



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
« LA CIOTAT »**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :	5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	5
a. L'avancement des acquisitions foncières :	6
b. L'avancement des travaux:	Erreur ! Signet non défini.
Aucun travaux n'a été entrepris sur Porte des Temps et Renan :	Erreur ! Signet non défini.
c. L'avancement des commercialisations :	7
d. L'avancement des participations du concédant.....	7
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	8
1) LES DEPENSES.....	8
a. Les Dossiers « Gestion du patrimoine ».....	8
b. Le Budget « ESPACES PUBLICS ».....	9
c. Le budget « Dépenses annexes»	10
d. La rémunération du « Concessionnaire».....	10
2) LES RECETTES.....	11
a. Les cessions.....	11
b. Le budget « Divers».....	11
c. La participation du « Concédant».....	12
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	12
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES.....	13
1) LES DEPENSES.....	13
a. Le Budget « ESPACES PUBLICS ».....	13
b. En ce qui concerne la gestion des immeubles.....	15
c. Le Budget « Annexes»	16
d. Le Budget « Rémunération du concessionnaire».....	16
2) LES RECETTES.....	17
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....	17
b. Les prévisions de participation du concédant	18
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	20
1) LES DÉPENSES.....	20
a) Acquisitions:	20
b) Gestion du patrimoine:	20
c) Espaces Publics:	Erreur ! Signet non défini.
2) LES RECETTES.....	23
a) Cessions :	23
b) Produits divers:.....	23
c) Participation Concédant :	23
VI. ANNEXES	24
Bilan prévisionnel au 31/12/21	24
Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	25
Tableau des écarts TTC.....	26
Ecart Année 2021 TTC.....	27
Cartographie	28

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

<u>Nature juridique :</u>	Concession d'Aménagement
<u>Titulaire de la Concession :</u>	SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
<u>Concédant :</u>	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016 <i>Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT</i>

Date de la création de la concession : 25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002

Durée initiale de 6 ans, prorogée par plusieurs avenants :

Avenant n°15 : approuvé le 19/10/2017

Avenant n°16 : (convention n°18/0845) notifié le 20/11/2018-URB n°022-4640/18/BM

Avenant n°17 : (convention n°19/0626) notifié le 3/9/19-URB n°036-6458/19/CM

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 17 947 021 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018. Le montant de la participation de concédant à l'équilibre est de 3 279 866€. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 1 013 674 € ; 2020 : 546 220€. Le montant de la participation de concédant aux équipements est de 2 389 381 € TTC. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2019 : 332 655 € ; 2020 : 1 591 041€ et 2021 : 465 684 .

Avenant n°18 : modification des modalités de rémunération du concessionnaire, la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole.

L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :

- Pour les missions de portage foncier : mission de veille, entretien et confortement du foncier acquis, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 5 000 €,

Année 2021 = 5 000 €.

- Pour les missions de suivi foncier, de montage de la DUP et de mise en oeuvre de la concertation publique, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2020 = 15 000 €

Année 2021 = 15 000 €.

- Pour les missions d'appel à projet, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait de 20 000 €.

Avenant n°19 : notifié le 2 février 2021-CHL 006-9332/20/CM du 17/12/20. La durée de la concession est prorogée au 31/12/23

Avenant n°20 : notifié le 17 Novembre 2021-CHL 005-10558/21/CM du 7/10/21. La durée de la concession est prorogée au 31/12/25

Fin de la concession : 31 décembre 2021 prorogée au 31/12/25

Rémunération forfaitaire: 20 000 € en 2022

20 000 € en 2023

Rémunération sur dépenses : 5% HT sur dépenses travaux et honoraires aménagements publics HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

<u>Superficie :</u>	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
<u>Vocation :</u>	Requalification du centre ancien.
<u>Montage opérationnel mis en œuvre :</u>	
Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002

 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

<i>Dernier Budget approuvé</i>	<i>2020-Délib.n°CHL 005-10558/21/CM du 7/10/21</i>
Budget d'origine :	17 149 636 € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/12/2017:	17 266 654 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	17 947 021 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	18 088 363 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	18 008 318 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	18 201 460 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2022 :	21 794 500 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2017 :	10 451 850 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2018 :	11 192 065 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 279 866 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 389 381 € TTC
<i>Participation publique Ville de La Ciotat :</i>	<i>5 522 818 € TTC</i>
Total participations publiques au 31/12/2019 :	11 123 896 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	2 309 366 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	3 291 712 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2020 :	10 914 591 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 092 983 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 298 790 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2021 :	11 082 629 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	3 228 210 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	2 331 601 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC
Total participations publiques au 31/12/2022 :	10 312 927 € TTC
Participation à l'équilibre Métropole:	4 790 109 € TTC
Participation aux équipements Métropole:	0 € TTC
Participation publique Ville de La Ciotat :	5 522 818 € TTC

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

1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT s'inscrit dans le projet global de requalification du vieux LA CIOTAT porté par la Ville de LA CIOTAT et par la METROPOLE Aix Marseille Provence.

Le dessein exprimé par M. le Maire est de « redonner du cœur au Vieux La Ciotat », avec l'objectif de mutualiser toutes les énergies afin de créer un « espace adouci et plein de vie » .

La requalification attendue s'appuie sur plusieurs volets, en particulier la revitalisation commerciale, artisanale et culturelle. Ainsi, un appel à projets a été lancé par la ville en direction d'artisans et d'artistes afin de leur proposer d'occuper des locaux vacants. Une convention d'objectifs est ensuite signée avec les candidats retenus et des baux tri annuels conclus. En complément, un dispositif FISAC a été mis en place pour aider à la réfection des devantures. Enfin, une plate forme d'initiatives locales a été créée pour faciliter l'installation et le démarrage de nouveaux commerces, dans l'objectif de poursuivre la dynamisation et la remise en valeur du centre ville.

Les opérations de restructuration des îlots CASTEL, PORTE DES TEMPS et RENAN menés par SOLEAM, constitue les pièces maîtresses et concrètes de l'intervention publique menée pour requalifier le coeur de ville de la Ciotat.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de « Renouvellement Urbain » (OPAH-RU II) :**

Pour mémoire, l'OPAH RU II dont l'acte a été rendu exécutoire le 20 mai 2010 et qui a porté sur les 13 hectares du centre ancien, est arrivée à échéance le 19 mai 2015.

En 2018, les actions menées par l'équipe de la SOLEAM ont porté essentiellement , dans la mesure où l'OPAH RU est terminée, sur la préparation de la mise en paiement des dossiers sur lesquels des subventions Ville et Région étaient toujours mobilisables soit :

- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 4 rue des Poilus/10 rue Vignol : (subvention ANAH notifiée le 08 septembre 2016 pour 132 329 €, subvention Ville notifiée le 05 août 2016 pour 26 299,50 € et subvention Région notifiée le 5 août 2016 pour 15 670,50 €) : demande du solde des subventions ANAH (acompte de 40 % versé en janvier 2018) et des subventions Ville et Région
- Réhabilitation complète de l'immeuble situé 35, Rue Pirrodi (subvention ANAH notifiée le 01 juillet 2015 pour 40 000 €, subvention Ville notifiées le 18 mai 2015 pour 5 375,00 € et subventionsRégion notifiée le 18 mai 2015 pour 4 687,50 €) : demande de solde des subventions

En 2019 , il n'est pas prévu dans la concession d'instruire les demandes de paiement des aides notifiées pendant la durée de l'OPAH RU II et qui restent à solder.

