

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE /
BRAS D'OR

Convention n°18/0533

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

1	RAPPORT DE PRESENTATION	4
1.1	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
1.1.1	Caractéristiques initiales.....	4
1.1.2	Caractéristiques modifiées.....	4
1.2	PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
1.2.1	Programme de construction initial.....	5
1.2.2	Programme de construction modifié (CRAC 2022).....	5
1.3	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
2	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	6
2.1	LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :	6
2.2	developpement actuel du projet :	6
2.2.1	L'avancement des études :.....	6
2.2.2	L'avancement des acquisitions foncières:.....	7
2.2.3	L'avancement des travaux :.....	8
2.2.4	L'avancement des Honoraires :.....	9
2.2.5	L'avancement des dépenses annexes :.....	9
2.2.6	L'avancement de la rémunération.....	9
2.2.7	L'avancement de la commercialisation :.....	10
2.2.8	L'avancement des participations :.....	10
3	RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE (Montant exprimée en € TTC) 11	11
3.1	LES DEPENSES	11
3.1.1	Les études.....	11
3.1.2	Le budget foncier.....	12
3.1.3	Le budget travaux.....	12
3.1.4	Le budget divers.....	13
3.1.5	Le budget « Rémunération du concessionnaire ».....	14
3.1.6	Le budget « Frais financiers ».....	14
3.2	LES RECETTES	14
3.2.1	La participation du concédant.....	14
3.2.2	Les produits divers.....	14
3.3	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	14
4	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES (en €HT)	15
4.1	LES DEPENSES	15
4.1.1	Les études.....	15
4.1.2	Le budget foncier.....	17
4.1.3	Le budget travaux.....	19
4.1.4	Les honoraires techniques.....	22

4.1.5	Les dépenses annexes	22
4.1.6	Les frais financiers	23
4.1.7	La rémunération	23
4.2	LES RECETTES	24
4.2.1	Les cessions	24
4.2.2	Participation du Concédant	26
4.2.3	Budget divers	28
5	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BUDGET PREVISIONNEL	29
5.1	LES DEPENSES	29
5.1.1	Les études	29
5.1.2	Le budget foncier	29
5.1.3	Le budget travaux	31
5.1.4	Les honoraires techniques	31
5.1.5	Les dépenses annexes	32
5.1.6	La rémunération	32
5.1.7	Les frais financiers	32
5.2	LES RECETTES	33
5.2.1	la commercialisation	33
5.2.2	En ce qui concerne la participation du Concédant	34
5.2.3	En ce qui concerne les produits divers	34
6	ANNEXES	35
6.1	bilan d'opération au 31/12/22	35
6.2	echeancier previsionnel de tresorerie	36
6.3	TABLEAU DES ECARTS HT/TTC	38
6.4	ECART 2022 TTC	40

1 RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1.1 CARACTÉRISTIQUES INITIALES

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

1.1.2 CARACTÉRISTIQUES MODIFIÉES

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Durée :	12 ans-13/08/30
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire : 288 000€ Rémunération forfaitaire de gestion : 50K€/an sur 2023-2024 et 2025 Rémunération / dép : 5% sur les acquisitions HT Rémunération / dép : 1% sur les Acq Ville Aubagne HT Rémunération / rec : 7% sur les dépenses HT Rémunération / liq : 0,05% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

1.2 PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

1.2.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTION INITIAL

Vocation :	Redynamisation cœur Aubagne
Programme global de construction :	38 100 m ² SDP en R+4 initialement 33 800 m²SDP en R+4 suite à réduction du périmètre d'intervention sur le secteur Antide Boyer

1.2.2 PROGRAMME DE CONSTRUCTION MODIFIÉ (CRAC 2022)

Vocation :	Redynamisation cœur Aubagne
Programme global de construction :	25 960 m² SDP en R+4 moyen
Dont logements :	14 300 m ² SDP
Dont logements sociaux :	4 600 m ² SDP
Dont commerces :	2 560 m ² SDP
Dont activité :	1 200 m ² SDP
Dont activité en immeuble réhabilité :	1 600 m ² SDP (Usine de Dragées)
Dont hôtel :	1 700 m ² SDP

1.3 ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier CRAC Approuvé :	2021-délib. N°URBA 027-12865/22/BM du 15/12/22
Budget prévisionnel (origine :13/8/18) :	30,825 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/18 :	31,959 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/19 :	31,624 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/20 :	32,001 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/21 :	32,047 Millions € TTC
Budget en cours 31/12/2022 :	29,003 Millions € TTC
Budget participation équilibre (origine) :	3 235 512 €
Participation d'investissement (origine) :	9 866 201 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/18 :	1 870 207 €
Participation d'investissement 31/12/18 :	11 231 506 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/19 :	1 547 844 €
Participation d'investissement 31/12/19 :	11 553 871 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/20 :	1 718 353 €
Participation d'investissement 31/12/20 :	11 383 360 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/21 :	1 718 353 €
Participation d'investissement 31/12/21 :	11 383 360 € TTC
Budget participation équilibre 31/12/22 :	623 629 €
Participation d'investissement 31/12/22 :	12 478 084 € TTC

2 RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

2.1 LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont donc été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

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

Un avenant à passer simultanément à la présentation de ce rapport prévoira d'étendre l'objet de la concession à l'aménagement de l'îlot Barthélémy et de prolonger la concession de 3 ans.

2.2 DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET :

L'avancement global des dépenses est de 45% et se décompose comme suit.

2.2.1 L'AVANCEMENT DES ÉTUDES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/110-Communication et Concertation	-92 440	-25 300	27%
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa,	-317 973	-95 015	30%
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-17 800	-3 400	19%
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-84 000	-24 653	29%
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-91 966	-44 417	48%
B : 606/119-AMO Définition du Programme du Tiers Lie	-4 710	-2 640	56%
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-90 870		
1-Budget Etudes	-699 759	-195 425	28%

110- Communication et concertation : La concertation préalable est achevée.

112-Etudes urbaines et architecturales : les tranches 1, 2 et 3 de l'étude urbaine menée par le groupement AREP/ATM/MENIGHETTI sont achevées.

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

114-Etude de pollution des sols : des études et des prélèvements pendant les travaux du Cours Barthélémy avaient été effectués au 31/12/2021. En 2022, des études de niveau A100 sur les 3 secteurs opérationnels ont été réalisées.

118-Géomètre et détection de réseaux : pour les besoins de l'étude hydraulique il a été nécessaire d'effectuer un levé topographique du périmètre de la concession en 2020. En 2021, un relevé complet en plan et en élévation de l'usine de dragées a été effectué. Aucune dépense supplémentaire en 2022.

120 - Etude d'impact et dossier loi sur l'eau : un premier diagnostic écologique a été réalisé par ECOMED mais n'a pas été facturé au 31/12/22.

2.2.2 L'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIÈRES:

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 650 320	-4 650 321	100%
2-Acquisitions Epf	-4 650 320	-4 650 321	100%
B : 606/205-Bras d'Or-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façon	-2 600		
B : 606/206-Bras d'Or-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21	-547 000	-547 000	100%
B : 606/208-Bras d'Or-Local Unédic Ak107-Volume 4/18	-968 200	-968 200	100%
B : 606/210-Bras d'Or-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/	-850 000		
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)			
B : 606/212-Ch Valvert-2 Barthelemy			
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-2 414 530	-1 099 436	46%
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-352 393	-221 608	63%
2-Acquisitions Privés	-5 134 723	-2 836 244	55%
B : 606/201-Bras d'Or-Salle Municipale Ak107, Volume	-517 200		
B : 606/202-Bras d'Or-Parking Attaché à la Salle Polyva	-60 000		
B : 606/203-Bras d'Or-Ancienne Piscine, Terrain non Ca	-500 000		
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112	-75 000		
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-27 710		
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 179 910		
TOTAL BUDGET FONCIER	-10 964 953	-7 486 565	68%

L'avancement de l'acquisition du foncier EPF est à 100%, tout ce foncier est maîtrisé. Afin de permettre une lecture du coût du foncier au secteur, le montant correspondant à l'acquisition du dojo du 2 rue du Dr Barthélémy a été reporté sur le budget « îlot Barthélémy » (voir explication dans la partie 5.1.2.1. Analyse des écarts constatés : transfert de 33 1947€ du Dojo sur le secteur Barthélemy poste 214).

L'avancement des acquisitions de foncier privé est à 55% et en particulier de 46% sur l'îlot Barthélémy. Afin de permettre une lecture du coût du foncier au secteur, le montant correspondant à l'acquisition du foncier sis 2 Barthélémy (ancien propriétaire CH Valvert) a été reporté sur le budget « îlot Barthélémy ».

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/199-Relogement	-20 963	-2 963	14%
2-Budget Relogement	-20 963	-2 963	14%

Le relogement de l'occupant du 8 avenue Antide Boyer justifie un avancement actuel des relogements.

2.2.3 L'AVANCEMENT DES TRAVAUX :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 629 093	-2 627 185	100%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-253 146	-222 182	88%
3-VRD Phase I	-2 882 239	-2 849 367	99%
B : 606/311-Espace Grimaud	-1 138 800		
3-VRD Phase li	-1 138 800		
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 440 000		
B : 606/314-Place L. Sicard	-294 120		
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-153 239		
3-VRD Phase lii	-1 887 359		
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-295 488		
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle			
3-VRD Phase Iv	-295 488		
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutrali	-316 423	-86 644	27%
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-300 000		
B : 606/303-Archéologie	-240 000		
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation	-856 423	-86 644	10%
B : 606/322-Divers et Imprévus	-224 288	-30 012	13%
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 340 000		
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-366 000		
3b-Budget Travaux Déconstruction	-2 930 288	-30 012	1%
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-275 710	-16 596	6%
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-257 564	-63 738	25%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-9 990 597	-2 966 023	30%

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

Poste 310 : Retard dans le règlement des honoraires.

Poste 301 - Travaux de mise en sécurité et préparation des sols : les dépenses effectuées correspondent à des mises en sécurité de locaux (pose de portes anti-effraction, coût des alarmes, neutralisation de réseaux, murages) sur les adresses suivantes : 6/8 av. Antide Boyer, 15 Av. Jeanne d'Arc, Ancien Mc Donald's du Bras d'Or, 2 rue du Dr Barthélémy et des travaux d'entretien lourd au niveau du dojo ETKDA. En 2022 les travaux de mise en sécurité suivants ont été effectués :

- Révision de toiture au dojo du 2 rue du Dr Barthélémy
- Mise en sécurité post-expulsion des squatteurs des lots 10 et 11 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy
- Mise en sécurité du parking du Mc Donald's du Bras d'Or suite à occupation illicite par des gens du voyage
- Mise sous alarme des 6 et 8 Avenue Antide Boyer
- Inspection des réseaux EU/EP du 15 avenue Jeanne d'Arc (Usine de dragées) et 16 avenue Antide Boyer (Village des Santons)

Poste 322 – Divers et imprévus : ce poste a été mobilisé pour des constats d'huissier suite à des incidents, une expertise du LERM suite à la coloration des pavés constatés sur le Cours Barthélémy et la prise en charge de la redevance d'archéologie préventive. En 2022 un abondement imprévu de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy a également mobilisé les imprévus.

