



ÉTUDE ÉCONOMIQUE & FISCALE

2017



**BEYOND
FINANCIALS**

ÉTUDE ÉCONOMIQUE & FISCALE

SOMMAIRE

1

/ P 4

INTRODUCTION & PRÉSENTATION DU PROJET

2

/ P 9

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

3

/ P 11

LES PARTIS PRIS DE L'ÉTUDE

4

/ P 13

LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

- La synthèse des résultats de l'étude
 - Par type d'impacts
(impact direct, indirect, induit, fiscalité)
 - Les résultats pour la phase de construction
 - Les résultats pour la phase d'exploitation du projet
 - Les produits des taxes générées par le projet
-

5

/ P 20

LES PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉTUDE

6

/ P 24

LES LIMITES DE L'ÉTUDE

7

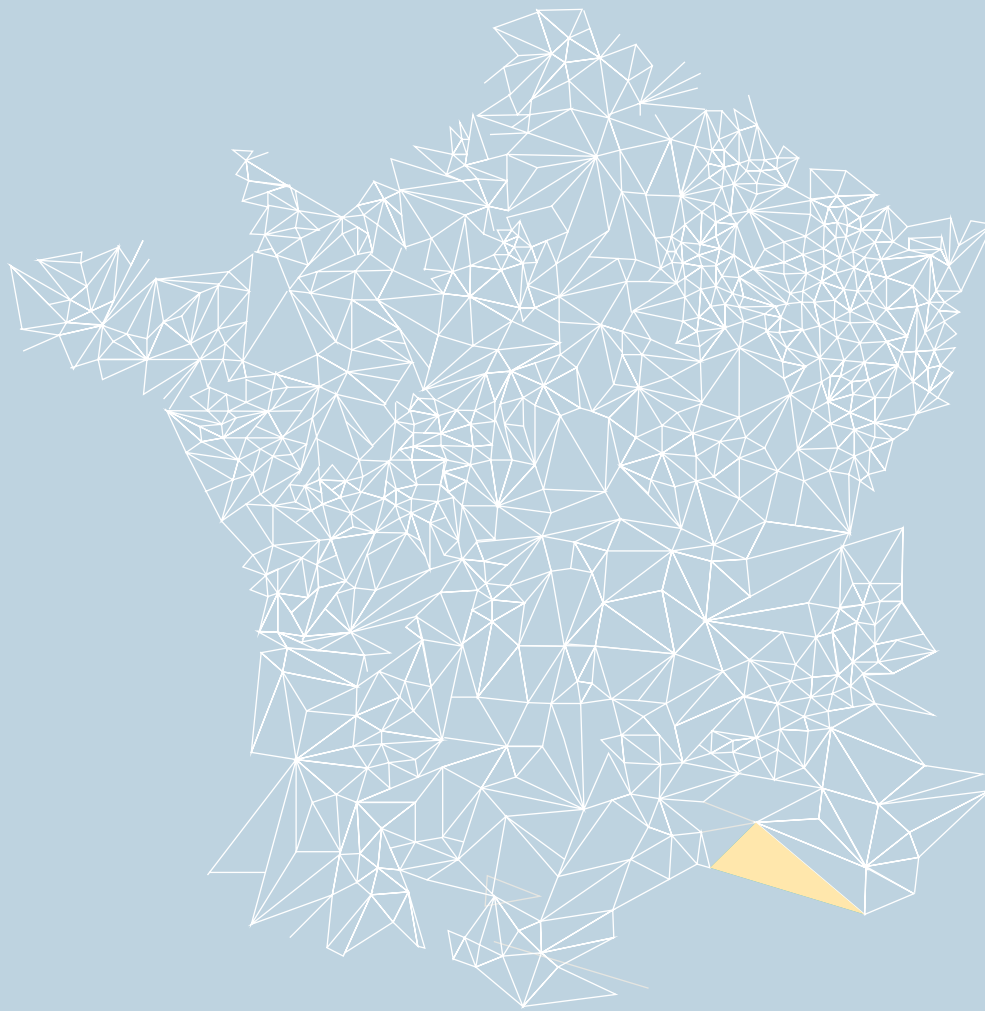
/ P 26

LES ANNEXES DE L'ÉTUDE

- Le détail du calcul des taxes
 - Les sources et données utilisées
-

/ P 39

À PROPOS



PRÉAMBULE

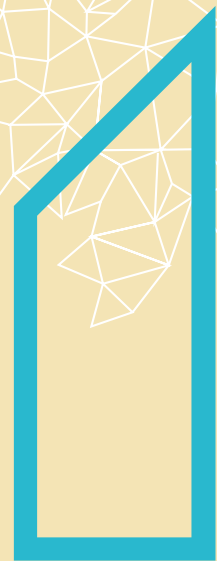
L'étude, développée par BEYOND FINANCIALS, vise à estimer les retombées économiques et fiscales prévisionnelles du projet de la ZAC des Gargues.

Le but de l'étude d'impact économique et fiscal est d'analyser la contribution du projet à l'économie locale.

Cette note présente à la fois les résultats de l'étude et la méthodologie adoptée pour réaliser cette dernière (les différents périmètres d'analyse, les hypothèses ainsi que les sources utilisées).

Cette simulation est basée principalement sur des données projet transmises par la SAPAG pour pouvoir comprendre les caractéristiques des activités du site et sur une modélisation personnalisée pour chaque type de bâtiment, cohérent par rapport à la définition actuelle du programme de la ZAC des Gargues et des données projet disponibles à date.





**INTRODUCTION
ET PRÉSENTATION
DU PROJET**



Futur espace de vie alliant mixité urbaine, sociale et économique, la ZAC des Gargues (42 hectares situés à l'est de la Zone des Paluds, à Aubagne), est un projet d'aménagement majeur, un nouveau quartier conçu selon les exigences environnementales du 21^e siècle (architecture bioclimatique, constructions basse consommation, énergies renouvelables, etc.).

Son objectif est de répondre pour partie à la demande en logements, que ce soit en accession à la propriété ou en habitat à loyers maîtrisés, de contribuer à la création d'emplois, de conforter un site commercial existant et de proposer des équipements et des services publics.