- **Interventions d'aménagements à l'îlot :**

L'opération d'aménagement du centre ancien de LA CIOTAT est dans une phase opérationnelle:

- Les constructions de l'îlot CASTEL ont été démolies, les avoisinants ont été confortés en 2019, et la charge foncière a été cédée à un opérateur en vue de la réalisation de 14 logements, dont le permis de construire a été obtenu le 13 février 2018. Les logements ont été livrés en décembre 2020.
- Un Appel à Projet en vue de la cession foncière avec charges d'intérêts générales pour les immeubles de la PORTE DES TEMPS a été publié. Un bailleur social a été retenu qui aura la charge de la réalisation

de 4 cellules d'activités, de 11 logements sociaux et du passage couvert piéton reliant la rue Arnoux à la rue Lieutaud et la gestion future de l'îlot. La promesse de vente est en cours de signature.

- Quant à l'opération Renan, suite à la présentation du diagnostic patrimonial et de l'étude de faisabilité à l'ABF, ville et métropole, il a été validé la conservation de l'îlot Renan et la démolition partielle en son centre pour la création d'un cœur d'îlot ouvert. L'opération prévoit la réalisation de 16 logements sociaux sous forme de BRS qui seront cédés à un Office Foncier Solidaire à désigner via un Appel d'Offres.

a. L'avancement des acquisitions foncières :

- **Budget Foncier :**

Il n'est pas prévu d'acquisitions supplémentaires sur ces postes.

Les acquisitions à venir concerneront exclusivement les projets développés sur l'îlot Porte des Temps et sur le secteur Renan et seront portées au Budget respectifs de ces 2 îlots (voir ci-dessous).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	au 31/12/22		Avancement
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	100%
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	100%
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	100%
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343	100%
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618	100%

- **Budget îlots Castel, Porte des Temps et Renan :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	au 31/12/22	Cumul	Avancement
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+frais	-135 296	-135 297	100%
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-451 610	-451 610	100%
B : 174/3b-Etudes Générales	-15 821	-15 821	100%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-18 817	-18 818	100%
3-Budget Castel	-621 544	-621 546	100%
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 519 679	-1 519 679	100%
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-6 840	-6 840	100%
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-176 926	-142 005	80%
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-7 372	-5 964	81%
3-Budget Porte des Temps	-1 710 817	-1 674 488	98%
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893	-471 893	100%
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444		
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-972 129	-520 878	54%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-104 802	-90 547	86%
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-118 070	-51 386	44%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-20 760	-16 200	78%
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Techn Renan	-4 434 000		
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-184 750	-630	0%
3-Budget Renan	-6 727 848	-1 151 534	17%

Acquisition Porte des Temps : L'acquisition prévue auprès de l'EPF du solde de l'îlot a été réalisée en 2020. SOLEAM est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble des lots de l'îlot Porte des Temps.

Les travaux de désamiantage et de déplombage ont été réalisés sur l'îlot Porte des Temps. Il reste les travaux préalables à la cession des immeubles qui vont être cédés à l'opérateur immobilier retenu via un AO et qui réalisera le programme de travaux de restructuration et en aura la gestion.

Acquisition Renan DUP : Acquisition des biens restant à maîtriser auprès de l'EPF et par DUP.
L'îlot Renan n'est à ce jour pas maîtrisé dans sa totalité. Les travaux de réhabilitation complète seront réalisés par la SOLEAM après les études de MOE.

Frais liés aux acquisitions : Frais de notaire mis à jour selon les biens restant à acquérir.

b. L'avancement des commercialisations :

Une partie des biens de la concession, non nécessaires à la réalisation des projets Renan et Porte des Temps, a été cédée en juin 2018 à la Ville de La Ciotat.

Il reste à mettre en œuvre la cession de charges foncières :

- Des immeubles de l'îlot Porte des Temps (opérateur désigné, signature de la promesse de vente en cours),
- Des 7 immeubles de l'îlot Renan et des 2 immeubles en frange Sud de l'îlot Renan (AD210/211) (après consultation en vue de désigner un OFS) et des lots de copropriété de l'assiette foncière sise au 27 rue Renan.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	au 31/12/22	Cumul	Avancement
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721	100%
A : 174/120-Cessions Charges Foncière Porte des Temps	392 641		
A : 174/121-Cessions Ville	127 321	127 321	100%
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920	100%
A : 174/160-Cession Renan	4 219 791		
1-Budget Cessions	4 935 673	323 241	7%

c. L'avancement des participations du concédant

- **Budget Participations :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	au 31/12/22	Cumul	Avancement
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 790 109	2 309 366	48%
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des Temps"			
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"		2 856 936	
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	98%
4-Budget Participations	10 312 927	10 591 248	103%

Il reste à devoir par la Métropole pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 2 480 743 €TTC. La participation 2021 a été payée le 2 février 2022.

Il reste à restituer par la SOLEAM pour solde des participations à l'équipement RENAN, abandonné au profit d'un projet de logements en BRS, un montant de 2 856 936 €TTC.

Il reste à devoir par la Ville de LA CIOTAT pour solde des participations à l'équilibre à sa charge, un montant de 97 872€ initialement appelé en 2015.

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 131 740 € TTC à comparer à 292 962 € TTC payées, soit un écart de -838 779 € (variation de -74%).

a. Le budget « Gestion du patrimoine »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-15 561	-3 635	-11 926	-77%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-20 030	-16 756	-3 274	-16%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-61 704	-49 266	-12 438	-20%
2-Budget Gestion du patrimoine	-97 295	-69 657	-27 638	-28%

Le montant des dépenses prévues était de 97 295 € à comparer à 69 657 € payées, soit un écart de -27 638€ qui s'explique par :

- **Charges de gestion :**

Ce poste qui comprend les appels de fonds courants sur les biens en copropriété , les cotisations d'assurance et les redevances à la société des eaux, n'a pas été consommé à hauteur des provisions prévues.

En particulier, les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur l'îlot Renan prévues en 2022 ont été décalées à début 2023, ce qui a réduit les charges prévues.

- **Appels de fonds lots conservés :**

Le ravalement de façade du 16 rue Arnoux provisionné à hauteur de 5 000€ ne sera finalement pas réalisé car ces travaux n'ont pas été votés en AG.

De plus, le remboursement des travaux d'office engagés par la Ville pour le 3 rue Renan , estimés à environ 10K€, , n'ont pas encore été appelés.

En revanche, un appel de fonds pour les travaux de mise en sécurité de l'immeuble du 2b Ledru Rollin suite à l'arrêté de péril de juin 2022, a été émis par l'administrateur judiciaire et réglé par SOLEAM.

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :**

Les frais lié à la location de portes anti-effraction ainsi que les frais pour neutralisation et sécurisation de locaux ont bien été consommés.

La 2^{ème} phase des travaux de mise en sécurité des immeubles du 5 et 7 Renan (immeubles sous arrêtés de péril) du 23/07/2021 ont été réalisés fin 2022 et le paiement des factures sera effectué en 2023.

