b-Budget Honoraires Techniques	-331 824	-398 189	-331 824	-398 189	-	-
B : 605/500-Charges de Gestion	-80 000	-95 686	-80 000	-95 686	-	-
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-39 589	-39 589	-39 589	-39 589	-	-
B : 605/502-Assurance	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-	-
B : 605/503-Taxes Foncières	-100 120	-100 120	-115 120	-115 120	(15 000)	(15 000)
B : 605/504-Charges de Copropriété	-99 945	-106 049	-99 945	-106 049	-	-
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-25 000	-29 619	-25 000	-29 619	-	-
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-10 000	-11 298	-10 000	-11 298	-	-
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 610		-477 610			
4-Budget Dép. Annexes	-842 264	-392 361	-857 264	-407 361	(15 000)	(15 000)
5-Budget Frais Financiers	-909	-909	-909	-909	-	-
B : 605/A301-Rémunération Forfaitaire	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-	-
B : 605/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-31 393	-31 393	-31 393	-31 393	-	-
B : 605/A309-Avance Rém. sur Dépenses					-	-
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-403 187	-403 187	-403 367	-403 367	(180)	(180)
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-61 242	-61 242	-61 242	-61 242	-	-
B : 605/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-4 550	-4 550	-4 550	-4 550	-	-
B : 605/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait Transformé)	-30 766	-30 765	-30 790	-30 790	(24)	(25)
6-Budget Rémunération	-931 138	-931 137	-931 342	-931 342	(204)	(205)
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-23 147	-26 066	-23 147	-26 066	-	-
B : 605/101-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-	-
B : 605/102-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-	-
B : 605/103-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000	-	-
B : 605/104-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtisseries)	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-	-
B : 605/121-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000	-	-
B : 605/122-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000	-	-
B : 605/123-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré	-121 212	-121 212	-121 212	-121 212	-	-
B : 605/125-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-	-
B : 605/126-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	-98 000	-98 000	-	-
Lot 10-Budget Acquisitions Réalisées	-889 212	-889 212	-889 212	-889 212	-	-
Lot 10-Budget Fonds de Commerce					-	-
Lot 10-Budget Travaux					-	-
Sous-total dépenses	-9 711 996	-10 596 574	-9 716 945	-10 610 823	(4 949)	(14 249)

Tableau 5: Tableau des écarts-HT/TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TTC au 31/12/21	HT au 31/12/22	TTC	ECART	ECART
	Budget préc.		Budget actualisé		HT	TTC
A : 605/110-Cessions de Charges Foncières					-	-
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	209 880	209 880	-	-
A : 605/112-Lot 2-Afl	1	1	1	1	-	(0)
A : 605/113-Lot 3-Altern-Crèche					-	-
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	400 000	480 000	400 000	480 000	-	-
A : 605/116-Lot 22	265 000	318 000	265 000	318 000	-	-
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole					-	-
1-Budget Cessions	874 881	1 007 881	874 881	1 007 881	-	(0)
A : 605/300-Subventions Annu	1 614 969	1 614 969	1 614 969	1 614 969	-	-
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	732 139	732 139	-	-
A : 605/330-Participation aux Equipements Vdm( Pru)	804 028	964 834	804 028	964 834	-	-
A : 605/500-Produits de Gestion Locative	6 495	6 495	11 445	11 445	4 950	4 950
A : 605/501-Produits Divers	10 939	13 105	10 939	13 105	-	-
A : 605/A401-Produits Financiers	3 261	3 261	3 261	3 261	-	-
3-Budget Divers	3 171 831	3 334 803	3 176 781	3 339 753	4 950	4 950
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	5 128 163	5 128 163	5 128 163	5 128 163	-	-
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	326 789	392 147	326 789	392 147	-	-
A : 605/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	210 331	210 331	210 331	210 331	-	-
4-Budget Participations	5 665 283	5 730 641	5 665 283	5 730 641	-	-
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 711 995</b>	<b>10 073 325</b>	<b>9 716 945</b>	<b>10 078 275</b>	<b>4 950</b>	<b>4 950</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>1</b>	<b>523 250</b>		<b>532 549</b>		<b>9 299</b>