SAPAG

La Société Aubagnaise Pour l'Aménagement des Gargues (SAPAG) est une société privée d'Aménagement qui associe la SAS IMMOCHAN (filiale immobilière du Groupe AUCHAN) avec le Groupe NGE (groupe de travaux publics incluant l'entreprise GUINTOLI) et Grand Delta Habitat (opérateur national dans le domaine du logement à loyer maîtrisé). **La SAPAG a été créée dans le but de répondre à l'appel à candidature lancé par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour l'aménagement de la ZAC.**

La Communauté d' Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (ci-après la « **CAPAE** ») a engagé une importante opération d'aménagement dans le secteur des Gargues qui est situé à l'Est du territoire de la Ville d'Aubagne.

Depuis 2009, la CAPAE a mis en œuvre des études préalables de faisabilité de la mutation d'un secteur stratégique d'environ 42Ha implanté à l'interface du centre-ville et des zones d'activité majeures des Paluds et de Pastre/Martelle.

La réflexion partagée avec les collectivités et opérateurs concernés, une concertation publique ayant été mise en œuvre, a conduit à la définition d'un projet de quartier comprenant des logements, de l'activité tertiaire et industrielle compatible avec ces logements, des équipements publics de quartier et d'envergure communautaire en tenant compte de l'exigence de restructuration de l'offre commerciale existante sur Aubagne.



La CAPAE a opté pour l'**émergence d'un quartier durable** où les différentes activités fonctionnent conjointement dans un souci constant de recherche d'**efficacité énergétique, de protection et de mise en valeur du milieu**, notamment en optimisant des éléments naturels, comme la topographie, la gestion des eaux pluviales et le confort des résidents.

Cette démarche de quartier durable a été conduite avec la volonté d'améliorer l'existant tout en accueillant de nouveaux usages et en renforçant l'activité dans un véritable quartier.

La Ville d'Aubagne a accompagné la CAPAE en adaptant en 2009 son document d'urbanisme (POS-PLU) et en conférant une vocation mixte au quartier des Gargues.

Puis, par délibération du 30 mai 2012, la CAPAE a créé la Zone d'Aménagement Concerté des Gargues à Aubagne et décidé de réaliser cette opération par voie de concession d'aménagement.