2.2.4 L'AVANCEMENT DES HONORAIRES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-275 710	-16 596	6%
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-257 564	-63 738	25%
3d-Budget Honoraires Techniques	-533 274	-80 334	15%

Poste 400 : l'avancement correspond à l'étude de faisabilité de l'Esplanade Charles de Gaulle réalisée en 2022.

Poste 401 – Honoraires techniques de démolition : campagnes de repérage des MPCA en 2022 et MOE de démolition du Mc Do à venir.

2.2.5 L'AVANCEMENT DES DÉPENSES ANNEXES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/500-Charges de Gestion	-234 378	-39 438	17%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-12 430	42%
B : 606/502-Assurance	-146 000	-48 336	33%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-460 269	-201 202	44%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-64 003	-15 760	25%
B : 606/505-Réfères	-309 987	-127 105	41%
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-108 000		
B : 606/A510-TVA non Récupérable	54		
4-Budget Dép. Annexes	-1 352 262	-444 271	33%

On constate un avancement global de 33% des frais annexes depuis la notification de la concession en 2018.

2.2.6 L'AVANCEMENT DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération forfaitaire initiale a été entièrement versée, soit 288 k€. L'intégration de rémunération forfaitaire complémentaire explique l'avancement constaté.

L'avancement de la rémunération sur dépenses provient du fait de la réalisation d'une première phase de travaux, de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux et frais de gestion.

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-438 000	-288 000	66%
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 041 454	-527 716	51%
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 548		
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-844 094		
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 441		
6-Budget Remuneration	-2 418 537	-815 716	34%

2.2.7 L'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
A : 606/110-Commerces+activites	510 000		
A : 606/120-Logements	3 402 000		
A : 606/121-Abattements			
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Dragées (1	1 303 397		
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 215 397		
A : 606/100-Immeubles Epf	910 000		
1a-Budget Cessions	910 000		
A : 606/140-Commerce ou Activités	108 000		
A : 606/141-Logements	1 048 800		
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy	1 156 800		
A : 606/130-Logements	5 760 000		
A : 606/131-Hôtellerie	918 000		
A : 606/132-Commerce ou Activités	510 000		
A : 606/133-Abattements			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	7 188 000		
TOTAL BUDGET CESSIONS	14 470 197		

Aucune cession n'a été effectuée au 31/12/2022.

2.2.8 L'AVANCEMENT DES PARTICIPATIONS :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	623 629	1 547 844	248%
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	12 478 084	6 322 363	51%
2-Budget Participations	13 101 713	7 870 207	60%

La participation à l'équilibre a été réduite (voir partie V) au profit de la participation aux équipements pour les raisons expliquées au 5. La participation à l'équilibre versée au 31/12/22 est supérieure au nouveau montant calculé. Aussi, le trop-perçu sera récupéré lors du prochain versement de la participation aux équipements.

L'avancement de la participation à l'équipement est supérieur à l'avancement de l'opération car un versement a été effectué en 2022 comme prévu afin de donner de la trésorerie à l'opération.

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

3.1 LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 555 055€ TTC à comparer à 418 822 € réalisées soit un écart de -136 233 € (variation de -24%).

3.1.1 LES ÉTUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/110-Communication et Concertation	-31 082	-25 142	-5 940	-19%
B : 606/111-Programmation de l'Équipement Public		0	0	
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommandations Architecturales et Ur	-103 985	-71 295	-32 690	-31%
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-16 800	-2 400	-14 400	-86%
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-3 744	-3 744	0	0%
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux		0	0	
B : 606.119-AMO Définition du Programme du Tiers Lieu (Usine de Dragées) et Recherche Finan		-2 640	2 640	
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-6 600	0		
1-Budget Etudes	-162 211	-105 221	-50 390	-31%

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 162 211 € TTC à comparer à 105 221 € réalisées soit un écart de - 50 390 €.

3.1.1.1 Communication et concertation :

La période de concertation s'est achevée en septembre 2022. Le bilan de la concertation n'ayant pas été approuvé par le conseil métropolitain avant la fin d'année la prestation n'a pas pu être totalement facturée et clôturée.

3.1.1.2 Etudes urbaines et architecturales

Le reliquat des missions 1, 2 et la participation aux réunions publiques n'ont pas pu être facturé avant la fin de l'année.

3.1.1.3 Montage du dossier de demande de DUP

La programmation urbaine et le projet n'ayant été arrêté il a été impossible de monter un dossier de DUP en 2022. Seul l'étude juridique du cabinet Beugnot a été facturée.

3.1.1.4 Etudes de pollution des sols

RAS, études réalisées et facturées par ERG ENVIRONNEMENT comme prévu.

3.1.1.5 AMO définition du programme du tiers-lieu et recherche de financements

La prestation de recherche de financement de AXESS DEVELOPPEMENT a été partiellement facturée.

3.1.1.6 Etude d'impact et dossier loi sur l'eau

Facture du prestataire ECOMED arrivée trop tardivement pour règlement en 2022.

3.1.2 LE BUDGET FONCIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/213-Frais sur Acq Privés	591	591	0	0%
2-Acquisitions Privés	591	591	0	0%
B : 606/199-Relogement	-17 156	0	-17 156	-100%
2-Budget Relogement	-17 156	0	-17 156	-100%

Aucune acquisition ni relogement en 2022.

Frais sur acquisitions privés : conformes au prévisionnel.

3.1.3 LE BUDGET TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/309-Cours Barthélémy	-3 474	-1 582	-1 892	-54%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-30 963	0	-30 963	
3-VRD Phase I	-34 437	-1 582	-32 855	-95%
B : 606/311-Espace Grimaud		0	0	
3-VRD Phase Ii	0	0	0	
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums		0	0	
B : 606/314-Place L. Sicard	0	0	0	
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	0	0	0	
3-VRD Phase Iii	0	0	0	
B : 606/315-Mail Antide Boyer	0	0	0	
B : 606/331-Esplanade Charles de Gaulle	0	0	0	
3-VRD Phase Iv	0	0	0	
B : 606/322-Divers et Imprévus		-21 579	21 579	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-58 731	-61 925	3 194	5%
3c-Budget Travaux	-58 731	-83 504	24 773	42%
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-16 596	-16 596	0	
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-103 683	-58 036	-45 647	-44%
3d-Budget Honoraires Techniques	-120 279	-74 632	-45 647	-38%

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 213 447 € TTC à comparer à 159 718 € réalisées soit un écart de -53 729 € TTC.

3.1.3.1 Travaux cours Barthélémy

Le DGD de PAYSAGES MEDITERRANÉENS n'a pas été notifié en 2022. Reliquat à verser en 2023.

3.1.3.2 Honoraires Cours Barthélémy

La facturation n'a pas pu être réglée en 2022.

3.1.3.3 Divers et imprévus

La SOLEAM a accepté de régler une avance de trésorerie à l'administrateur provisoire de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy pour faire face aux dépenses importantes de mise en sécurité à venir. Cette avance concerne en particulier le montant de la quote-part des lots 10 et 11 en cours d'acquisition. Le montant correspondant sera bien entendu ôté du cout d'acquisition.

3.1.3.4 Travaux de mise en sécurité et neutralisation

Un petit écart à la hausse a été constaté mais reste dans l'épure des prévisions.

3.1.3.5 Honoraires techniques VRD

RAS, facturation de la faisabilité Esplanade de Gaulles.

3.1.3.6 Honoraires techniques de démolition

Les diagnostics MPCA avant travaux ont bien été effectués et payés mais les études de faisabilité démolition des îlots Antide Boyer et Barthélémy, et la MOE démolition Mc Donald's Bras d'Or n'ont pas été facturées.

3.1.4 LE BUDGET DIVERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/500-Charges de Gestion	-13 580	-12 566	-1 014	-7%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-3 915	-3 915	0	0%
B : 606/502-Assurance	-17 214	-16 158	-1 056	-6%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-66 905	-66 905	0	0%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-1 665	-660	-1 005	-60%
B : 606/505-Référés		0	0	
B : 606/A510-TVA non Récupérable		0	0	
4-Budget Dép. Annexes	-103 279	-100 204	-3 075	-3%

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 103 279 € TTC à comparer à 100 204 € réalisées soit un écart de - 3 075 €.

3.1.4.1 Charges de gestion

Les charges de gestion sont évaluées prévisionnellement en fonction du retour d'expérience des années précédentes. Le faible écart constaté confirme que nous restons dans l'épure des prévisions.

3.1.4.2 Taxes sur les salaires :

RAS

3.1.4.3 Assurance

Les prix obtenus en 2022 ont été optimisés par rapport aux prévisions.

3.1.4.4 Impôts fonciers

RAS

3.1.4.5 Frais de passation de marché

L'écart constaté est dû à une mauvaise imputation de facture de publicité.

3.1.4.6 Référés

Sans objet cette année.

3.1.5 LE BUDGET « RÉMUNÉRATION DU CONCESSIONNAIRE »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire		0	0	
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-21 225	-15 942	-5 283	-25%
6-Budget Remuneration	-21 225	-15 942	-5 283	-25%

La rémunération sur dépenses est calculée sur la base de 5% des dépenses réglées HT. Comme les dépenses effectivement réalisées sont moins élevées que prévues (-24% voir détails au III.1) le prévisionnel de la rémunération s'en trouve affecté.

3.1.6 LE BUDGET « FRAIS FINANCIERS »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/A401-Intérêts Court Terme		0	0	
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-38 328	-38 328	0	0%
5-Budget Frais Financiers	-38 328	-38 328	0	0%

3.2 LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 3 933 079 € TTC, par rapport à 3 940 596 € réalisées soit un écart de +7517 € (variation de +0,2%)

3.2.1 LA PARTICIPATION DU CONCÉDANT

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre			0	
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	3 894 207	3 894 207	0	0%
2-Budget Participations	3 894 207	3 894 207	0	0%

Aucun écart constaté, la participation du concédant a été versée.

3.2.2 LES PRODUITS DIVERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	38 872	46 389	7 517	19%
A : 606/520-Produits Divers		0	0	
4-Budget Divers	38 872	46 389	7 517	19%

La résorption de comptes débiteurs chez nos preneurs a permis de légèrement augmenter les recettes locatives de l'année.

3.3 LA TRESORERIE DE L'OPERATION

La situation de trésorerie prévisionnelle à fin 2022 (CRAC 2021) était de +4 300 047€

La situation réelle à fin 2022 est de +3 851 905,91€

4 LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES (en €HT)

Sont prévus, pour les années à venir :

4.1 LES DEPENSES

4.1.1 LES ÉTUDES

4.1.1.1 Communication et concertation

L'opération a été soumise à la concertation obligatoire du code de l'urbanisme (Art. L103-2). En outre, il est prévu de poursuivre la communication et les échanges tout au long de l'élaboration du projet.