Enfin, les travaux de mise en sécurité des immeubles achetés à l'EPF avait été provisionnés mais ces immeubles seront acquis début 2023.

b. Le Budget des îlots Castel, Porte des Temps et Renan

- **Ilot Castel :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020	0	-1 020	-100%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-43	0	-43	-100%
3-Budget Castel	-1 063	0	-1 063	-100%

Depense poste 300 non facturée.

- **Ilot Porte des Temps :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	0	0	0	
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-155 743	-128 189	-27 554	-18%
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 240	-5 136	-1 104	-18%
3-Budget Porte des Temps	-161 983	-133 325	-28 658	-18%

Les travaux de désamiantage et de suppression du plomb et honoraires techniques associés prévus sur l'îlot Porte des Temps ont bien été réalisés. Il a avait été prévu des prestations supplémentaires éventuelles en cas de découvertes lors du chantier mais celles-ci n'ont pas été mises en œuvre. Enfin, la consignation des réseaux sera réalisée sur 2023.

- **Ilot Renan :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444	0	-421 444	-100%
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)	-167 750	0	-167 750	-100%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	195	195	0	0%
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-80 652	-29 568	-51 084	-63%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-10 200	-10 200	0	0%
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	0	0	0	
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-425	-630	205	48%
3-Budget Renan	-680 276	-40 203	-640 073	-94%

Les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur l'îlot Renan prévues en 2022 ont été décalées à début 2023. Idem pour les Frais liés aux acquisisitons.

Les diagnostics patrimoniaux, structurels et l'étude de faisabilité ainsi que les relevés de géomètre ont bien été réalisés. Il reste un solde de 11 500€HT à régler en 2023.

En revanche, les diagnostics amiante et plomb et études géotechniques n'ont pas été réalisés dans l'attente de la validation de l'étude de faisabilité.

c. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/4a-Communication	-3 000	0	-3 000	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-42 932	-2 271	-40 661	-95%
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts	-97 872	0	-97 872	-100%
B : 174/613-Assurance	-2 000	-5 132	3 132	157%
B : 174/614-Taxes Foncières	-11 319	-16 373	5 054	45%
4-Budget Annexes	-157 123	-23 776	-133 347	-85%

Le montant des dépenses prévues était de 157 123 € à comparer à 23 776 € payées, soit un écart de -133 347€ qui s'explique par :

- **Communication :**

Les actions de concertation pour la DUP sont en cours et seront facturées en 2023.

- **Divers et Imprévus :**

Les frais de publication de l'AO de cession de charges foncières de l'îlot Porte des Temps et des travaux de désamiantage ainsi que les frais du Conseil juridique pour la cession Porte des Temps ont bien été réalisés. Le coût des référés préventifs sur les avoisinants de l'îlot Renan avant travaux avaient été imputés sur 2022 par erreur. Ils auront lieu en 2024 en raison de l'évolution du projet suite à l'arbitrage de l'ABF sur le choix d'une réhabilitation de l'îlot et du décalage des travaux.

- **Assurance :**

Le coût des polices d'assurance a été fortement réévalué par les compagnies ; de ce fait, les provisions pour les frais d'Assurance ont été trop faibles.

- **Taxes foncières :**

Le coût des impôts fonciers a été fortement réévalué (+55%)

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-14 000	-6 000	-8 000	-57%
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-20 000	-20 000	0	0%
6-Rémunération Société	-34 000	-20 000	0	0%

L'Appel à projet prévu sur Porte des Temps a été réalisé et la rémunération a été de 6 000€ pour les phases Lancement de l'Appel à projet et Analyse des offres. Il reste 6 000€ à appeler et percevoir sur ces deux phases. La rémunération Forfaitaire portant sur le suivi de gestion a été appelée et réglée.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 451 365 € TTC à comparer à 300 102 € reçues, soit un écart de -151 263€ (soit une variation de -34%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	0	0	0	
A : 174/121-Cessions Ville	0	0	0	
A : 174/160-Cession Renan	53 391	0	53 391	-100%
1-Budget Cessions	53 391	0	53 391	-100%

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps :**

Poste 120 : L'opérateur immobilier qui réalisera le projet mixte construction et réhabilitation de logements et de commerces, avec passage sous porche sur le tenement de l'îlot Porte des Temps a été retenu. La promesse de vente sera signée en 2023 et l'acte authentique en 2024.

- **Cession Renan :**

Poste 160 : Les lots de l'assiette foncière du 27 Renan seront cédés au promoteur en charge de la recomposition et reconstruction de l'îlot pour un montant de 53,29 K€ suivant estimation de France Domaine. La cession sera effectuée en 2023 après obtention du permis de construire (condition suspensive) qui est en cours.

- **Cession Ville:**

Poste 121 : suppression du poste car cette cession sera effectuée directement par Soleam auprès du promoteur après obtention du permis de construire (condition suspensive) cf supra

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
A : 174/620-Produits Divers	102	102	0	0%
3-Budget Divers	102	102	0	0%

- **Produits divers:**

RAS

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	933 239	933 239	0	0%
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	97 872	0	97 872	-100%
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-633 239	-633 239	0	0%
4-Budget Participations	397 872	300 000	97 872	-25%

- **Participation Ville de la Ciotat:**

Il reste un solde à percevoir de la participation de la Ville à l'équilibre (appelée depuis 2015), concédante de cette opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Cette somme reste à devoir en 2022.

- **Participation Publique « Renan » :**

Le montant de 933 239€ prévu a bien été versé le 4 février 2022.

- **Participations à l'Équilibre Métropole :**

Le remboursement prévu de la participation à l'équilibre pour 633 239€ a été fait le 4 février 2022.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2021 : 1 224 597 €

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : 544 204 €

Trésorerie réelle fin 2022 : 1 126 536,88€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

L'avenant n° 20 notifié le 15/11/2021 a prorogé la concession **jusqu'au 31/12/2025**.

1) LES DEPENSES

a. Le Budget Le Budget des îlots Castel, Porte des Temps et Renan

- **Acquisitions d'îlots:**

Pour mémoire : Les acquisitions restantes de l'îlot Porte des Temps ont été réalisées en 2020.

Il est prévu :

En 2023 - Ilot Renan :

Acquisition auprès de l'EPF d'une partie des biens restant à maîtriser pour un montant de 589 193,78 € TTC (Poste 103-104) :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4

Le prix initialement fixé des biens à acquérir de l'EPF représentait 1 119 750€ . En effet, l'EPF devait jusqu'en juin 2019 mener à bien l'ensemble des acquisitions dont une partie en DUP en vue de la maîtrise foncière de l'entier îlot RENAN.

Acquisition auprès de la Ville de la Ciotat (apport foncier gratuit) sur la parcelle AD210/3 rue RENAN :
2 logements (58,23m² et 58,66m²) au 1^{er} et 2^{ème} étage.

SOLEAM est déjà propriétaire du RDC de cet immeuble.

Il a en effet été prévu (cf compte rendu de réunion du COPIL du 19 juin 2019 et CRAC approuvé à fin 2019), qu'après acquisition des étages par la Ville de la Ciotat, celle-ci apporte ensuite le foncier gratuitement à la concession via la Métropole.

En 2025 - Ilot Renan :

Acquisition par DUP pour un montant total de 270 000€ + frais:

- AD 191 – Lot 2, 3 et 4 - 9/11 PELLETAN.