Le 8 octobre 2013, la CAPAE a confié la réalisation de la ZAC des Gargues au groupement dénommé Société Aubagnaise pour l'Aménagement des Gargues (SAPAG) - Guintoli, sur la base du projet présenté, répondant aux objectifs fixés dans le dossier de création. En 2016, la CAPAE a intégré la MAMP, désormais autorité concédente. Le concessionnaire de la ZAC des Gargues s'est attaché à recueillir les demandes de l'EPCI.

Le concessionnaire de la ZAC des Gargues s'est attaché à recueillir les demandes de la CAPAE et de la Ville de d'Aubagne consécutivement au changement de majorité aux élections de 2014, afin de faire évoluer la programmation en respectant les exigences légales et règlementaires.



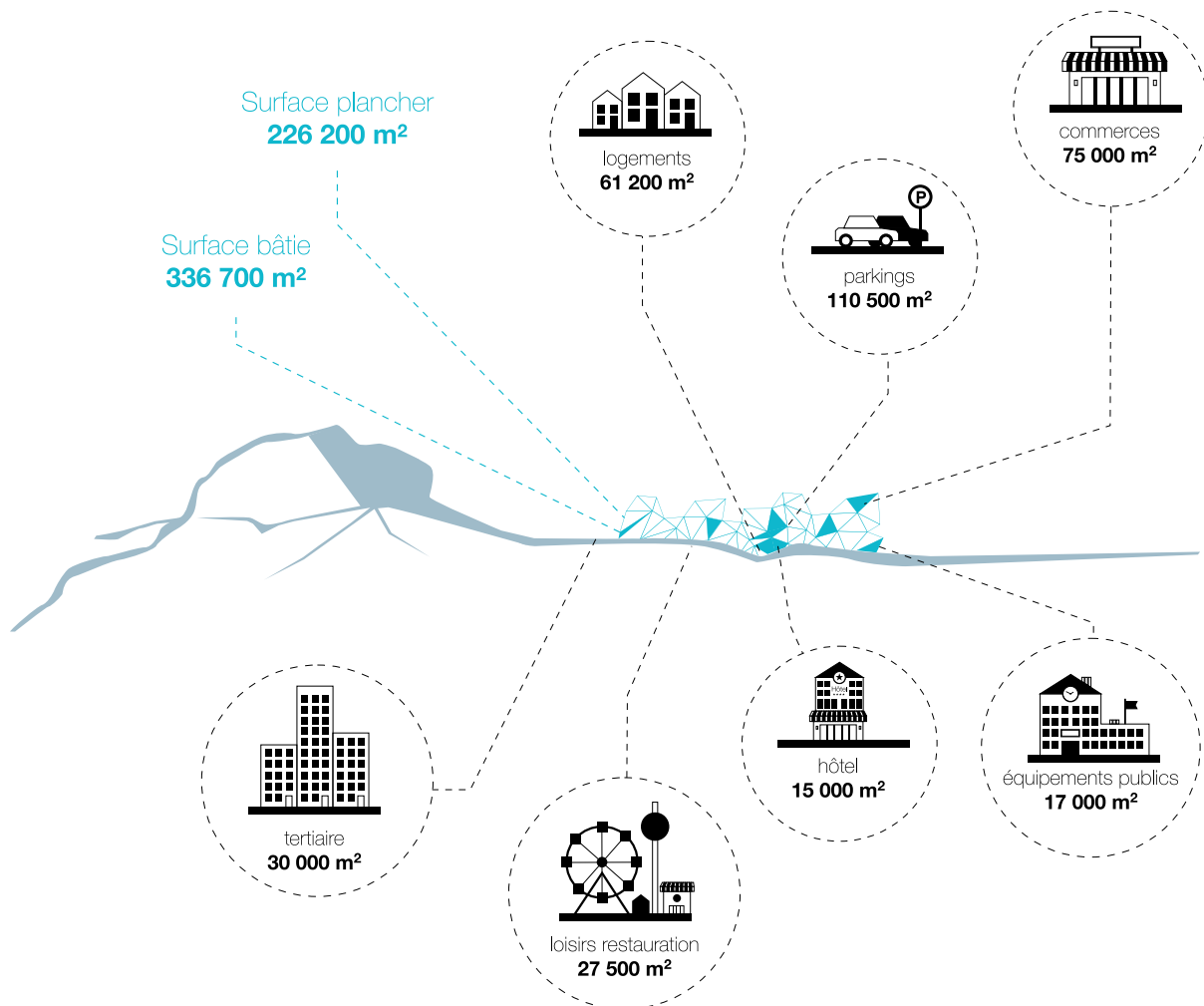
Investissements par typologies de bâtiments (gros oeuvre)