Cette ligne budgétaire est donc abondée de 51 000€HT échelonnés comme suit :

Somme répartie entre 2023 et 2027.

4.1.1.2 Études urbaines et architecturales

Budget 112 – Études urbaines et architecturales :

Suite à la concertation, le projet urbain va être revu dès remise de l'état initial de l'étude d'impact (mai 2023) pour intégrer les nouveaux enjeux de programmation vus avec la mairie et comme souhaité par la métropole il est nécessaire d'intégrer par une extension de mission une expertise supplémentaire en génie bioclimatique (lutte contre les îlots de chaleur urbains et bâtiments bioclimatiques) et en génie écologique pour intégrer les enjeux de biodiversité.

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

La mission 6 (fiches de lot et CCCT) ne pourra pas être finalisée avant l'obtention de l'AE au 2^{ème} T 2024 néanmoins, pour les besoins de la procédure d'AAP du Bras d'Or, une pré-fiche de lot sera commandée à l'automne 2023.

Il est donc prévu de consommer :

En 2023 : Le solde des missions 1 et 2, 3 (28 928€ HT), les frais de participation aux réunions et ateliers publics dans le cadre de la concertation (10 485 €HT), le montant de la reprise des études y compris l'expertise supplémentaire en génie bioclimatique et écologique, (47 240 €HT) et les mission 4 et 5 (52 528 €HT), une fiche de lot et un cahier des charges de cession (5 605 €HT) soit **144,88 k €HT**.

En 2024 et 2025 : les prestations liées au DQE soit **20,5 K€ HT par année**.

4.1.1.3 Montage du dossier de DUP

Budget inchangé. Dépenses à 100% en 2024.

4.1.1.4 Etudes de pollution des sols

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

Il est prévu d'engager des études complémentaires de pollution des sols sur les îlots Bras d'Or et Antide Boyer.

Il est donc prévu les dépenses suivantes :

2023 : 10 000 €HT

2024 : 10 000 €HT

2025 : Le solde

4.1.1.5 Géomètre et détection réseaux

2023 : bornage foncier à céder et détection des réseaux Bras d'Or : 10 624 €HT

2024 : Bornage foncier à céder et détection des réseaux Antide Boyer : 10 000 €HT

2025 : Division foncière pour cession Bras d'Or : 3 000 €HT

2026 : Bornage pour cession Antide Boyer et détection des réseaux Barthélémy : 8 000 €HT

2027 : Division foncière pour cession Barthélémy : 3 000 €HT

2029 : Régularisations foncières diverses (rétrocessions) : 5 000 €HT

4.1.1.6 AMO définition du programme du tiers lieu et recherche de financement

Solde de l'engagement en 2023 soit 1 725 € HT

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

Le projet est soumis à étude d'impact systématique et dossier loi sur l'eau.

A ce titre il est prévu des dépenses de :

65 450 € HT sur l'année 2023

10 275 € HT sur l'année 2024.

4.1.2 LE BUDGET FONCIER

4.1.2.1 Etat parcellaire par îlot

Tableau 1 : Acquisitions foncières de l'îlot Barthélémy

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Îlot Barthélémy : AB 182/188/210- Foncier EPF DOJO	AB n°182-188-210	EPF	331947	515	645,15	31/03/2020	20/12/2019
Îlot Barthélémy : 2 rue docteur Barthelemy	AB 178-216-217	CH VALVERT	620000	374	1657	28/06/2021	21/12/2020
Ilot Barthelemy-AB188 -Lots 3-14-15	AB188	SINIBALDI/NAVARRO	144000	71	2028,17	30/11/2021	02/12/2021
Ilot Barthelemy-AB188 -Lots 10-11	AB188-AB190	KELEDJIAN	110000	78	1410,26	31/12/2023	06/07/2023
Ilot Barthelemy-AB188-Lots 2-12-18	AB188	LLORET née NAVARRO	205000	66	2818	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB188 -Lots 13-16-17-19	AB188	VIDAL	190000	60	2818	31/12/2023	
Ilot Barthelemy-AB188 -Lots 1-5-6	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	58500	39	1500	15/07/2026	
Ilot Barthélémy-AB190-garages - Lot 1	AB190	KELEDJIAN	0	20	0	06/07/2023	06/07/2023
Ilot Barthelemy-AB190-Lots 3	AB190	NAKUL	20000	18	1111	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB190-Lots 4	AB190	GUERIN	20000	18	1111	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB190-Lots 5	AB190	FERRAT	20000	18	1111	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB190-Lots 6-7-2	AB190	SCI IOS5/GERVASON	59994	54	1111	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB190-Lots8	AB190	SCI IOS5/GERVASON	43500	29	1500	15/07/2026	
Ilot Barthelemy-AB161/213/215	AB161-213-215	SCI JUDEL 1-GHAZLI	588100	723	813,41	15/07/2026	
		Total	2 411 041	2083			

Tableau 2 : Acquisitions foncières de l'îlot du Bras d'Or

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	Bras d'Or :Avenue Simon LAGUNAS/place Louis Sicard	AK109, 110	UNEDIC	-	30	5000	21/12/2018	12/11/2019
1-Acquisitions	Bras d'Or :Avenue Simon LAGUNAS	AK107 - Volume 4/18/19	UNEDIC	968 200	1 058	915,12	21/12/2018	12/11/2019
1-Acquisitions	Bras d'Or :Parking attaché au Mac Donald's			-	45	5000	30/01/2021	29/04/2021
1-Acquisitions	Bras d'Or :AK107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16 - Bowling - SCI JUNI			850 000	1 230	813	15/11/2024	
1-Acquisitions	Bras d'Or :AK107 volume 6 et AK108 (Façonéo)		FAÇONÉO	2 600	-	0	31/12/2023	
1-Acquisitions	Bras d'Or :AK107, volumes 13/14/15/20/21/23/24 - Mc Donald's		MAC DONALD	547 000	479	1141,96	30/01/2021	29/04/2021
15-Acquisitions Foncier Public	Bras d'Or : Ancienne piscine		Ville d'Aubagne	500 000	2 500	200	15/07/2024	
		Total		2 867 800	5 342			

Tableau 3: Acquisitions foncières de l'îlot Antide Boyer

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
AB 30 - Fabrique de dragées partie entrepot	AB n°30	EPF	1 030 647,02	748	900	31/03/2020	20/12/2019
AB 12 - EX CPAM Bureau	AB n°12	EPF	925 572,03	960	937,5	31/03/2020	20/12/2019
AB 228 -ERDF bureaux et garages et terrain nu (il reste des droits à construire)	AB n°228	EPF	1 641 753,48	925	1729,73	31/03/2020	20/12/2019
*AB 16 - Manpower	AB n°16	EPF	257 103,34	370	694,87	31/03/2020	20/12/2019
*AB 17 - Pompes funèbres	AB n°17	EPF	680 227,02	285	2105,26	31/03/2020	20/12/2019
		Total	4 535 302,89	3 288,00	1 379,00		

4.1.2.2 Auprès de la Ville d'Aubagne

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Bras d'Or : Terrains Ak111 et 112	Ville d'Aubagne	75 000	5 000	15	31/12/2023
Bras d'Or : Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public Municipal	Ville d'Aubagne	60 000	3 000	20	15/07/2024
Bras d'Or : Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'Aubagne)	Ville d'Aubagne	517 200	862	600	15/07/2024
Bras d'Or : Ancienne piscine	Ville d'Aubagne	500 000	2 500	200	15/07/2024
	Total	1 152 200	11 362	101	

Ces biens devraient être apportés gratuitement par la Ville d'Aubagne en 2024.

4.1.2.3 Auprès des privés

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

Lors du CRAC 2020 il a été ajouté le reste des acquisitions auprès de privés pour parvenir à maîtriser le foncier de l'îlot Barthélémy (AB 161/188/190/211/212/213/214/215/217).

Sur le secteur Barthélémy, le propriétaire défaillant ne semble pas vendeur. Une dureté foncière est décelée. Le montage d'un dossier de DUP est nécessaire. Dans ce cas de figure, il est projeté l'obtention d'une ordonnance d'expropriation en 2026. Néanmoins certaines parcelles pourront être acquises à l'amiable.

Il est donc prévu selon les derniers avis ASF reçus :

En 2023 :

- l'acquisition des lots 10 et 11 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy pour 110 000 € selon ASF et les lots 13/16/17/19 pour un montant estimé à 190 000 €HT soit un total de **300 k€**.
- Le versement du sequestre dans le cadre du compromis de vente du local du Bowling soit 47,5 k€
- L'acquisition des délaissés sur le complexe du Bras d'Or appartenant à Façonéo pour 2 600 €

2024 : solde de l'acquisition du local du Bowling pour **802 500 €** (le versement du compromis du Bowling (47 500 €) en 2022), acquisition des lots 2/12/18 de la copro du 2 rue du Dr Barthélémy (205 000€) soit un total de 1 007 500 €

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

4.1.2.4 Les transferts et évictions commerciales

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Bras d'Or : Bowling	AK107	SCI JUNI-GC Event	260 000	0	0	30/11/2024
Îlot Barthélémy : CYBER CAFE	AB190	SCI IO5	80 000	0	0	30/03/2027
Îlot Barthélémy : MONDO PIZZA	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	82 500	0	0	30/03/2027
Îlot Barthélémy : CHICKEN DRIVE	AB188	SCI JUDEL 1-GHAZLI	80 000	0	0	30/03/2027
		Total	502 500	0		

*HT=TTC dans le cas présent

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

Le planning d'évictions commerciales est tributaire du montage d'une DUP pour le secteur Barthélémy. Dans ce cas de figure, il est projeté l'obtention d'une ordonnance d'expropriation en 2026.

Il est donc prévu :

En 2024 : l'éviction du Bowling pour 260 000 € (montant à confirmer par l'expertise en cours et date tributaire d'un accord à l'amiable).

En 2026 : l'éviction des commerces de l'îlot Barthélémy pour 242 800 €

4.1.2.5 Les frais d'acquisitions

Estimés à 4% du montant des acquisitions restantes et payés au gré des acquisitions*.

**Les frais d'acquisitions ne sont pas entièrement taxés au taux de TVA 20%. Le montant TTC de l'échéancier ne sera donc pas HT+20%*

4.1.2.6 Le relogement

Il est prévu de reloger 3 familles pour un cout d'environ 5 000€/famille.

Il est ici noté que le relogement de l'habitant de la piscine du Bras d'Or sera à la charge de la Ville dans le cadre de son apport en nature.