- **Frais liés aux acquisitions :**

Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions : 30 K€ au total avec 25K€ en 2023 et 5K€ en 2024.

Réalisation du dossier MECDU pour mise en compatibilité du PLU avec l'évolution du projet de l'îlot Renan :
10 K€HT.

- **Etudes générales :**

En 2023 - Renan :

Etudes préalables à la définition du projet pour un montant total de 44 000 €HT :

- Diagnostics amiante, plomb, termites = 20 000 €HT
- Provision pour suivi par BET des immeubles étayés = 2 000 €HT
- Solde Etudes de faisabilité = 12 000 €HT
- Provision pour un conseil juridique pour la cession et l'AO d'un OFS = 10 000 €HT

- **Travaux :**

En 2023 - Ilot Castel :

Démolition - Travaux achevés depuis 2019, clôture du marché de MOE (1 000 €HT non soldés)

En 2023 - Ilot Porte des Temps :

Travaux préalables avant cession de charges foncières pour un montant total de 22 000 €HT :

- AMO Désamiantage = 2 000 €HT
- Levée de réserves Désamiantage et suppression du risque plomb = 15 000 €HT
- Consignation des réseaux = 5 000 €HT

Ilot Renan :

Suite à la présentation du diagnostic patrimonial et de l'étude de faisabilité à l'ABF, ville et métropole, il a été validé la conservation de l'îlot Renan et la démolition partielle en son centre pour la création d'un cœur d'îlot ouvert. L'opération prévoit la réalisation de 16 logements sociaux sous forme de BRS qui seront cédés à un Office Foncier Solidaire à désigner via un Appel d'Offres.

Il est prévu la cession du foncier à un OFS, puis après restructuration de l'îlot par SOLEAM, la commercialisation des logements par l'OFS auprès d'acquéreurs éligibles au BRS.

Ce dispositif a été retenu par la Ville de La Ciotat et par la métropole, concédante de l'opération.

Au stade de l'étude de faisabilité, le montant estimatif des travaux de réhabilitation de l'îlot est de :

- 40 K€ d'études géotechniques
- 350 K€ de Moe
- 3,200 M d'€ HT de travaux
- 70 K€ d'OPC
- 35 K€ de CSPS

Soit un total de 3 695 K€.

En 2023 - Ilot Renan :

Réhabilitation complète de l'îlot : études pour un montant de 140 000 €HT :

- Etudes géotechniques G5 pour un montant de 40 000€HT
- Etudes de maîtrise d'œuvre pour un montant de 100 000 €HT (APS/ADP/PC) sur un total prévisionnel de 350 000 €HT.

2024 - Ilot Renan :

Réhabilitation complète de l'îlot : études pour un montant de 115 000 €HT :

- Etudes de maîtrise d'œuvre pour un montant de 100 000 €HT (PRO/DCE/ACT) sur un total de 350 000 €HT.
- OPC pour un montant de 10 000 €HT
- CSPS pour un montant de 5 000 €HT

2025 - Ilot Renan :

Réhabilitation complète de l'îlot pour un montant de 3 440 000 €HT :

- Travaux de réhabilitation complète de l'îlot Renan pour un montant de 3 500K € HT sur un total de 3 500K € HT.
- Maîtrise d'œuvre pour un montant de 150 000 €HT (VISA/DET) sur un total de 350 000 € HT.
- OPC pour un montant de 60 000 €HT
- CSPS pour un montant de 30 000 €HT

b. En ce qui concerne la gestion des immeubles

- **Charges de gestion et appels de fonds courants :**

Provisions sur les exercices à venir (2023 à 2025), ajustées aux cessions pour environ 30 K€TTC :

En 2023 : provision de 15 000€ pour gestion des :

Lots appartenant à la SOLEAM :

- 9 et 11 rue Camille Pelletan - AD 191 – Lot 1
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 1 et 4
- 5 rue Renan - AD 194 – Immeuble entier (lot 4)
- 5 rue des Camille Pelletan - AD 196 - Lots 1, 2 et 3 (Conso eau (pas de syndic))
- 7 rue Renan – AD 197 – Immeuble entier
- 3 rue Renan. – AD 210 – Lot 1 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 5, 6, 7 et 8
- 12 rue G. Arnoux (RDC) (Sudeco)
- 14 rue G. Arnoux
- 16 rue G. Arnoux (syndic Agence de la comtesse)

Acquisition des lots de l'EPF en début d'année 2023 :

- 6 rue Ledru Rollin - AD 192 - immeuble entier
- 2 rue des Frères Romana - AD 193 - Lots 2 et 3
- 7 rue Camille Pelletan - AD 195 - Immeuble entier
- 2b rue des Frères Romana - AD 211 - Lots 2 et 4 (Administrateur judiciaire cabinet FERGAN)

En 2024 : provision de 10 000€, réduite du fait de la cession du foncier Porte des Temps prévue début 2024 et de l'intervention (réhabilitation) sur l'îlot Renan.

En 2025 : provision de 5 000€, réduite du fait de la cession du foncier Porte des Temps prévue début 2024 et de l'intervention (réhabilitation) sur l'îlot Renan.

- **Appels de fonds Travaux sur lots conservés :**

En 2023 : Provision de 20 K€HT :

- AD 210 - 3 rue Renan : PM remboursement travaux d'office engagés par la Ville (sera pris sur remboursement d'assurance de 86K€) .

- **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre :

- les frais de location des portes anti-effraction et d'alarme placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux pour environ **5K€/an**
- 9 rue Camille Pelletan-travaux de mise en sécurité et **5K€/an**
- le coût des mises en sécurité des immeubles achetés de l'EPF de l'îlot Renan avant réalisation des projets (un suivi important au regard de leur état de dégradation avancé) – **estimatif de 10 000 €HT en 2023.**
- 2B Ledru Rollin-2^{ème} phase de travaux de mise en sécurité pour un montant de 100 000 €HT en vue de la levée de l'Arrêté de péril

En 2023 : 120 000 €HT

En 2024 : 10 000 €HT

En 2025 : 10 000 €HT

c. Le Budget « Annexes »

- **Communication et appels d'offres : 12 K€**

En 2023 : 6 K€

- actions de concertation pour la DUP
- consultation maîtrise d'œuvre réhabilitation Renan
- consultation pour retenir un OFS

En 2024 : 6 K€

- appels d'offres travaux de réhabilitation ilot Renan

- **Divers et imprévus : 80K€**

En 2023 : lors de la réalisation des études préalables par I3F, il a été découvert l'occupation d'un espace sous combles au 12 rue Arnoux (AD252) par le propriétaire voisin du 10 rue Arnoux (AD254). Ce dernier réalisait des travaux de réhabilitation de l'ensemble de son immeuble en vue de faire de logements. Il est provisionné le coût de la procédure juridique avec ce propriétaire occupant ce grenier pour **10 K € HT**.

En 2024 : coût des référés préventifs sur les avoisinants de l'îlot Renan, avant travaux de réhabilitation pour **30 K € HT**.

En 2025 : provision pour la commercialisation des logements réalisés en BRS : provision de **40 K € HT**.

- **Taxe sur les salaires : 2K€**

En 2023 : provisions pour taxes sur les salaires **2K€**

- **Assurances et impôts fonciers :**

Provisions ajustées au patrimoine propriété de la Concession, suivant balance des acquisitions et des cessions liées à avancement du projet.