Aménagement	51 947 854 €
Logement	85 467 983 €
Tertiaire	42 810 000 €
Hôtel	52 062 800 €
Commerce & loisir	145 336 401 €
Équipement Public	28 783 855 €
Total	406 408 566 €

INTRODUCTION & PRÉSENTATION DU PROJET -

Le programme étudié est celui proposé à la CAPAE dans le cadre du dossier de réalisation en juillet 2015.

Rappel : le programme prévisionnel des constructions inscrit au dossier de création de ZAC indique 311 000 m² de surfaces bâties dont la répartition indicative est la suivante :



Il ressort du dossier de création de ZAC et des actes qui accompagnent sa mise en œuvre, que l'opération des Gargues est fondée sur cinq orientations programmatiques majeures :

- Le développement du logement
- Le développement de l'activité
- Le développement d'un centre ludo-commercial
- L'implantation d'équipements publics et collectifs
- Intermodalité, développement des transports en commun et les modes doux
-



**LES OBJECTIFS
DE L'ÉTUDE**

■

L'étude économique et fiscale du projet de la ZAC des Gargues a estimé, de manière transparente et reproductible (*voir la partie Méthodologie en annexe de ce document*), **les retombées économiques et fiscales** attendues sur la localité d'Aubagne suite au développement des différents programmes proposés pour le développement de la ZAC des Gargues.

Elle vient compléter une démarche globale d'évaluation des impacts du projet (environnement, déplacement, habitat).

■

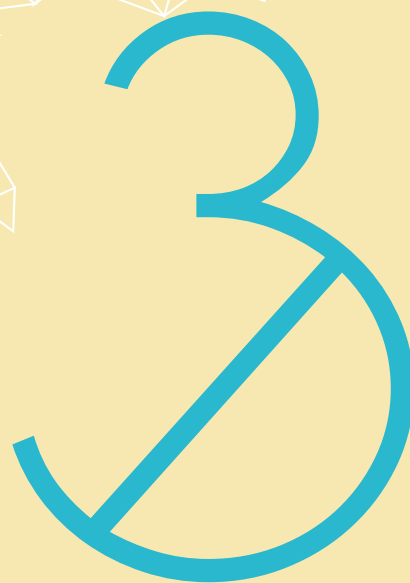
Cette étude vise à produire un document pédagogique qui permette à la fois de rendre compte de l'impact du projet sur l'économie locale (au niveau régional), d'estimer la richesse créée localement et de donner une projection, le plus fidèle possible compte tenu des incertitudes, des retombées économiques et fiscales de l'ensemble du projet dans le temps.

■

L'étude doit aussi servir de base à un dialogue entre les acteurs, nourrir les échanges entre les différentes parties prenantes (opérateur, collectivités, associations locales, citoyens) pour montrer de quelle manière le projet s'inscrit dans l'économie locale aubagnaise.

■

L'objectif de l'étude est d'estimer les effets économiques potentiels et supposés sur la localité à partir d'une modélisation transparente et d'une méthode voulue la plus pragmatique possible. La présentation devra être compréhensible et faire émerger les grands enjeux de l'opération en matière de développement économique.



LES PARTIS PRIS
DE L'ÉTUDE

La méthode proposée s'est appuyée sur des données traçables, lisibles et facilement reproductibles. Les données ainsi que les hypothèses sont transparentes et les méthodes de calcul accessibles, afin d'éviter un effet « boîte noire », écueil qui incombe généralement à ce type d'étude.

Il s'agit pour nous d'un facteur clé de réussite pour l'étude, presque un élément indispensable dans son déroulement, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un contexte qui appelle à la discussion.

Il est donc important que ces chiffres puissent être débattus, discutés, disséqués, voire qu'ils puissent être audités par un tiers ou un organisme officiel.