Cette dépense sera échelonnée comme suit :

2027 : Relogement de l'occupant des lots 2/12/18 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy soit 5 000 €HT*

2029 : Solde*

** Certaines factures de Relogement ont un taux de TVA différent de 20%. Le montant TTC de l'échéancier ne sera donc pas HT+20%*

4.1.3 LE BUDGET TRAVAUX

4.1.3.1 PHASE I : Travaux Cours Barthélémy

2023 : Versement du solde.

4.1.3.2 Honoraires Cours Barthélémy

2023 : versement du solde.

4.1.3.3 PHASE II : Espace Grimaud

L'opportunité d'intervenir sur cet espace doit être confirmée par l'étude en cours. Cependant il était initialement prévu ce qui suit : « L'hypothèse de coût unitaire est de 300 €/m² pour une superficie est de 3 500 m² » et un ratio de 0,95.

A titre informatif la dépense est provisionnée de la sorte :

2028 : 50% du montant

2029 : 50% du montant

4.1.3.4 PHASE III :

Réhabilitation de l'Avenue des Goums

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

Place L. Sicard

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

Chemin du Bras d'Or

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

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

A titre informatif ces dépenses sont provisionnées de la sorte :

2026 : 50% du montant

2027 : 50% du montant

4.1.3.5 PHASE IV: Mail Antide Boyer

Le cout estimatif de l'aménagement se base sur 864m² à 285€/m² soit 246 240 € HT. La conception sera réalisée dans le cadre du marché de MOE VRD passé avec STOA.

A titre informatif ces dépenses sont prévues en 2027.

4.1.3.6 Travaux de Mise en Sécurité et de neutralisation :

Il est provisionné ce qui suit :

2023 : 25 k€ HT

2024 : 30 k€HT

2025 : 20 k€HT

2026 : 30 k€HT

2027 : 35 k€HT

2028 : 30 k€HT

2029 : 21,48 k€HT

** Certaines factures ont un taux de TVA différent de 20%. Le montant TTC de l'échéancier ne sera donc pas HT+20%*

4.1.3.7 Travaux de Dépollution des Sols :

Il est provisionné un montant de 250 000€ HT. Ce montant sera confirmé lors des études de pollution des sols. Il est ici précisé que la dépollution aura pour objectif de traiter les terrains avant les investigations archéologiques. Il n'est pas prévu de dépolluer les terrains à céder dans le cadre de cette opération, la dépollution devant rester à la charge du porteur de projet dans le cadre de son Plan de Gestion (PG).

2025 : Dépollution partielle des sols du Bras d'Or et de Antide Boyer pour 150 k€

2027 : Dépollution partielle de l'îlot Barthélémy pour 100 k€

4.1.3.8 Archéologie :

Le diagnostic préventif de l'INRAP entraîne des frais de l'ordre de 14 k€ (superficie de 22000 m² à 0,64€/m²).

Les éventuelles fouilles liées à des prescriptions de la DRAC seront à notre charge sur l'emprise des espaces publics dont la SOLEAM est MOA, ou à celle des acquéreurs retenus pour les îlots du Bras d'Or, Antide Boyer et Barthélémy.

Il est provisionné 200 K€ au total répartis de la manière suivante :

2024 : 14 k€ HT

2025 : 186 k€ HT

4.1.3.9 Divers et imprévus

Distribués de 2023 à 2028.

4.1.3.10 Démolitions-Déconstructions :

Un montant de 1,95 M€ HT est provisionné pour les prestations de désamiantage et déconstruction. Ceci est une estimation que seuls les repérages de matériaux contenant de l'amiante avant démolition et les études de maîtrise d'œuvre viendront confirmer. Néanmoins la présence de bâti de type deuxième moitié du XXème siècle dans lesquels il est fréquent de trouver de l'amiante en quantité nous amènent à faire preuve de prudence. Il est important donc de provisionner ces coûts.

Il est prévu l'échéancier suivant :

2023 : 43 K€ HT déconstruction du Mac Donald

2024 : Démolition de l'îlot du Bras d'Or pour **500** k€ HT

2025 : Poursuite de la démolition soit **950** k€HT

2027 : Démolition de l'îlot Barthélémy solde (étude de faisabilité EDICTIS assortie de 100% d'aléa car il n'y a pas de repérage MPCA préalable)

4.1.3.11 Déplacement de Réseaux :

Il est fait une provision du cout des démolitions soit **95** K€ HT à dépenser selon l'échéancier des démolitions.

En préalable de l'intervention sur l'îlot Antide Boyer il sera néanmoins nécessaire de déplacer le transformateur présent sur site en 2024 pour un montant de **210** K€ HT.

Total du poste : 305 K€HT

Soit :

2024 : 215 k€HT

2027 : 90 k€HT

4.1.4 LES HONORAIRES TECHNIQUES

4.1.4.1 -Honoraires Techniques VRD :

Il est prévu les dépenses suivantes :

- 2023 - 7,513 k€ HT Etude Diag geotechnique av A.Boyer
- 2024 – Etudes VRD pour le secteur du Bras d’Or : 54 k€HT
- 2025 – Etudes mail Antide Boyer : 10 k€HT
- 2026 – Etudes Barthélémy et travaux Bras d’Or : 85 k€ HT
- 2027 – Travaux Antide Boyer : 20 k€ HT
- 2029 – Travaux îlot Barthélémy : solde

4.1.4.2 Honoraires Techniques Démolition :

11% des travaux de démolition soit 214,5 k€ HT

En 2023 : les études de démolition de l’îlot du Bras d’Or pour 50K€ HT

En 2024 : Le suivi de la démolition du Bras d’Or (25k€HT) et les études de démolition de Antide Boyer (25k€HT) soit 50 k€ HT

En 2025 : Le suivi de la démolition de Antide Boyer pour 25 k€ HT

2026 : les études de démolition du secteur Barthélémy soit 25 k€ HT

2027 : le suivi de la démolition du secteur Barthélémy soit 11 k€HT

4.1.5 LES DÉPENSES ANNEXES

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

4.1.5.1 Charges de gestion :

Provisionnées à hauteur de 162 K€HT entre 2023 et 2028*

- 2023 : 32 K€ HT
- 2024 : 20 k€ HT
- 2025 : 20 K€ HT
- 2026 : 20 k€ HT
- 2027 : 25 k€ HT
- 2028 : 25 k€ HT
- 2029 : solde

* Certaines factures de charges de gestion ont un taux de TVA différent de 20%. Le montant TTC de l’échéancier ne sera donc pas HT+20%

4.1.5.2 Taxe sur les salaires :

Provisionnée à hauteur de 29K€, elle est conditionnée par le versement de la participation à l’équilibre non soumise à la TVA.

4.1.5.3 Assurances :

Provisionnées à hauteur de 98K€, elle est conditionnée par le patrimoine acheté

- **2023** : 18 k€
- **2024** : 20 k€
- **2025** : 20 k€

- **2026** : 20 k€
- **2027** : 10 k€
- **2028** : 9,9 k€

4.1.5.4 impôts fonciers :

- 2023 : 73 k€
- 2024 : 100 k€
- 2025 : 60 k€
- 2026 : 15 k€
- 2027 : 10 k€

4.1.5.5 Frais de passation des marchés :

Provisionnés à hauteur de 40K€HTsur 5 ans

4.1.5.6 Référés préventifs

Afin de les prendre en compte pour les prochains projets il est prévu d'intégrer au budget de quoi couvrir de telles expertises pour les chantiers de voirie et de démolition en mitoyennetés, soit 152 400 € HT pour 60 immeubles.

2023 : 6k€ HT (démolition Mc Do)

2026 : 50 k€ HT (Bras d'Or)

2027 : 50 k€ HT (Antide Boyer)

2028 : 46 k€ HT (Barthélémy)

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

4.1.5.7 Indemnités d'appels à projet

Pour garantir la qualité des projets au vue de la complexité des sites il est envisagé d'organiser des appels à projets restreints sur la base d'esquisses architecturales. Il est donc nécessaire de prévoir une indemnité de participation à hauteur de 10 000 € HT par candidat présélectionné, 3 par appel à projet (Usine de Dragées, Bras d'Or et Antide Boyer) répartis sur les années 2023, 2024, 2025.

4.1.6 LES FRAIS FINANCIERS

2 emprunts ont été mis en place en 2020 :

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

4.1.7 LA RÉMUNÉRATION

Détail de la rémunération et de ses conditions :

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

Dépenses	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Base	(1 057 946,33)	(2 374 900,50)	(1 549 907,33)	(1 884 481,83)	(2 221 612,00)	(621 752,17)	(564 159,83)
Rem 5%	(52 897,32)	(118 745,03)	(77 495,37)	(94 224,09)	(111 080,60)	(31 087,61)	(28 207,99)
							0,00
Recettes	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Base HT	-	1 086 164,17	8 818 333,33	765 000,00	1 389 000,00	-	-
Rem 7%	-	76 031,49	617 283,33	53 550,00	97 230,00	-	-

4.1.7.1 Rémunérations complémentaires

Rémunération forfaitaire pour gestion patrimoniale supplémentaire

Le phasage d'opération souhaité par la Ville d'Aubagne en accord avec le concédant engendre un portage foncier plus long que les conditions contractuelles initiales. La rémunération sur dépenses n'est pas cohérente avec le temps passé par le personnel de la SOLEAM pour assurer ce suivi.

Une rémunération forfaitaire de 150 k€ soit 50k€/an pour 2023, 2024 et 2025 (avenant 3 en 2023).

4.2 LES RECETTES

4.2.1 LES CESSIONS

4.2.1.1 Vente des charges foncières

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

Le m² de SDP est valorisé à **600 €HT en logement libre** sur le secteur du Bras d'Or en raison de la qualité de l'emplacement (accès aux transports, vues, proximité avec le centre-ville et des espaces verts, calme, secteur apaisé).

Le m² de SDP est valorisé à **450 €HT en logement libre** sur les autres secteurs.

Le m² de SDP est valorisé à 190 €HT en logement locatif social.

Le m² de SDP est valorisé à **450 €HT pour l'hôtellerie 4 étoiles**.

Le m² de SDP est valorisé à 250 €HT pour les locaux commerciaux ou d'activité.

Les capacités constructibles détaillées ci-dessous sont issues des livrables de l'étude de l'urbaniste conseil de juillet 2021 (scénario 4) et de quelques adaptations postérieures.

Ces hypothèses seront amendées dans le cadre de la nouvelle séquence de reprise des études qui doit aboutir à l'adoption d'un programme et d'un projet final en septembre 2023.