De 2023 à 2025 :

- Assurances : environ **2K€/an**
- Taxe foncière :
2023 : 15 K€
2024 : 15 K€
2025 : 5 K€

d. Le Budget « Rémunération du concessionnaire »

- **Rémunérations :**

En 2023 : 54 K€

Ilot Renan :

- Rémunération forfaitaire sur montage de la DUP et concertation : **30K€**

Porte des Temps :

- Rémunération forfaitaire sur appel à projets/marché public négocié/signature CV, **soit 4 K€**.
- Rémunération forfaitaire sur gestion du bâti, suivi foncier, **soit 20 K€/an**.

En 2024 : 24K€

Porte des Temps :

- Rémunération forfaitaire sur appel à projets/marché public négocié/signature AA **soit 4 K€.**
- Rémunération forfaitaire sur gestion du bâti, suivi foncier, **soit 20 K€/an**

Pour rappel, les acquisitions des biens propriété de l'EPF sur l'îlot Renan ont été effectuées en 2023. Or le choix de réhabiliter l'îlot Renan suite à l'avis émis par l'ABF sur l'intérêt patrimonial d'une conservation entraîne l'augmentation de la durée du portage de ces immeubles, alors même que leur état de dégradation avancé nécessite un suivi important et des interventions lourdes.

De 2023 à 2025 :

Ilot Renan :

- Rémunération correspondant à 5% HT des travaux et honoraires techniques HT pour les interventions de restructuration de l'îlot Renan en logements

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Cession de la charge foncière de l'îlot Porte des Temps :**
327 200 €HT + 110 218€ HT (remboursement des frais d'études ; transfert du PC) = 437 418 € HT

En septembre 2021, un appel à projet avec charges d'intérêt général a été lancé afin de sélectionner un opérateur économique qui aura la charge de :

- la réhabilitation des immeubles 12, 14 et du local en RDC du 16 rue Albert et Georges Arnoux en vue de réaliser un programme mixte d'habitat et de commerces ;
- la création d'un passage en RDC du n°12 rue Albert et Georges Arnoux, qui restera propriété de l'opérateur et sera géré par lui, dans l'objectif de permettre un passage piéton pendant la journée (servitude publique).
- la gestion de l'immeuble par la suite.

Le 29 novembre 2021, 3 opérateurs ont remis une offre.

Les 3 opérateurs ont été auditionnés tel que prévu au règlement de consultation, puis une commission ad'hoc a retenu le 9 juin 2022, le bailleur social 3F SUD.

En 2023 : Signature du compromis de vente (caution)

En 2024 : Signature de l'acte authentique = 327 200 €HT + 110 218€ HT = **415 548 € HT**

- **Cession d'1 logement en RDC du 27 rue Ernest Renan :**
53 390,80 €HT

Ces lots (logement+appentis) seront cédés au promoteur en charge de la recombinaison et reconstruction de l'îlot suivant estimation France Domaine du 25/10/19.

En 2023 : La cession sera effectuée après obtention du permis de construire (condition suspensive).

- **Cession du foncier et des logements de l'îlot Renan et des 2 immeubles des parcelles 211 (à caractère patrimonial) et 210: 3,472 K€HT**

Cette ligne correspond aux cessions prévues pour la réalisation du projet de réhabilitation de logements en BRS sur les 7 immeubles composant l'îlot RENAN et sur les 2 parcelles voisines AD 210 et AD 211.

Suite à la présentation du diagnostic patrimonial et de l'étude de faisabilité à l'ABF, ville et métropole, il a été validé la conservation de l'îlot Renan et de la démolition partielle en son centre pour la création d'un cœur d'îlot ouvert. L'opération prévoit la réalisation de 16 logements sociaux pour une SDP globale de 1 120m² environ qui seront cédés à un Office Foncier Solidaire désigné via un Appel d'Offres.

En tant que futur propriétaire de l'ensemble de l'îlot, il est envisagé que SOLEAM réalise les travaux en tant que MOA et que l'OFS commercialise les logements restructurés par SOLEAM à des ménages éligibles au Baux Réels Solidaires.

Il est prévu au total sur ces parcelles la réalisation d'environ 16 logements pour une SDP globale de 1 120m² environ.

En 2024 : cession du foncier à l'OFS pour 300 € HT/m², soit **336 000 €HT**.

Fin 2025 : cession du « droit à habiter » aux ménages pour 2 800 €HT/m² pour les 16 logements réhabilités, soit **3 136 000 €HT**.

b. Les prévisions de participation du concédant

- **Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat:**

Un versement partiel a eu lieu sur l'exercice 2015 ; le reliquat de 97 872 € restant à régler sera appelé à nouveau en 2023.

- **Participation publique aux équipements RENAN:**

La participation de la Métropole, concédante, au prix de revient des équipements publics correspondant à la démolition de l'îlot Renan suivie du traitement de la ½ place représentait 1,943 M€ HT M d'€ au bilan à fin 2021. Or, au regard du grand intérêt patrimonial de l'îlot Renan, la démolition de l'îlot et l'aménagement de la ½ place ne seront pas réalisés.

L'îlot Renan va être conservé et restructuré par SOLEAM, afin de réaliser 16 logements en BRS.

Cette participation est donc annulée et le montant versé sera remboursé à la Métropole en 2024 et 2025.

DEPENSES BILAN :

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	au 31/12/22		
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893		-471 893
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444		-421 444
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-970 508	-1 621	-972 129
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-94 163	-10 639	-104 802
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-98 431	-19 639	-118 070
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-17 300	-3 460	-20 760
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan			
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Tech	-3 695 000	-739 000	-4 434 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Re	-184 750		-184 750
3-Budget Renan	-5 953 489	-774 359	-6 727 848

Prév. 2023 : aucune participation n'est prévue en 2023.

Prév. 2024 : - 1 400 000 € correspondant au remboursement d'une partie de la participation publique aux équipements prévue initialement.

Prév. 2025 : - 1 456 936 € correspondant au remboursement d'une partie de la participation publique aux équipements prévue initialement.

- **Participation à l'équilibre de la Métropole :**

La Métropole, concédante de cette opération d'aménagement, a en charge la participation à l'équilibre du bilan, hors budget d'investissement. Celle-ci représente 4 790 109 €. En augmentation du fait de l'augmentation du budget gestion du patrimoine et des travaux de réhabilitation de l'îlot Renan.

Prév. 2023 : aucune participation n'est prévue

Prév. 2024 : 1 400 000 €

Transfert entre la participation publique aux équipements (-1 400 000€) vers la Participation à l'équilibre (+1 400 000€)

Prév. 2025 : 1 080 743€

Transfert entre la participation publique aux équipements (-1 456 936€) vers la Participation à l'équilibre (+1 080 743€)

Total participation Concédant TTC versée fin 2022 : 10 591 248 € TTC

Total participation Concédant TTC: 10 312 927 € TTC

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

1) LES DÉPENSES

a) Budget Foncier:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-251 982	
B : 174/1d-Consignations			
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 531 257	

RAS

b) Budget Gestion du patrimoine:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-269 097	-279 097	-10 000
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-231 200	-250 000	-18 800
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-700 786	-860 746	-159 960
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 201 083	-1 389 843	-188 760

- **Charges de gestion et appels de fonds courants :**

Montant ajusté aux cessions de l'îlot Porte des Temps et Renan qui ont été décalées dans le temps.