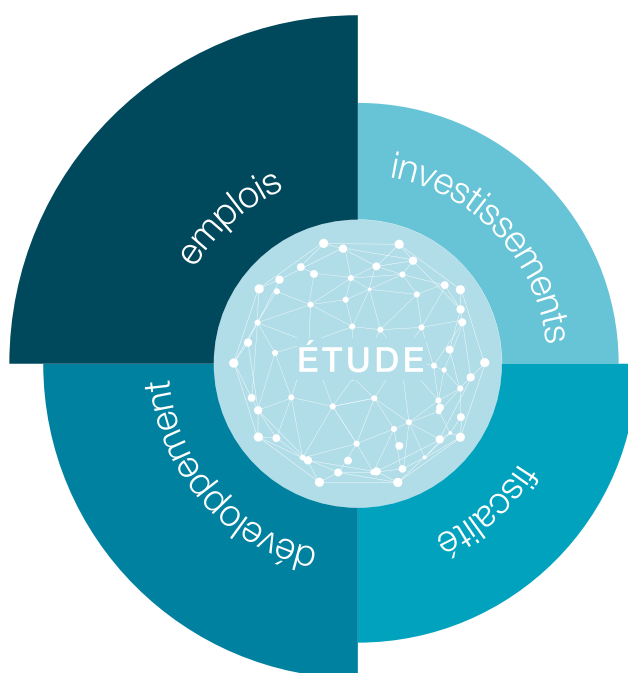
L'étude d'impact fiscal & économique local agrège l'ensemble des effets économiques estimés du projet sur sa localité sur plusieurs années. Elle porte à la fois sur les impacts économiques estimés au moment de la phase de construction que sur ceux induits par l'exploitation de l'ensemble du projet.

Pour les effets indirects, nous avons jugé pertinent de se focaliser sur les fournisseurs de rang 1 (et 2), mais de ne pas prendre en compte l'ensemble de la chaîne de fournisseurs car très indirecte et difficile à localiser de manière satisfaisante.

Par ailleurs, seuls sont pris en compte les effets positifs (emplois soutenus par les différentes activités de la ZAC des Gargues), pas les effets du projet sur l'économie locale existante par exemple (emplois éventuellement remplacés).

A ce titre, l'ensemble des flux pertinents en matière d'impact économique ont été identifiés : masse salariale, fiscalité locale, dépenses d'investissement et de consommation, etc.

Nous avons ainsi cherché à faire émerger dans un document unique l'ensemble des effets en matière de développement économique de l'opération selon les thèmes principaux :



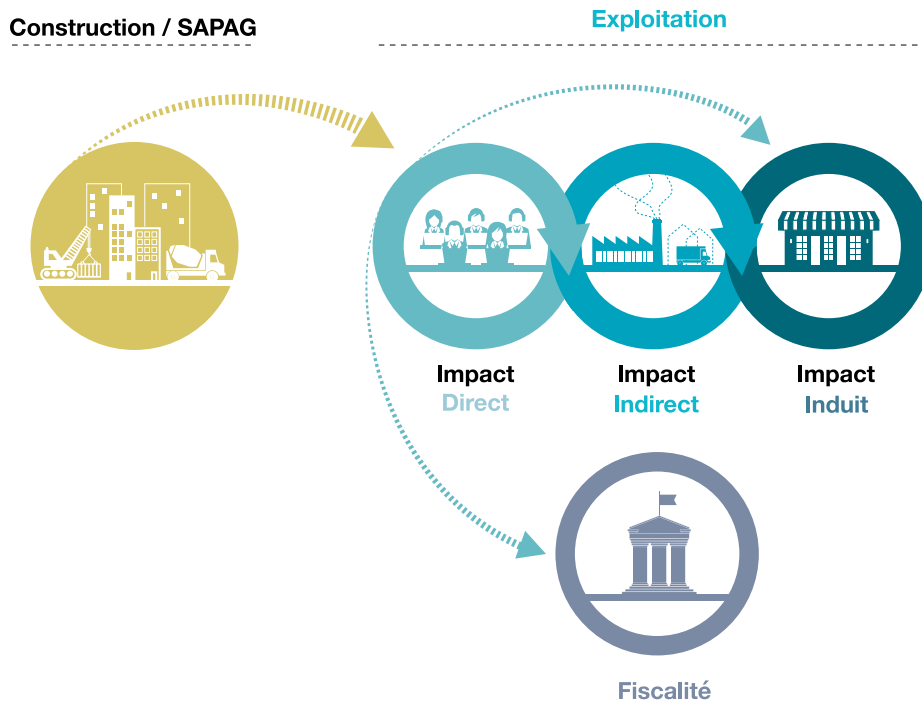


LES RÉSULTATS
DE L'ÉTUDE

L'étude estime l'ensemble des impacts économiques et fiscaux, (directs indirects et induits) par la construction et l'exploitation du programme de la ZAC des Gargues.