Secteur de projet	Superficie (m2 SDP) par nature programmatique						Sous-total m ² SDP
	Logements	LLS	Commerces	Activité	Hôtel	Equipements publics	
Bras d'Or	8000		1700	0	1700	0	11400
Antide Boyer	6 300		500	1 200		0	8000
Ilot Barthélémy		4600	360	0		0	4960
Sous-total en m2 SDP	14 300	4 600	2 560	1 200	1 700	0	24 360

Nature de local	€HT/m2 SDP (2021)	€HT/m2 SDP (2022)
Logement	450	450
LLS	A définir	190
Commerces	250	250
Activité	250	250
Hôtel	250	450

Tableau : Cessions du Bras d'Or

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
5b-Cessions Commerces	Bras d'or : Commerces			425 000	1 700,00	250	25/02/2027	24/04/2028
7-Cess logements neufs libre	Bras d'Or : Hotellerie			765 000	1 700,00	450	25/02/2027	24/04/2028
7-Cess logements neufs libre	Bras d'Or : Logements			4 800 000	8 000,00	600	25/02/2027	24/04/2028
Total				5 990 000				

Tableau : Cessions sur l'îlot Antide Boyer

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
4b-Cessions Activités-bureaux	Antide Boyer : Activité	PRIX HT/SDP		300 000	1 200,00	250	20/09/2024	22/10/2025
7-Cess logements neufs libre	Antide Boyer : Logements			2 835 000	6 300,00	450	20/09/2024	22/10/2025
5b-Cessions Commerces	Antide Boyer : commerces			125 000	500,00	250	20/09/2024	22/10/2025
Total				3 260 000				

Tableau : Cessions sur l'îlot Barthélémy

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
5b-Cessions Commerces	îlot Barthélémy : Commerces			90 000	360,00	250	31/12/2024	
7a-Cess logements neuf social	Barthélémy : logement locatif social			874 000	4 600,00	190	31/12/2024	
Total				964 000				

Tableau : Cession de l'usine de Dragées

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
6-Cess de surface à réhabiliter	Usine de dragées			1 086 164,00	1600	0	02/10/2023	04/04/2024

4.2.1.2 Biens EPF avenue Antide Boyer

Tableau 1 : Cessions des biens EPF situés avenue Antide Boyer

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
4b-Cessions Activités-bureaux	*AB 16 - Manpower-Copie	AB n°16	EPF	250 000,00	0	0	31/10/2024	30/04/2025
4b-Cessions Activités-bureaux	*AB 17 - Pompes funèbres-Copie	AB n°17	EPF	660 000,00	285	2105,26	31/10/2024	30/04/2025
TOTAL				910 000,00				

La revente de ces biens génère une recette estimée à 910 K€.

L'objectif est de céder ce foncier d'ici fin 2025.

4.2.1.3 Vente de l'Usine de Dragées

Dans le cadre de l'AAP en cours il est prévu la signature d'un compromis de vente en octobre 2023 et la réitération de l'acte en avril 2024 pour un montant de vente minimum fixé aux documents de consultation.

2024 : 1 086 164 €HT

4.2.2 PARTICIPATION DU CONCÉDANT

La participation à l'équilibre est fixée à 623 629 €.

La participation aux Equipements est calculée en fonction de ce qui suit (hors rémunération) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Participation équipement
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-1 048 169
2-Acquisitions Epf 840/3700	-1 048 169
B : 606/205-Bras d'Or-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façonéo)	-1 083
B : 606/206-Bras d'Or-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S+pk	-227 917
B : 606/208-Bras d'Or-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-403 417
B : 606/210-Bras d'Or-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni	-354 167
2-Acquisitions Privés	-986 583
B : 606/201-Bras d'Or-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'Aubagne)	-215 500
B : 606/202-Bras d'Or-Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public Municipal	-25 000
B : 606/203-Bras d'Or-Ancienne Piscine, Terrain non Cadastéré et à Déclasser	-208 333
2-Acquisitions Terrains Ville 5000/12000	-448 833
B : 606/217-Bowling	-108 333
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 190 911
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-210 955
3-VRD Phase I	-2 510 199
B : 606/311-Espace Grimaud	-949 000
3-VRD Phase II	-949 000
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 200 000
B : 606/314-Place L. Sicard	-245 100
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-127 699
3-VRD Phase III	-1 572 799
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-246 240
3-VRD Phase Iv	-246 240
B : 606/322-Divers et Imprévus	
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-1 950 000
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-305 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-2 255 000
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-214 500
3d-Budget Honoraires Techniques	-444 258
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-393 458
6-Budget Remuneration	-393 458
Total HT	-10 854 540

Le foncier est compté de la manière suivante dans la participation à l'équipement :

- Antide Boyer 840m² d'espace public rapporté à 3 700 m² d'emprise au sol du foncier du projet
- Bras d'or 5 000 m² d'espace public rapporté à 12 000 m² d'emprise au sol du foncier du projet

Afin d'assurer une trésorerie positive de l'opération et de pouvoir financer travaux et acquisitions, il est prévu un versement de 5 231 506 euros en 2023.

4.2.3 BUDGET DIVERS

4.2.3.1 Produits de gestion locative

Il est prévu ce qui suit :

2023 : **40** k€HT (OGF du 6-8 avenue Antide Boyer+ DOJO du 2 Barthelemy) +**40K**€ht(redevance Ville d'Aubagne)

2024 :**20** k€HT+**30K**€ht(redevance Ville d'Aubagne)

2025 : **5** k€HT (vente des 6-8 avenue Antide Boyer) +**20K**€ht(redevance Ville d'Aubagne)

2026 : **7** k€HT

4.2.3.2

4.2.3.3 Produits divers

La COP signée avec la Ville d'Aubagne au 14-16 avenue Antide Boyer prévoit la facturation au preneur des frais d'assurance relevant du propriétaire. Il est prévu les recettes suivantes :

2023 : 24 k€ HT

2024 : 5 k€ HT

Passé cette année il est prévu le déménagement des services municipaux.

5 L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BUDGET PREVISIONNEL

5.1 LES DEPENSES

5.1.1 LES ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/110-Communication et Concertation	-26 034	-77 034	-51 000
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa,	-250 229	-267 711	-17 482
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-15 000	-15 000	
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-92 424	-70 000	22 424
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-48 638	-76 638	-28 000
B : 606/119-AMO Définition du Programme du Tiers Lie		-3 925	-3 925
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-47 500	-75 725	-28 225
1-Budget Etudes	-479 825	-586 033	-106 208

110 – Communication et concertation :

L'opération étant soumise à évaluation environnementale elle entre dans le champ d'application de la concertation préalable au titre du code de l'environnement.

Cette ligne budgétaire a donc été abondée.

112 – Etudes urbaines et architecturales :

Le budget a été revalorisé en 2022 en prévision de l'intégration les nouveaux enjeux de programmation vus avec la mairie et comme souhaité par la métropole il est nécessaire d'intégrer par une extension de mission une expertise supplémentaire en génie bioclimatique (lutte contre les îlots de chaleur urbains et bâtiments bioclimatiques) et en génie écologique pour intégrer les enjeux de biodiversité. L'avenant ayant été tout récemment finalisé les montants finaux ont été intégrés au présent CRAC ce qui a généré un petit écart.

114 – Etudes de pollution des sols

La ligne a été réduite en fonction des retours d'expérience sur cette opération.

118 – Géomètre et détection réseaux

Ligne abondée suite à la révision à la hausse des besoins concernant des prestations de géomètre.

120 – Etude d'impact et DLE

Budget revu à la hausse suite à l'attribution du marché d'évaluation des incidences environnementales.

5.1.2 LE BUDGET FONCIER

5.1.2.1 Acquisitions auprès de la Ville d'Aubagne et EPF

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 948 882	-4 616 935	331 947
2-Acquisitions Epf	-4 948 882	-4 616 935	331 947
B : 606/201-Bras d'Or-Salle Municipale Ak107, Volume	-517 200	-517 200	
B : 606/202-Bras d'Or-Parking Attaché à la Salle Polyva	-60 000	-60 000	
B : 606/203-Bras d'Or-Ancienne Piscine, Terrain non Ca	-500 000	-500 000	
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112	-75 000	-75 000	
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-23 044	-23 096	-52
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 244	-1 175 296	-52

Le montant correspondant à l'acquisition du dojo ETKDA auprès de l'EPF a été imputé au budget 214.

5.1.2.2 Acquisitions auprès des privés

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 606/205-Bras d'Or-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façon	-1	-2 600	-2 599
B : 606/206-Bras d'Or-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21	-547 000	-547 000	
B : 606/208-Bras d'Or-Local Unédic Ak107-Volume 4/18	-968 200	-968 200	
B : 606/210-Bras d'Or-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12	-1 000 000	-850 000	150 000
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-1 212 000		1 212 000
B : 606/212-Ch Valvert-2 Barthelemy	-620 000		620 000
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-1 439 162	-2 411 041	-971 879
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-385 558	-320 780	64 778
2-Acquisitions Privés	-6 171 921	-5 099 621	1 072 300

B-205 : Pour des raisons légales la cession de ce délaissé n'a pas pu être faite à l'euro symbolique. Une estimation domaniale est donc venue fixer le prix qui a été provisionné dans le présent CRAC.

B-210-Bowling SCI JUNI : L'estimation de France Domaine est inférieure au montant initialement évoqué avec le vendeur. Le budget a donc été mis en cohérence.

B-211-Antide Boyer : Le retrait des parcelles AB31/32 immédiatement situées face à la gare d'Aubagne et en mitoyenneté avec l'usine de dragées a généré une économie.

B-212-CH Valvert : Ce montant a été intégré au budget 214.

B-214-Îlot Barthélémy : Intégration du CH Valvert et du dojo ETKDA.

actualisation selon ASF pour les acquisitions des lots 12 et 18 (parcelle AB188) soit 205 000€ au lieu de 185 988€ pour l'acquisition des lots 13-16-17 et 19 à 190 000€ au lieu de 169 080€.

Enfin, le coût d'acquisition du garage lot 1 (parcelle AB190) diminue de 20 000€ à 0 car inclus dans l'acte des lots 10 et 11

B-215- Frais sur acquisitions privés : 4% du montant global des acquisitions à venir auprès des privés (l'acquisition auprès de l'EPF n'est pas prise en compte). Il est à noter que les acquisitions déjà réalisées ont révélé des frais d'environ 8,5% et non de 4%.

5.1.2.3 Dépenses de relogement et d'évictions

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 606/199-Relogement	-60 000	-17 803	42 197
2-Budget Relogement	-60 000	-17 803	42 197
B : 606/217-Bowling	-210 000	-260 000	-50 000
B : 606/218-Chicken Drive	-80 000	-80 000	
B : 606/220-Mondo Pizza	-122 500	-82 500	40 000
B : 606/221-Cyber Cafe	-30 300	-80 000	-49 700
B : 606/222-Usine de Dragées			
2-Evictions Commerciales	-442 800	-502 500	-59 700

B-199 : Réduction du nombre de relogement de 12 à 3 familles.

B-217 : Les bilans fournis par le gestionnaire du bowling laissent présager la nécessité de renforcer le budget consacré.

B-220 : Activité récemment installée. Par retour d'expérience nous réduisons le budget alloué.

B-221 : Consécutivement à la réception d'éléments permettant d'apprécier de manière sommaire le coût de l'éviction commerciale, il apparaît nécessaire de renforcer le budget.