- **Appel de fonds travaux sur lots conservés :**

Montant réévalué pour tenir compte des quotes parts du coût des levées de péril et mises en sécurité des biens acquis par SOLEAM, appelé par les syndicats ou administrateurs judiciaires (3 rue Renan et 9 Camille Pelletan).

- **Travaux d'entretien sur locaux acquis :**

Montant réévalué à la hausse pour tenir compte du coût important des levées de péril et des mises en sécurité des biens SOLEAM au regard de la dégradation avancée des immeubles.

Il a ainsi été ajouté la 2^{ème} phase de travaux de mise en sécurité pour le 2B Ledru Rollin.

c) Budget îlot Catsel, Renan et Porte des Temps :

- **CASTEL :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel	-134 279	-134 279	
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Su	-377 191	-376 341	850
B : 174/3b-Etudes Générales	-13 184	-13 184	
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Cas	-18 860	-18 817	43
3-Budget Castel	-543 514	-542 621	893

RAS

- **PORTE DES TEMPS :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 496 851	-1 496 851	
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-5 700	-5 700	
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-141 300	-147 438	-6 138
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Por	-7 065	-7 372	-307
3-Budget Porte des Temps	-1 650 916	-1 657 361	-6 445

Travaux +Hn Porte des Temps :

Travaux préalables (solde désamiantage) en vue de la cession à l'opérateur désigné.

- **RENAN :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893	-471 893	
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444	-421 444	
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-970 508	-970 508	
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-82 233	-94 163	-11 930
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-85 431	-98 431	-13 000
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-17 300	498 700
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000		324 000
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Tech		-3 695 000	-3 695 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Re	-42 000	-184 750	-142 750
3-Budget Renan	-2 913 509	-5 953 489	-3 039 980

Acquisitions de l'îlot Renan :

Ajout d'une dépense lié à la réalisation du dossier MECDU permettant la mise en conformité du PLU suite à l'évolution du projet de l'îlot Renan.

Etudes générales :

Ajout des études préalables complémentaires en vue de la réalisation des travaux sur l'îlot .

Démolitions et HT :

La démolition de l'îlot Renan a été abandonnée suite aux nouvelles orientations du projet sur la base du diagnostic patrimonial.

Travaux Projet Place Renan :

L'aménagement de la place a été abandonné suite à l'évolution du projet de l'îlot Renan.

Travaux Réhabilitation et HT Renan :

Ce nouveau poste a été créé : c'est SOLEAM qui réalisera les études de MOE et les travaux de réhabilitation complète de l'îlot.

- **Charges de gestion:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/4a-Communication	-25 000	-25 000	
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-115 733	-162 733	-47 000
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-133 830	-34 794	99 036
B : 174/613-Assurance	-38 000	-47 260	-9 260
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 921	-330 921	-24 000
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	
4-Budget Annexes	-709 703	-690 927	18 776

Divers et Imprévus :

Le budget a été augmenté afin de provisionner le coût de la procédure juridique avec le propriétaire de l'immeuble 10 Arnoux occupant de manière illicite les combles du 12 rue Arnoux d'une part et pour la commercialisation des logements réalisés en BRS d'autre part.

Assurance :

Le coût des polices d'assurance a été fortement réévalué par les compagnies ; de ce fait, le budget pour les frais d'Assurance a été augmenté.

Taxes foncières :

Le coût des impôts fonciers a été fortement réévalué ; De ce fait, le budget pour les frais de TF a été augmenté.

- **Rémunérations :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 180 000	-3 215 000	-35 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012	1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000	
6-Rémunération Société	-4 263 013	-4 298 012	-34 999

Ajout d'une rémunération forfaitaire pour la gestion des biens en 2024.

- **Frais financiers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 139	-222 139	
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057	

RAS

2) LES RECETTES

a) Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	5 420 903	
A : 174/120-Cessions charges foncière PORTE DES TEMPS	127 050	327 201	200 151
A : 174/121-Cessions Ville	151 321	127 321	-24 000
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	176 600	
A : 174/160-Cession Renan	180 141	3 525 391	3 345 250
1-Budget Cessions	635 112	4 156 513	3 521 401

Cessions PDT :

Suite à la désignation de l'opérateur en charge des travaux de réhabilitation de cet îlot, l'îlot sera cédé à un prix supérieur à l'estimation à fin 2021.

- **Cessions Renan :**

Le projet de l'îlot Renan a été modifié, l'îlot ne sera plus démolit et 16 logements seront réalisés. SOLEAM réalisera les travaux et cèdera l'ensemble des 16 logements réhabilités ainsi que le foncier à un OFS.

b) Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260	412 260	
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	15 961	
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	
A : 174/620-Produits Divers	234 114	344 332	110 218
3-Budget Divers	680 790	791 008	110 218

- **Produits divers :**

Règlement par le bailleur lauréat de l'AO avec charges Porte des Temps du prix du PC, tel que prévu au CC des l'AO

c) Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART HT
	au 31/12/21	au 31/12/22	
A : 174/400-Participations Métropole à l'Équilibre	3 228 210	4 790 109	1 561 899
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des Temps"			
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	1 943 001		-1 943 001
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	
4-Budget Participations	10 694 029	10 312 927	-381 102

- **Participation à l'équilibre de l'opération – Métropole :**

Augmentation de la participation à l'équilibre liée au changement de projet sur l'îlot Renan.

- **Participation publique aux espaces publics – Métropole :**

Annulation de la participation aux équipements suite à l'évolution du projet entraînant la non réalisation des démolitions de l'îlot Renan et de la place.

* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	au 31/12/22		
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230		-3 161 230
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545		-748 545
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500		-369 500
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-39 361	-291 343
1-Budget Foncier	-4 531 257	-39 361	-4 570 618
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fond	-279 097	-8 240	-287 337
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conse	-250 000	-1 938	-251 938
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-860 746	-161 269	-1 022 015
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 389 843	-171 447	-1 561 290
2-Budget Travaux Réalisés	-1 096 783	-205 528	-1 302 311
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+	-134 279	-1 017	-135 296
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Su	-376 341	-75 269	-451 610
B : 174/3b-Etudes Générales	-13 184	-2 637	-15 821
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Cas	-18 817		-18 817
3-Budget Castel	-542 621	-78 923	-621 544
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 496 851	-22 828	-1 519 679
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-5 700	-1 140	-6 840
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-147 438	-29 488	-176 926
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Por	-7 372		-7 372
3-Budget Porte des Temps	-1 657 361	-53 456	-1 710 817
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893		-471 893
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444		-421 444
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-970 508	-1 621	-972 129
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-94 163	-10 639	-104 802
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-98 431	-19 639	-118 070
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-17 300	-3 460	-20 760
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan			
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Tech	-3 695 000	-739 000	-4 434 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Re	-184 750		-184 750
3-Budget Renan	-5 953 489	-774 359	-6 727 848
B : 174/4a-Communication	-25 000	-4 877	-29 877
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-162 733	-25 808	-188 541
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Aband	-34 794		-34 794
B : 174/613-Assurance	-47 260		-47 260
B : 174/614-Taxes Foncières	-330 921	-32	-330 953
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219		-90 219
4-Budget Annexes	-690 927	-30 717	-721 644
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 215 000		-3 215 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000		-78 000
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 012		-175 012
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000		-810 000
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000		-20 000
6-Rémunération Société	-4 298 012		-4 298 012
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 139		-222 139
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918		-298 918
8-Budget Frais Financiers	-521 057		-521 057
Sous-total dépenses	-20 681 350	-1 353 791	-22 035 141
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	308 818	5 729 721
A : 174/120-Cessions Charges Foncière Porte des	327 201	65 440	392 641
A : 174/121-Cessions Ville	127 321		127 321
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	19 320	195 920
A : 174/160-Cession Renan	3 525 391	694 400	4 219 791
1-Budget Cessions	4 156 513	779 160	4 935 673
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260		412 260
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	3 128	19 089
A : 174/610-Produits Financiers	18 455		18 455
A : 174/620-Produits Divers	344 332	22 043	366 375
3-Budget Divers	791 008	25 171	816 179
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 790 109		4 790 109
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des T			
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"			
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818		5 522 818
4-Budget Participations	10 312 927		10 312 927
Sous-total recettes	20 681 351	1 113 149	21 794 500
Sous-total TVA	-1	1	240 641

Echancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
	au 31/12/22				
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230			
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545			
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500			
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-291 343	-291 343			
1-Budget Foncier	-4 570 618	-4 570 618			
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fond	-287 337	-252 943	-17 911	-9 935	-6 548
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conse	-251 938	-229 865	-22 073		
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-1 022 015	-798 052	-197 840	-12 255	-13 868
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 561 290	-1 280 860	-237 824	-22 190	-20 416
2-Budget Travaux Réalisés	-1 302 311	-1 302 314			3
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+	-135 296	-135 297			1
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Su	-451 610	-451 610			
B : 174/3b-Etudes Générales	-15 821	-15 821			
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Cas	-18 817	-18 818			1
3-Budget Castel	-621 544	-621 546			2
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 519 679	-1 519 679			
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-6 840	-6 840			
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-176 926	-142 005	-34 920		-1
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Por	-7 372	-5 964	-1 410		2
3-Budget Porte des Temps	-1 710 817	-1 674 488	-36 330		1
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893	-471 893			
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444		-421 444		
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-972 129	-520 878	-167 750		-283 501
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-104 802	-90 547	-810		-13 445
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-118 070	-51 386	-66 684		
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-20 760	-16 200	-4 560		
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan					
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Tech	-4 434 000		-168 000	-138 000	-4 128 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Re	-184 750	-630	-7 063	-5 750	-171 307
3-Budget Renan	-6 727 848	-1 151 534	-836 311	-143 750	-4 596 253
B : 174/4a-Communication	-29 877	-15 154	-14 723		
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-188 541	-91 355	-13 531	-35 840	-47 815
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Aband	-34 794	-35 958	1 164		
B : 174/613-Assurance	-47 260	-38 065	-5 201	-2 000	-1 994
B : 174/614-Taxes Foncières	-330 953	-295 484	-15 000	-15 000	-5 469
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 218			-1
4-Budget Annexes	-721 644	-566 234	-47 291	-52 840	-55 279
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 215 000	-3 144 998	-50 000	-20 000	-2
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000			
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 012	-175 011			-1
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000			
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-12 000	-4 000	-4 000	
6-Rémunération Société	-4 298 012	-4 220 009	-54 000	-24 000	-3
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 139	-222 137			-2
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 920			2
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057			
Sous-total dépenses	-22 035 141	-15 908 660	-1 211 756	-242 780	-4 671 945
1-Budget Cessions Réalisées	5 729 721	5 729 721			
A : 174/120-Cessions Charges Foncière Porte des	392 641		19 631	373 010	
A : 174/121-Cessions Ville	127 321	127 321			
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	195 920	195 920			
A : 174/160-Cession Renan	4 219 791		3 844 304	375 487	
1-Budget Cessions	4 935 673	323 241	3 863 935	748 497	
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260	412 256			4
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	19 089	19 089			
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 456			-1
A : 174/620-Produits Divers	366 375	234 114			132 261
3-Budget Divers	816 179	683 915			132 264
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 790 109	2 309 366		1 400 000	1 080 743
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des T					
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"		2 856 936		-1 400 000	-1 456 936
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 424 946	97 872		
4-Budget Participations	10 312 927	10 591 248	97 872		-376 193
Sous-total recettes	21 794 500	17 328 125	3 961 807	748 497	-243 929
Sous-total TVA	240 641	-292 948	661 952		-128 363
Trésorerie brute		1 126 517	4 538 520	5 044 237	