Tableau 6: Ecart Année 2022-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 605/200 Etudes d'Urbanisme	-3 600	-	-3 600	-100%
B : 605/201 Etudes Géotechniques	-6 060	-	-6 060	-100%
B : 605/202 Etudes Pollution	-5 448	-	-5 448	-100%
B : 605/203 Etudes Géomètre	-12 857	(1 502,40)	-11 355	-88%
B : 605/204 AMO	-	-	-	-
1-Budget Etudes	-27 965	(1 502,40)	-26 463	-95%
B : 605/109-881 L 17p2 (6 m2) 74p2 ( 1281 m2)-13 Habitat (Emprise Tra	-115 830	-	-115 830	-100%
B : 605/111-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-	-	-	-
B : 605/112-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-	-	-	-
B : 605/113-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-	-	-	-
B : 605/127-Frais sur Acquisition	-11 994	1 343,92	-13 338	-111%
2-Budget Acquisitions	-127 824	1 343,92	-129 168	-101%
B : 605/117-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-165 000	-	-165 000	-100%
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)	-	-	-	-
B : 605/124-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-	-	-	-
B : 605/128-Frais sur Acquisition Lot 10	-9 900	-	-9 900	-100%
Lot 10-Budget Acquisitions à Venir	-174 900	-	-174 900	-100%
B : 605/247-882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	-	-	-	-
Lot 10-Budget Fonds de Commerce	-	-	-	-
B : 605/330-Dépollution	-	-	-	-
3-3 Budget Dépollution	-	-	-	-
B : 605/401-MOE Traverse des Collèges En8 et Jardins Partagés	-	-	-	-
B : 605/402-MOE Square des Collèges-En5	-	-	-	-
B : 605/403-MOE Descente des Cèdres-En7	-598	-	-598	-100%
B : 605/404-MOE Square des Cèdres-En1 et Traverse des Cyprès	-8 635	(1 368,00)	-7 267	-84%
B : 605/405-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec	-1 800	(1 800,00)	-	-
B : 605/409-Honoraires Aléas et Divers	-24 258	(6 930,00)	-17 328	-71%
3-Budget Honoraires Techniques	-35 291	(10 098,00)	-25 193	-71%
B : 605/352-Jardins Partagés Ec.12	-	-	-	-
B : 605/353-Square des Collèges-En5	-7 200	-	-7 200	-100%
B : 605/354-Descente des Cèdres-En7	-36 719	-	-36 719	-100%
B : 605/355-Square des Cèdres-En1-Traverse des Cyprès	-64 860	(8 547,89)	-56 312	-87%
B : 605/357-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-27 608	-	-27 608	-100%
B : 605/358-Aménagements Provisoires	-	-	-	-
B : 605/361-Aléas	-107 148	-	-107 148	-100%
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-243 535	(8 547,89)	-234 987	-96%
B : 605/310-Démolitions	-	-	-	-
B : 605/359-Voie de Desserte Lot 10	-	-	-	-
B : 605/408-MOE Démolition	-	-	-	-
B : 605/410-MOE Voie Publique- lot 10	-	-	-	-
Lot 10-Budget Travaux	-	-	-	-
B : 605/500-Charges de Gestion	-15 593	(2 188,24)	-13 405	-86%
B : 605/501-Taxe sur les Salaires	-6 779	(6 779,00)	-	-
B : 605/502-Assurance	-3 011	(3 038,23)	27	1%
B : 605/503-Taxes Foncières	-14 777	(13 302,00)	-1 475	-10%
B : 605/504-Charges de Copropriété	-32 656	(7 635,34)	-25 021	-77%
B : 605/505-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-	-	-	-
B : 605/506-Frais de Commercialisation	-6 949	-	-6 949	-100%
4-Budget Dép. Annexes	-79 765	(32 942,81)	-46 822	-59%
B : 605/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-30 083	(1 980,43)	-28 103	-93%
B : 605/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-	-	-	-
6-Budget Rémunération	-30 083	(1 980,43)	-28 103	-93%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-719 363</b>	<b>(53 727,61)</b>	<b>-665 635</b>	<b>-93%</b>
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	-	-	-	-
A : 605/115-Lot 10	-	-	-	-
A : 605/116-Lot 22	-	-	-	-
1-Budget Cessions	-	-	-	-
A : 605/300-Subventions Annu	1 014 809	1 014 809,08	0	0%
A : 605/320-Subventions Région	200 000	-	-200 000	-100%
A : 605/500-Produits de Gestion Locative	6 045	3 150,00	-2 895	-48%
A : 605/501-Produits Divers	-	-	-	-
3-Budget Divers	1 220 854	1 017 959,08	-202 895	-17%
A : 605/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 593 202	-	-2 593 202	-100%
A : 605/410-Participations Métropole Equipements	32 147	-	-32 147	-100%
4-Budget Participations	2 625 349	-	-2 625 349	-100%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 846 203</b>	<b>1 017 959,08</b>	<b>-2 828 244</b>	<b>-74%</b>
<b>Sous-total tva</b>	<b>723 040</b>	<b>724 987,00</b>	<b>-1 947</b>	
<b>Variation</b>	<b>3 849 880</b>	<b>1 689 218,47</b>	<b>2 160 662</b>	