5.1.3 LE BUDGET TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 190 897	-2 190 911	-14
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-210 955	-210 955	
3-VRD Phase I	-2 401 852	-2 401 866	-14
B : 606/311-Espace Grimaud	-997 500	-949 000	48 500
3-VRD Phase Ii	-997 500	-949 000	48 500
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 200 000	-1 200 000	
B : 606/314-Place L. Sicard	-245 100	-245 100	
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-127 699	-127 699	
3-VRD Phase Iii	-1 572 799	-1 572 799	
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-246 240	-246 240	
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle			
3-VRD Phase Iv	-246 240	-246 240	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutrali	-244 000	-263 966	-19 966
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-250 000	-250 000	
B : 606/303-Archéologie	-250 000	-200 000	50 000
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation e	-744 000	-713 966	30 034
B : 606/322-Divers et Imprévus	-723 200	-194 228	528 972
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 500 000	-1 950 000	550 000
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-460 000	-305 000	155 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 683 200	-2 449 228	1 233 972

B-311-Espace Grimaud : Réduction du budget afin de maintenir l'équilibre budgétaire de la concession.

B-301-Travaux de mise en sécurité : Ajustement de la prévision consécutive à l'allongement de la concession et du portage foncier.

B-303-Archéologie : Réduction du budget consécutif à un resserrement de la prise en charge de la sujétion archéologique sur le diagnostic préventif et les équipements et espaces publics sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire. Les acquéreurs devront prendre à leur charge les éventuelles prescriptions archéologiques.

B 322-Divers et imprévus : Le budget a été réactualisé.

B-323-Démolitions et déconstructions : Les repérages MPCA avant démolition et les études de faisabilité menées par EDICTIS sur les îlots Antide Boyer et Barthélémy permettent de mieux maîtriser le coût des démolitions.

B-324-Déplacement de réseaux : la baisse de l'enveloppe du budget 323 entraine une baisse du présent budget.

5.1.4 LES HONORAIRES TECHNIQUES

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758	-229 758	
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-275 000	-214 500	60 500
3d-Budget Honoraires Techniques	-504 758	-444 258	60 500

B-401-Honoraires techniques démolition : baisse relative à la réduction du budget de travaux correspondant.

5.1.5 LES DÉPENSES ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/500-Charges de Gestion	-200 000	-200 000	
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-29 679	
B : 606/502-Assurance	-99 000	-146 000	-47 000
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 000	-460 000	-80 000
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-54 000	-54 000	
B : 606/505-Réfères	-258 344	-258 344	
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-100 000	-90 000	10 000
B : 606/A510-TVA non Récupérable	-400	-451	-51
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 423	-1 238 474	-117 051

502-Assurance : Ajustement de la prévision consécutive à l'allongement de la concession et du portage foncier.

503-Impôts fonciers : Ajustement de la prévision consécutive à l'allongement de la concession et du portage foncier.

506-Indemnités d'appels à projet (nouveau poste) : Il est prévu une indemnité de l'ordre de 10 000 € HT pour chaque candidat, à raison de 3 par site.

5.1.6 LA RÉMUNÉRATION

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-288 000	-438 000	-150 000
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 168 408	-1 041 454	126 954
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522	-11 548	-26
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 039 934	-844 094	195 840
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-98 862	-83 441	15 421
6-Budget Remuneration	-2 606 726	-2 418 537	188 189

A300-Rémunération forfaitaire : revalorisation cf page 24

A310-Rem. Sur dépenses : la rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses. Celles-ci réduisant de 2 460 856 € HT la rémunération est fortement impactée.

A320-Rémunération sur recettes : la rémunération est calculée sur le montant HT des recettes. Celles-ci réduisant de 2 460 856 € HT la rémunération est fortement impactée.

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

5.1.7 LES FRAIS FINANCIERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185	-185	
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244	-194 244	
5-Budget Frais Financiers	-194 429	-194 429	

- RAS

5.2 LES RECETTES

Les scenarii esquissés tendent à démontrer une baisse de la superficie à développer.

5.2.1 LA COMMERCIALISATION

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECARTS HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 606/110-Commerces+activites	575 000	425 000	-150 000
A : 606/120-Logements	5 146 200	2 835 000	-2 311 200
A : 606/121-Abattements			
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Dragées (1		1 086 164	1 086 164
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 721 200	4 346 164	-1 375 036
A : 606/100-Immeubles Epf	910 000	910 000	
1a-Budget Cessions	910 000	910 000	
A : 606/140-Commerce ou Activités		90 000	90 000
A : 606/141-Logements		874 000	874 000
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy		964 000	964 000
A : 606/130-Logements	7 200 000	4 800 000	-2 400 000
A : 606/131-Hôtellerie	500 000	765 000	265 000
A : 606/132-Commerce ou Activités	525 000	425 000	-100 000
A : 606/133-Abattements			
1c-Budget Cessions Bras d'Or	8 225 000	5 990 000	-2 235 000
TOTAL CESSIONS	14 856 200	12 210 164	-2 646 036

A-110/120 : La réduction de la capacité de l'îlot Antide Boyer entraine une baisse des recettes

A-122 : La valorisation de la vente de l'usine de dragées par AAP entraine une nouvelle recette

A-140/141 : L'intégration de l'îlot Barthélémy entraine de nouvelles recettes

A-130/132 : La réduction de la capacité de l'îlot du Bras d'Or entraine une baisse des recettes malgré la revalorisation de la CF des logements.

A-131 : A capacité constante, la revalorisation de la CF de l'hôtellerie entraine une hausse de cette recette.

Secteur de projet	Superficie par nature programmatique						Sous-total m2SDP
	Logements	LLS	Commerces	Activité	Hôtel	Equipements publics	
Bras d'Or (2021)	16000		2100	2000			20100
Bras d'Or (2022)	8000		1700	0	1700	0	11400
Antide Boyer (2021)	11436		2300				13736
Antide Boyer (2022)	6300		500	1200		0	8000
Ilot Barthélémy (2021)							
Ilot Barthélémy (2022)		4600	360			0	4960

5.2.2 EN CE QUI CONCERNE LA PARTICIPATION DU CONCÉDANT

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353	623 629	-1 094 724
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	9 486 134	10 398 403	912 269
2-Budget Participations	11 204 487	11 022 032	-182 455

A-400 : la modification de la participation aux équipements entraine un nouvel équilibre.

A-410 : la formule de calcul de la participation aux équipements a été ajustée pour mieux prendre en compte les espaces publics et les acquisitions foncières à effectuer sur le secteur du Bras d'Or.

5.2.3 EN CE QUI CONCERNE LES PRODUITS DIVERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles Foncier	1 152 201	1 152 200	-1
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	127 222	231 102	103 880
A : 606/520-Produits Divers	11 487	11 487	
4-Budget Divers	1 290 910	1 394 789	103 879

A-510 : le poste a été revalorisé pour prendre en compte une redevance d'occupation des locaux mis à disposition de la Ville d'Aubagne par convention d'occupation précaire.

La COP passée avec la Ville pour l'occupation des 14-16 avenue Antide Boyer prévoyait la refacturation des frais d'assurance au preneur. Une recette provisionnelle est prévue à ce titre pour recouvrir les montant dus de manière rétroactive.

6 ANNEXES

6.1 BILAN D'OPÉRATION AU 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 HT	TVA	au 31/12/22 TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-586 033	-113 726	-699 759
2-Acquisitions Epf	-4 616 935	-33 385	-4 650 320
2-Acquisitions Privés	-5 099 621	-35 102	-5 134 723
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 296	-4 614	-1 179 910
2-Budget Relogement	-17 803	-3 160	-20 963
2-Evictions Commerciales	-502 500		-502 500
3-VRD Phase I	-2 401 866	-480 373	-2 882 239
3-VRD Phase Ii	-949 000	-189 800	-1 138 800
3-VRD Phase Iii	-1 572 799	-314 560	-1 887 359
3-VRD Phase Iv	-246 240	-49 248	-295 488
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation	-713 966	-142 457	-856 423
3b-Budget Travaux Déconstruction	-2 449 228	-481 060	-2 930 288
3d-Budget Honoraires Techniques	-444 258	-89 016	-533 274
4-Budget Dép. Annexes	-1 238 474	-113 788	-1 352 262
5-Budget Frais Financiers	-194 429		-194 429
6-Budget Remuneration	-2 418 537		-2 418 537
Sous-total dépenses	-24 626 985	-2 050 289	-26 677 274
1-Budget Cessions Antide Boyer	4 346 164	869 233	5 215 397
1a-Budget Cessions	910 000		910 000
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy	964 000	192 800	1 156 800
1c-Budget Cessions Bras d'Or	5 990 000	1 198 000	7 188 000
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	623 629		623 629
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	10 398 403	2 079 681	12 478 084
2-Budget Participations	11 022 032	2 079 681	13 101 713
4-Budget Divers	1 394 789	36 797	1 431 586
Sous-total recettes	24 626 985	4 376 511	29 003 496
C : 606/710-Emprunts Encaissements			10 000 000
C : 606/810-Crédits de TVA			
D : 606/A520-TVA Reversée			-2 326 221
D : 606/A610-Remboursement Emprunts			-10 000 000
Sous-total trésorerie transitoire			-2 326 221