Tableau des écarts HT/TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TTC		ECART HT	ECART TTC
	au 31/12/21	au 31/12/21	au 31/12/21	au 31/12/22		
B : 174/1-Acquisitions Logements Privés	-3 161 230	-3 161 230	-3 161 230	-3 161 230		
B : 174/1a-Acquisitions Commerces Privés	-748 545	-748 545	-748 545	-748 545		
B : 174/1b-Acquisitions Propriétés Publiques	-369 500	-369 500	-369 500	-369 500		
B : 174/1c-Frais Liés aux Acquisition	-251 982	-291 343	-251 982	-291 343		
1-Budget Foncier	-4 531 257	-4 570 618	-4 531 257	-4 570 618		
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fond	-269 097	-276 869	-279 097	-287 337	-10 000	-10 468
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conse	-231 200	-233 138	-250 000	-251 938	-18 800	-18 800
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-700 786	-830 436	-860 746	-1 022 015	-159 960	-191 579
2-Budget Gestion Patrimoine	-1 201 083	-1 340 443	-1 389 843	-1 561 290	-188 760	-220 847
2-Budget Travaux Réalisés	-1 096 783	-1 302 311	-1 096 783	-1 302 311		
B : 174/100-Acquisitions Ilots Esp. Publics Castel+	-134 279	-135 296	-134 279	-135 296		
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Su	-377 191	-452 630	-376 341	-451 610	850	1 020
B : 174/3b-Etudes Générales	-13 184	-15 821	-13 184	-15 821		
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Cas	-18 860	-18 860	-18 817	-18 817	43	43
3-Budget Castel	-543 514	-622 607	-542 621	-621 544	893	1 063
B : 174/101-Acquisitions Ilot Porte des Temps	-1 496 851	-1 519 679	-1 496 851	-1 519 679		
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	-5 700	-6 840	-5 700	-6 840		
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-141 300	-169 560	-147 438	-176 926	-6 138	-7 366
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Por	-7 065	-7 065	-7 372	-7 372	-307	-307
3-Budget Porte des Temps	-1 650 916	-1 703 144	-1 657 361	-1 710 817	-6 445	-7 673
B : 174/102-Acquisitions Ilots Renan (terminé)	-471 893	-471 893	-471 893	-471 893		
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan (terminé2)	-421 444	-421 444	-421 444	-421 444		
B : 174/104-Acquisitions Ilots Renan +frais+DUP	-970 508	-972 129	-970 508	-972 129		
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions Renan	-82 233	-90 546	-94 163	-104 802	-11 930	-14 256
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-85 431	-102 470	-98 431	-118 070	-13 000	-15 600
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-516 000	-619 200	-17 300	-20 760	498 700	598 440
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	-324 000	-388 800			324 000	388 800
B : 174/304-Travaux de Réhabilitation+hono Tech			-3 695 000	-4 434 000	-3 695 000	-4 434 000
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Re	-42 000	-42 000	-184 750	-184 750	-142 750	-142 750
3-Budget Renan	-2 913 509	-3 108 482	-5 953 489	-6 727 848	-3 039 980	-3 619 366
B : 174/4a-Communication	-25 000	-29 877	-25 000	-29 877		
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-115 733	-132 015	-162 733	-188 541	-47 000	-56 526
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Aband	-133 830	-133 830	-34 794	-34 794	99 036	99 036
B : 174/613-Assurance	-38 000	-38 000	-47 260	-47 260	-9 260	-9 260
B : 174/614-Taxes Foncières	-306 921	-306 953	-330 921	-330 953	-24 000	-24 000
B : 174/A510-TVA non Récupérable	-90 219	-90 219	-90 219	-90 219		
4-Budget Annexes	-709 703	-730 894	-690 927	-721 644	18 776	9 250
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-3 180 000	-3 180 000	-3 215 000	-3 215 000	-35 000	-35 000
B : 174/A301-Rémunération Fisac	-78 000	-78 000	-78 000	-78 000		
B : 174/A302-Rémunérations sur Prescriptions	-175 013	-175 012	-175 012	-175 012	1	
B : 174/A303-Rémunération Opah	-810 000	-810 000	-810 000	-810 000		
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000		
6-Rémunération Société	-4 263 013	-4 263 012	-4 298 012	-4 298 012	-34 999	-35 000
B : 174/A401-Intérêts Court Terme	-222 139	-222 139	-222 139	-222 139		
B : 174/A402-Intérêts sur Emprunts	-298 918	-298 918	-298 918	-298 918		
8-Budget Frais Financiers	-521 057	-521 057	-521 057	-521 057		
Sous-total dépenses	-17 430 835	-18 162 568	-20 681 350	-22 035 141	-3 250 515	-3 872 573
1-Budget Cessions Réalisées	5 420 903	5 729 721	5 420 903	5 729 721		
A : 174/120-Cessions Charges Foncière Porte des	127 050	152 460	327 201	392 641	200 151	240 181
A : 174/121-Cessions Ville	151 321	151 321	127 321	127 321	-24 000	-24 000
A : 174/125-Cessions Terrains+fonds Sru	176 600	195 920	176 600	195 920		
A : 174/160-Cession Renan	180 141	205 491	3 525 391	4 219 791	3 345 250	4 014 300
1-Budget Cessions	635 112	705 192	4 156 513	4 935 673	3 521 401	4 230 481
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	412 260	412 260	412 260	412 260		
A : 174/520-Dossier Ast-Relogement	15 961	19 089	15 961	19 089		
A : 174/610-Produits Financiers	18 455	18 455	18 455	18 455		
A : 174/620-Produits Divers	234 114	234 114	344 332	366 375	110 218	132 261
3-Budget Divers	680 790	683 918	791 008	816 179	110 218	132 261
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 228 210	3 228 210	4 790 109	4 790 109	1 561 899	1 561 899
A : 174/410-Participations Publiques "Porte des T						
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	1 943 001	2 331 601			-1 943 001	-2 331 601
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	5 522 818	5 522 818	5 522 818	5 522 818		
4-Budget Participations	10 694 029	11 082 629	10 312 927	10 312 927	-381 102	-769 702
Sous-total recettes	17 430 834	18 201 460	20 681 351	21 794 500	3 250 517	3 593 040
Sous-total TVA	1	-38 892	-1	240 641	-2	

Ecart Année 2022 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	VARIATION %
B : 174/2d-Charges de Gestion et Appels de Fonds Courants	-15 561	-3 635	-11 926	-77%
B : 174/2f-Appel de Fonds Travaux sur Lots Conservés	-20 030	-16 756	-3 274	-16%
B : 174/2g-Travaux d'Entretien sur Locaux Acquis	-61 704	-49 266	-12 438	-20%
2-Budget Gestion du patrimoine	-97 295	-69 657	-27 638	-28%
B : 174/300-Castel-Démolition, Aménagement Surf et Hon. Techn.	-1 020	0	-1 020	-100%
B : 174/A310-Rémunération sur Dépenses 5% Castel	-43	0	-43	-100%
3-Budget Espaces Publics Castel	-1 063	0	-1 063	-100%
B : 174/202-Etudes Générales Porte des Temps	0	0	0	
B : 174/301-Travaux + Hn-Ilot Porte des Temps	-155 743	-128 189	-27 554	-18%
B : 174/A312-Rémunération sur Dépenses 5% Porte des Temps	-6 240	-5 136	-1 104	-18%
3-Budget Espaces Publics Porte des Temps	-161 983	-133 325	-28 658	-18%
B : 174/103-Acquisitions Ilot Renan à Venir	-421 444	0	-421 444	-100%
B : 174/104-Acquisitions Ilots Esp. Publics Renan +frais (Revenu)	-167 750	0	-167 750	-100%
B : 174/105-Frais Liés aux Acquisitions (Espaces Publics)	195	195	0	0%
B : 174/201-Etudes Générales Renan	-80 652	-29 568	-51 084	-63%
B : 174/302-Renan-Démolition et Hon. Techn.	-10 200	-10 200	0	0%
B : 174/303-Travaux Projet Place Renan	0	0	0	
B : 174/A311-Rémunération sur Dépenses 5% Renan	-425	-630	205	48%
3-Budget Espaces Publics Renan	-680 276	-40 203	-640 073	-94%
B : 174/4a-Communication	-3 000	0	-3 000	-100%
B : 174/4b-Divers et Imprévus	-42 932	-2 271	-40 661	-95%
B : 174/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts	-97 872	0	-97 872	-100%
B : 174/613-Assurance	-2 000	-5 132	3 132	157%
B : 174/614-Taxes Foncières	-11 319	-16 373	5 054	45%
4-Budget Annexes	-157 123	-23 776	-133 347	-85%
B : 174/A304-Rémunération sur Appel à Projet	-14 000	-6 000	-8 000	-57%
B : 174/A300-Rémunération Forfaitaire	-20 000	-20 000	0	0%
6-Rémunération Société	-34 000	-20 000	0	0%
Sous-total dépenses	-1 131 740	-292 961	-838 779	-74%
A : 174/120-Cessions de Charges Foncières en Marché Négocié	0	0	0	
A : 174/121-Cessions Ville	0	0	0	
A : 174/160-Cession Renan	53 391	0	53 391	-100%
1-Budget Cessions	53 391	0	53 391	-100%
A : 174/510-Produits de Gestion Locative	0	0	0	
A : 174/620-Produits Divers	102	102	0	0%
3-Budget Divers	102	102	0	0%
A : 174/4101-Participations Publiques "Renan"	933 239	933 239	0	0%
A : 174/411-Participations Ville de la Ciotat	97 872	0	97 872	-100%
A : 174/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-633 239	-633 239	0	0%
4-Budget Participations	397 872	300 000	97 872	-25%
Sous-total recettes	451 365	300 102	151 263	-34%
C : 174/800-Crédit de TVA Remboursé		4 211	0	
D : 174/A520-TVA Reversée		-110 466	0	
Sous-total trésorerie transitoire	0	-106 255	0	