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
881 A 257 Hmp-(Jardins Partagés)	881A257	HMP	1,00	1022	1	30/06/2017	05/07/2017
881 L53 L51 A259 A260 (Lot 3)	881 L53 L51 A259 A260	HMP	58 267,80	1390	41,92	30/06/2017	05/07/2017
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	HMP	1,00	4923	0	30/11/2020	23/12/2020
Terrain bd bouge-LOT22	881 L 37p1	HMP	336 425,00	9816	34,27	30/11/2021	23/12/2021
881 L 17p2 (6 m2)-881 A 74p2 (1 281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cyprès)			59 080,00	844	70	31/01/2022	
881 L 35-lot 1- 78 bd bouge	881 L 35 Lot 1	Sakhi (Snack)	60 000,00	48	0	30/09/2017	21/12/2017
35 Bd Bouge	881 L 35 Cc Lot 2	Cecilia (Snack)	60 000,00	45	0	31/03/2017	11/05/2017
881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral			115 200,00	96	0	31/01/2022	
881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)			140 000,00	147	0	31/01/2022	
80 Bd Bouge lot 7	881L35	M et Mme KATTOUM (Coiffeur/Pâtissier)	60 000,00	44	0	31/05/2018	11/06/2018
881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	881 L 35	ZEROUAL	53 000,00	45	1182,5	30/06/2021	17/11/2021
881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)			35 000,00	25	0	31/01/2022	
881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)			250 000,00	212	0	31/01/2022	
Terrain bd bouge-LOT 4 ET 6	881 L63	HMP	379 680,00	5424	70	30/11/2021	23/12/2021
881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	881 L 13 P11	HMP	-	0	70		
881 L 37 P2-(En1 Square des Cèdres)	881 L 37P	HMP	-	1315	0	30/11/2021	23/12/2021
881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)		AMP	1,00	259	0	31/12/2023	
881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)			-	0	0		
881 L 37 P3-(Emprise Traverse des Cypres)	881 L 37P	HMP	-	3073	0	30/11/2021	23/12/2021
881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	881 L 35 Lot 3	SCI YAELIS	52 000,00	92	0	29/05/2015	05/06/2015
881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	881 L 35	SCI AMYRA	185 000,00	204	0	31/03/2016	06/06/2016
881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	881 L 35 Lot 14	Sci Dye	121 212,00	100	0	31/03/2016	18/04/2016
881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	881 L 35 Lot 17-	Sci Nicole Guy	98 000,00	165	0	29/05/2015	02/06/2015
881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	881 L 35 Lot 16	Sci Dupuis	200 000,00	165	0	31/03/2016	15/04/2016
881 L 50-Passage Descente des des cédres	881 L 50	HMP	-	372	0	30/11/2021	
881 P62-Descente des des cédres	881 P62	HMP	1,00	1023	0	30/11/2021	23/12/2021
882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)			948 588,00	1264	0	31/12/2023	
		<b>Total</b>	<b>3 211 457</b>	<b>32 113</b>			

*Tableau des cessions*

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Lot 10		Accession prix maîtrisé	465 000	3100	150	31/12/2023	
Lot 10		Commerces	100 000	1000	100	31/12/2024	
Lot 2 - Bd Bouge	881 L 60	AFL Foncière Logement	1	4923	0	23/12/2020	23/12/2020
Lot 1 Nord - HMP		logement social	209 880	2332	90	29/12/2015	22/12/2015
Lot 22 a		action logement	1	2500		31/12/2024	
Lot 22 b (AAP)			265 000	2650	100	31/12/2024	
Lots 4 et 6 (AAP)			400 000			31/12/2024	
		<b>Total</b>	<b>1 439 881</b>	<b>25 135</b>			