6.2 ECHEANCIER PREVISIONNEL DE TRESORERIE

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
En Euros	Budget actualisé								03-août
B : 606/110-Communication et Concertation	-92 440	-25 300	-13 140	-13 500	-13 500	-13 500	-13 500		
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa	-317 973	-95 015	-173 759	-24 600	-24 600				1
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-17 800	-3 400		-14 400					
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-84 000	-24 653	-12 000	-12 000	-35 348				1
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-91 966	-44 417	-12 749	-12 000	-3 600	-9 600	-3 600		-6 000
B : 606/119-AMO Définition du Programme du Tiers Li	-4 710	-2 640	-2 070						
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-90 870		-78 539	-12 331					
1-Budget Etudes	-699 759	-195 425	-292 257	-88 831	-77 048	-23 100	-17 100		-5 998
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 650 320	-4 650 321							1
2-Acquisitions Epf	-4 650 320	-4 650 321							1
B : 606/205-Bras d'Or-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façor	-2 600		-2 600						
B : 606/206-Bras d'Or-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21	-547 000	-547 000							
B : 606/208-Bras d'Or-Local Unédic Ak107-Volume 4/1	-968 200	-968 200							
B : 606/210-Bras d'Or-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/	-850 000		-47 500	-802 500					
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)									
B : 606/212-Ch Valvert-2 Barthelemy									
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-2 414 530	-1 099 436	-423 333	-143 333		-748 427			-1
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-352 393	-221 608	-42 739	-47 341		-40 705			
2-Acquisitions Privés	-5 134 723	-2 836 244	-516 172	-993 174		-789 132			-1
B : 606/201-Bras d'Or-Salle Municipale Ak107, Volume	-517 200			-517 200					
B : 606/202-Bras d'Or-Parking Attaché à la Salle Polya	-60 000			-60 000					
B : 606/203-Bras d'Or-Ancienne Piscine, Terrain non Ca	-500 000			-500 000					
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112	-75 000			-75 000					
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-27 710		-28	-27 682					
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 179 910		-28	-1 179 882					
B : 606/199-Relogement	-20 963	-2 963					-6 056		-11 944
2-Budget Relogement	-20 963	-2 963					-6 056		-11 944
B : 606/217-Bowling	-260 000			-260 000					
B : 606/218-Chicken Drive	-80 000						-80 000		
B : 606/220-Mondo Pizza	-82 500						-82 500		
B : 606/221-Cyber Cafe	-80 000						-80 000		
B : 606/222-Usine de Dragées									
2-Evictions Commerciales	-502 500			-260 000			-242 500		
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 629 093	-2 627 185	-1 910						2
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-253 146	-222 182	-30 963						-1
3-VRD Phase I	-2 882 239	-2 849 367	-32 873						1
B : 606/311-Espace Grimaud	-1 138 800							-569 400	-569 400
3-VRD Phase II	-1 138 800							-569 400	-569 400
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 440 000					-720 000	-720 000		
B : 606/314-Place L. Sicard	-294 120					-147 060	-147 060		
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-153 239					-76 619	-76 619		-1
3-VRD Phase Iii	-1 887 359					-943 679	-943 679		-1
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-295 488						-295 488		
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle									
3-VRD Phase Iv	-295 488						-295 488		
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutrali	-316 423	-86 644	-29 998	-36 000	-24 000	-36 000	-42 000	-36 000	-25 781
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-300 000				-180 000		-120 000		
B : 606/303-Archéologie	-240 000			-16 800	-223 200				
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation	-856 423	-86 644	-29 998	-52 800	-427 200	-36 000	-162 000	-36 000	-25 781
B : 606/322-Divers et Imprévus	-224 288	-30 012	-3 512	-38 148	-38 148	-38 148	-38 148	-38 148	-24
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 340 000		-52 004	-600 000	-1 140 000		-547 996		
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-366 000			-258 000			-108 000		
3b-Budget Travaux Déconstruction	-2 930 288	-30 012	-55 516	-896 148	-1 178 148	-38 148	-694 144	-38 148	-24
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-275 710	-16 596	-9 016	-64 800	-12 000	-102 000	-24 000		-47 298
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-257 564	-63 738	-60 032	-60 000	-30 000	-30 000	-13 794		
3d-Budget Honoraires Techniques	-533 274	-80 334	-69 048	-124 800	-42 000	-132 000	-37 794		-47 298
B : 606/500-Charges de Gestion	-234 378	-39 438	-40 477	-23 744	-23 744	-23 744	-29 744	-29 744	-23 743
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-12 430	-39	-2 900	-2 900	-2 900	-2 900	-2 800	-2 810
B : 606/502-Assurance	-146 000	-48 336	-17 781	-20 000	-20 000	-20 000	-10 000	-9 884	1
B : 606/503-Impôts Fonciers	-460 269	-201 202	-73 673	-100 000	-60 000	-15 000	-10 393		-1
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-64 003	-15 760	-4 236	-11 000	-11 000	-11 000	-11 006		-1
B : 606/505-Références	-309 987	-127 105	-7 884			-60 000	-60 000	-55 001	3
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-108 000		-36 000	-36 000	-36 000				
B : 606/A510-TVA non Récupérable	54		3	12	12	12	12	12	-9
4-Budget Dép. Annexes	-1 352 262	-444 271	-180 087	-193 632	-153 632	-132 632	-124 031	-97 417	-26 560
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185	-70	-115						
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244	-114 509	-36 454	-34 578	-8 703				
5-Budget Frais Financiers	-194 429	-114 579	-36 569	-34 578	-8 703				
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-438 000	-288 000	-83 333	-33 333	-33 333				-1
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 041 454	-527 716	-52 898	-118 745	-77 495	-94 224	-111 080	-31 087	-28 209
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 548			-11 548					
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-844 094			-76 961	-624 831	-54 205	-88 098		1
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 441								-83 441
6-Budget Remuneration	-2 418 537	-815 716	-136 231	-240 587	-735 659	-148 429	-199 178	-31 087	-111 650
Sous-total dépenses	-26 677 274	-12 105 876	-1 348 779	-4 064 432	-2 622 390	-2 243 120	-2 721 970	-772 052	-798 655

OP606 INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE-CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 03-août
A : 606/110-Commerces+activités	510 000				510 000				
A : 606/120-Logements	3 402 000				3 402 000				
A : 606/121-Abattements									
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Dragées (2	1 303 397			1 303 397					
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 215 397			1 303 397	3 912 000				
A : 606/100-Immeubles Epf	910 000				910 000				
1a-Budget Cessions	910 000				910 000				
A : 606/140-Commerce ou Activités	108 000						108 000		
A : 606/141-Logements	1 048 800						1 048 800		
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy	1 156 800						1 156 800		
A : 606/130-Logements	5 760 000				5 760 000				
A : 606/131-Hôtellerie	918 000					918 000			
A : 606/132-Commerce ou Activités	510 000						510 000		
A : 606/133-Abattements									
1c-Budget Cessions Bras d'Or	7 188 000				5 760 000	918 000	510 000		
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	623 629	1 547 844							-924 215
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	12 478 084	6 322 363	5 231 506						924 215
2-Budget Participations	13 101 713	7 870 207	5 231 506						
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles Foncier	1 152 200			1 152 200					
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	267 899	93 939	88 600	50 139	27 814	7 407			
A : 606/520-Produits Divers	11 487	11 486							1
4-Budget Divers	1 431 586	105 425	88 600	1 202 339	27 814	7 407			1
Sous-total recettes	29 003 496	7 975 632	5 320 106	2 505 736	10 609 814	925 407	1 666 800		1
C : 606/710-Emprunts Encaissements	10 000 000	10 000 000							
C : 606/810-Crédits de TVA		136 658	1 368						-138 026
D : 606/A520-TVA Reversée	-2 326 221	-592 013							-1 734 208
D : 606/A610-Remboursement Emprunts	-10 000 000	-1 562 500	-1 250 208	-1 249 892	-5 937 392				-8
Sous-total trésorerie transitoire	-2 326 221	7 982 145	-1 248 840	-1 249 892	-5 937 392				-1 872 242

6.3 TABLEAU DES ECARTS HT/TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/21 TTC Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	ECARTS HT	ECARTS TTC
B : 606/110-Communication et Concertation	-26 034	-31 241	-77 034	-92 440	-51 000	-61 199
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa,	-250 229	-296 995	-267 711	-317 973	-17 482	-20 978
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-15 000	-17 800	-15 000	-17 800		
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-92 424	-110 908	-70 000	-84 000	22 424	26 908
B : 606/118-Géomètre et Détection Réseaux	-48 638	-58 366	-76 638	-91 966	-28 000	-33 600
B : 606/119-AMO Définition du Programme du Tiers Lié			-3 925	-4 710	-3 925	-4 710
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-47 500	-57 000	-75 725	-90 870	-28 225	-33 870
1-Budget Etudes	-479 825	-572 310	-586 033	-699 759	-106 208	-127 449
B : 606/200-Acquisitions Epf Antide Boyer+frais	-4 948 882	-4 985 757	-4 616 935	-4 650 320	331 947	335 437
2-Acquisitions Epf	-4 948 882	-4 985 757	-4 616 935	-4 650 320	331 947	335 437
B : 606/205-Bras d'Or-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façon	-1		-2 600	-2 600	-2 599	-2 600
B : 606/206-Bras d'Or-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21	-547 000	-547 000	-547 000	-547 000		
B : 606/208-Bras d'Or-Local Unédic Ak107-Volume 4/11	-968 200	-968 200	-968 200	-968 200		
B : 606/210-Bras d'Or-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/	-1 000 000	-1 000 000	-850 000	-850 000	150 000	150 000
B : 606/211-Antide Boyer (Ab31-32)	-1 212 000	-1 212 000			1 212 000	1 212 000
B : 606/212-Ch Valvert-2 Barthelemy	-620 000	-620 000			620 000	620 000
B : 606/214-Ilot Barthelemy	-1 439 162	-1 439 162	-2 411 041	-2 414 530	-971 879	-975 368
B : 606/215-Frais sur Acq Privés	-385 558	-435 207	-320 780	-352 393	64 778	82 814
2-Acquisitions Privés	-6 171 921	-6 221 569	-5 099 621	-5 134 723	1 072 300	1 086 846
B : 606/201-Bras d'Or-Salle Municipale Ak107, Volume	-517 200	-517 200	-517 200	-517 200		
B : 606/202-Bras d'Or-Parking Attaché à la Salle Polyva	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000		
B : 606/203-Bras d'Or-Ancienne Piscine, Terrain non Ca	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000		
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000		
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)	-23 044	-27 653	-23 096	-27 710	-52	-57
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 175 244	-1 179 853	-1 175 296	-1 179 910	-52	-57
B : 606/199-Relogement	-60 000	-71 599	-17 803	-20 963	42 197	50 636
2-Budget Relogement	-60 000	-71 599	-17 803	-20 963	42 197	50 636
B : 606/217-Bowling	-210 000	-210 000	-260 000	-260 000	-50 000	-50 000
B : 606/218-Chicken Drive	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000		
B : 606/220-Mondo Pizza	-122 500	-122 500	-82 500	-82 500	40 000	40 000
B : 606/221-Cyber Cafe	-30 300	-30 300	-80 000	-80 000	-49 700	-49 700
B : 606/222-Usine de Dragées						
2-Evictions Commerciales	-442 800	-442 800	-502 500	-502 500	-59 700	-59 700
B : 606/309-Cours Barthélémy	-2 190 897	-2 629 076	-2 190 911	-2 629 093	-14	-17
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-210 955	-253 146	-210 955	-253 146		
3-VRD Phase I	-2 401 852	-2 882 222	-2 401 866	-2 882 239	-14	-17
B : 606/311-Espace Grimaud	-997 500	-1 197 000	-949 000	-1 138 800	48 500	58 200
3-VRD Phase Ii	-997 500	-1 197 000	-949 000	-1 138 800	48 500	58 200
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 200 000	-1 440 000	-1 200 000	-1 440 000		
B : 606/314-Place L. Sicard	-245 100	-294 120	-245 100	-294 120		
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	-127 699	-153 239	-127 699	-153 239		
3-VRD Phase Iii	-1 572 799	-1 887 359	-1 572 799	-1 887 359		
B : 606/315-Mail Antide Boyer	-246 240	-295 488	-246 240	-295 488		
B : 606/321-Esplanade Charles de Gaulle						
3-VRD Phase Iv	-246 240	-295 488	-246 240	-295 488		
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutrali	-244 000	-292 464	-263 966	-316 423	-19 966	-23 959
B : 606/302-Travaux de Dépollution des Sols	-250 000	-300 000	-250 000	-300 000		
B : 606/303-Archéologie	-250 000	-300 000	-200 000	-240 000	50 000	60 000
3a-Budget Travaux de Mise en Sécurité et Préparation	-744 000	-892 464	-713 966	-856 423	30 034	36 041
B : 606/322-Divers et Imprévus	-723 200	-867 054	-194 228	-224 288	528 972	642 766
B : 606/323-Démolitions-Déconstructions	-2 500 000	-3 000 000	-1 950 000	-2 340 000	550 000	660 000
B : 606/324-Déplacement de Réseaux	-460 000	-552 000	-305 000	-366 000	155 000	186 000
3b-Budget Travaux Déconstruction	-3 683 200	-4 419 054	-2 449 228	-2 930 288	1 233 972	1 488 766
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-229 758	-275 710	-229 758	-275 710		
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-275 000	-330 164	-214 500	-257 564	60 500	72 600
3d-Budget Honoraires Techniques	-504 758	-605 874	-444 258	-533 274	60 500	72 600
B : 606/500-Charges de Gestion	-200 000	-234 378	-200 000	-234 378		
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-29 679	-29 679	-29 679	-29 679		
B : 606/502-Assurance	-99 000	-99 000	-146 000	-146 000	-47 000	-47 000
B : 606/503-Impôts Fonciers	-380 000	-380 269	-460 000	-460 269	-80 000	-80 000
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-54 000	-64 003	-54 000	-64 003		
B : 606/505-Références	-258 344	-309 987	-258 344	-309 987		
B : 606/506-Indemnités d'Appels à Projet	-100 000	-120 000	-90 000	-108 000	10 000	12 000
B : 606/A510-TVA non Récupérable	-400		-451	54	-51	54
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 423	-1 237 316	-1 238 474	-1 352 262	-117 051	-114 946
B : 606/A401-Intérêts Court Terme	-185	-185	-185	-185		
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-194 244	-194 244	-194 244	-194 244		
5-Budget Frais Financiers	-194 429	-194 429	-194 429	-194 429		
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire	-288 000	-288 000	-438 000	-438 000	-150 000	-150 000
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 168 408	-1 168 408	-1 041 454	-1 041 454	126 954	126 954
B : 606/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522	-11 522	-11 548	-11 548	-26	-26
B : 606/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 039 934	-1 039 934	-844 094	-844 094	195 840	195 840
B : 606/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-98 862	-98 862	-83 441	-83 441	15 421	15 421
6-Budget Remuneration	-2 606 726	-2 606 726	-2 418 537	-2 418 537	188 189	188 189
Sous-total dépenses	-27 351 599	-29 691 820	-24 626 985	-26 677 274	2 724 614	3 014 546

OP606 INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE-CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/21 TTC Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	ECARTS HT	ECARTS TTC
A : 606/110-Commerces+activites	575 000	690 000	425 000	510 000	-150 000	-180 000
A : 606/120-Logements	5 146 200	6 175 440	2 835 000	3 402 000	-2 311 200	-2 773 440
A : 606/121-Abattements						
A : 606/122-Vente ou Location de l'Usine de Dragées (1			1 086 164	1 303 397	1 086 164	1 303 397
1-Budget Cessions Antide Boyer	5 721 200	6 865 440	4 346 164	5 215 397	-1 375 036	-1 650 043
A : 606/100-Immeubles Epf	910 000	910 000	910 000	910 000		
1a-Budget Cessions	910 000	910 000	910 000	910 000		
A : 606/140-Commerce ou Activités			90 000	108 000	90 000	108 000
A : 606/141-Logements			874 000	1 048 800	874 000	1 048 800
1b-Budget Cessions Ilot Barthelemy			964 000	1 156 800	964 000	1 156 800
A : 606/130-Logements	7 200 000	8 640 000	4 800 000	5 760 000	-2 400 000	-2 880 000
A : 606/131-Hôtellerie	500 000	600 000	765 000	918 000	265 000	318 000
A : 606/132-Commerce ou Activités	525 000	630 000	425 000	510 000	-100 000	-120 000
A : 606/133-Abattements						
1c-Budget Cessions Bras d'Or	8 225 000	9 870 000	5 990 000	7 188 000	-2 235 000	-2 682 000
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 718 353	1 718 353	623 629	623 629	-1 094 724	-1 094 724
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	9 486 134	11 383 360	10 398 403	12 478 084	912 269	1 094 724
2-Budget Participations	11 204 487	13 101 713	11 022 032	13 101 713	-182 455	
A : 606/420-Participation en Nature (Protocoles Foncie	1 152 201	1 152 200	1 152 200	1 152 200		-1
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	127 222	136 406	231 102	267 899	103 880	131 493
A : 606/520-Produits Divers	11 487	11 487	11 487	11 487		
4-Budget Divers	1 290 910	1 300 093	1 394 789	1 431 586	103 879	131 493
Sous-total recettes	27 351 597	32 047 246	24 626 985	29 003 496	-2 724 612	-3 043 750
C : 606/710-Emprunts Encaissements		10 000 000		10 000 000		
C : 606/810-Crédits de TVA		138 026				-138 026
D : 606/A520-TVA Reversée		-592 013		-2 326 221		-1 734 208
D : 606/A610-Remboursement Emprunts		-9 999 992		-10 000 000		-8
Sous-total trésorerie transitoire		-453 979		-2 326 221		-1 872 242

6.4 ECART 2022 TTC

OP606 INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE-CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 606/110-Communication et Concertation	-31 082	-25 142	-5 940	-19%
B : 606/111-Programmation de l'Équipement Public		0	0	
B : 606/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommandations Architecturales et Ur	-103 985	-71 295	-32 690	-31%
B : 606/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-16 800	-2 400	-14 400	-86%
B : 606/114-Etude de Pollution des Sols	-3 744	-3 744	0	
B : 606.119-AMO Définition du Programme du Tiers Lieu (Usine de Dragées) et Rec		-2 640	2 640	
B : 606/120-Etude D'impact et Dossier Loi sur L'eau	-6 600	0	-6 600	
1-Budget Etudes	-162 211	-105 221	-56 990	-35%
B : 606/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S		0	0	
B : 606/207-Parking Attaché au Mac Donald'S		0	0	
B : 606/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19		0	0	
B : 606/209-Parking Unédic Ak109, 110		0	0	
B : 606/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni		0	0	
B : 606/211-Antide Boyer		0	0	
B : 606/214-Ilot Barthelemy		0	0	
B : 606/213-Frais sur Acq Privés	591	591	0	0%
2-Acquisitions Privés	591	591	0	0%
B : 606/201-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'Aubagne)		0	0	
B : 606/202-Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public Municipal		0	0	
B : 606/203-Ancienne Piscine, Terrain non Cadastéré et à Déclasser		0	0	
B : 606/204-Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubagne		0	0	
B : 606/205-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façonéo)		0	0	
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville)		0	0	
2-Acquisitions Terrains Ville	0	0	0	
B : 606/199-Relogement	-17 156	0	-17 156	-100%
2-Budget Relogement	-17 156	0	-17 156	-100%
B : 606/217-Bowling		0	0	
B : 606/220-Crêperie la Bolée Bretonne		0	0	
B : 606/221-Bnp Paribas		0	0	
B : 606/222-Usine de Dragées		0	0	
2-Evictions Commerciales	0	0	0	
B : 606/216-Frais sur Acquisitions (Ville et Epf)		0	0	
2-Frais sur Acquisitions Autres	0	0	0	
B : 606/309-Cours Barthélémy	-3 474	-1 582	-1 892	-54%
B : 606/310-Honoraires Cours Barthelemy	-30 963	0	-30 963	
3-VRD Phase I	-34 437	-1 582	-32 855	-95%
B : 606/311-Espace Grimaud		0	0	
3-VRD Phase II	0	0	0	
B : 606/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums		0	0	
B : 606/314-Place L. Sicard	0	0	0	
B : 606/316-Chemin du Bras d'Or	0	0	0	
3-VRD Phase III	0	0	0	
B : 606/315-Mail Antide Boyer	0	0	0	
B : 606/331-Esplanade Charles de Gaulle	0	0	0	
3-VRD Phase IV	0	0	0	
B : 606/322-Divers et Imprévus		-21 579	21 579	
B : 606/301-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-58 731	-61 925	3 194	5%
3c-Budget Travaux	-58 731	-83 504	24 773	42%
B : 606/400-Honoraires Techniques VRD	-16 596	-16 596	0	
B : 606/401-Honoraires Techniques Démolition	-103 683	-58 036	-45 647	-44%
3d-Budget Honoraires Techniques	-120 279	-74 632	-45 647	-38%
B : 606/500-Charges de Gestion	-13 580	-12 566	-1 014	-7%
B : 606/501-Taxe sur les Salaires	-3 915	-3 915	0	0%
B : 606/502-Assurance	-17 214	-16 158	-1 056	-6%
B : 606/503-Impôts Fonciers	-66 905	-66 905	0	0%
B : 606/504-Frais de Passation Marchés	-1 665	-660	-1 005	-60%
B : 606/505-Réfères		0	0	
B : 606/A510-TVA non Récupérable		0	0	
4-Budget Dép. Annexes	-103 279	-100 204	-3 075	-3%
B : 606/A401-Intérêts Court Terme		0	0	
B : 606/A402-Intérêts sur Emprunts	-38 328	-38 328	0	0%
5-Budget Frais Financiers	-38 328	-38 328	0	0%
B : 606/A300-Rémunération Forfaitaire		0	0	
B : 606/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-21 225	-15 942	-5 283	-25%
6-Budget Remuneration	-21 225	-15 942	-5 283	-25%
Sous-total dépenses	-555 055	-418 822	-136 233	-25%
1-Budget Cessions Antide Boyer	0	0	0	
1-Budget Cessions Bras d'Or	0	0	0	
A : 606/134-Immeubles Epf		0	0	
1-Budget Cessions	0	0	0	
A : 606/400-Participations Metropole à l'Équilibre		0	0	
A : 606/410-Participations Métropole Equipements	3 894 207	3 894 207	0	0%
2-Budget Participations	3 894 207	3 894 207	0	0%
A : 606/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)		0	0	
A : 606/510-Produits de Gestion Locative	38 872	46 389	7 517	19%
A : 606/520-Produits Divers		0	0	
4-Budget Divers	38 872	46 389	7 517	19%
Sous-total recettes	3 933 079	3 940 596	7 517	0,19%
C : 606/710-Emprunts Encaissements		0	0	
C : 606/810-Crédits de TVA	2 860	2 978	-118	
D : 606/A520-TVA Reversée		-592 013	592 013	
D : 606/A610-Remboursement Emprunts	-1 250 000	-1 250 000	0	0%
Sous-total trésorerie transitoire	-1 247 140	-1 839 035	591 895	-47%