On estime que le programme tel que présenté va soutenir **1 888 emplois** (ETP) en phase construction et **3 611 emplois** (ETP) en phase exploitation.

Ces emplois correspondent à des emplois soutenus par les différentes activités présentes sur la ZAC des Gargues, il s'agit d'emplois créés ou maintenus grâce aux activités.



Impact direct

Emplois * (ETP) créés ou maintenus sur le site de la ZAC des Gargues pendant la durée de la construction du projet (emplois ponctuels) et sur la phase d'exploitation du projet (emplois ancrés sur le territoire correspondant pour une année d'exploitation).

Impact indirect

Emplois * (ETP) soutenus grâce aux différentes activités de la ZAC des Gargues auprès des fournisseurs de rang 1 pendant les phases de construction (construction du projet) et d'exploitation du projet (nombre d'ETP soutenus par les activités de la ZAC des Gargues sur une année d'activité).

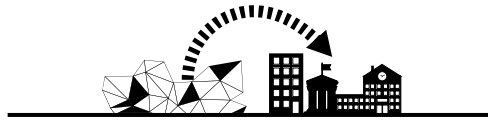
Impact induit

Emplois * (ETP) des commerces locaux liés aux dépenses potentiels des salariés des différentes activités du site de la ZAC des Gargues auprès des commerces locaux.

Fiscalité

Produit des taxes versées localement par les différentes activités du site pendant la phase d'exploitation. Compte tenu des données disponibles, de la dimension « éphémère » de la construction et du statut fiscal de la zone d'aménagement concertée, nous avons exclu de l'étude les taxes générées pendant la phase de construction.

* Les emplois estimés dans cette étude sont des emplois salariés et non salariés, privés et publics, exprimés en « emploi-année personne » (ou équivalent temps plein) tenant compte du nombre d'heures normalement travaillées par une personne pendant un an dans le secteur concerné.



Les impacts économiques et fiscaux du projet de la ZAC des Gargues sur l'économie locale (en phase construction et en phase exploitation)

IMPACTS **DIRECTS** :
4 642 emplois (en ETP)

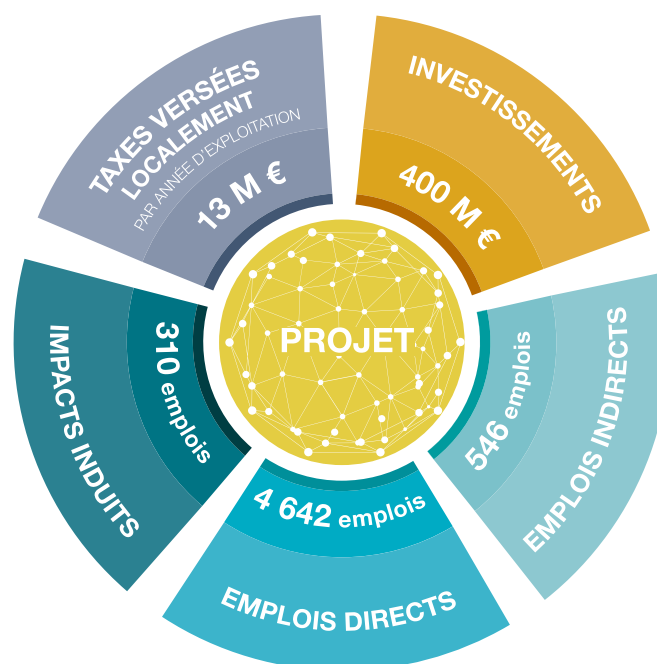
IMPACTS **INDIRECTS** :
546 emplois (en ETP)

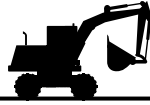
IMPACTS **INDUITS** :
310 emplois (en ETP)

TOTAL :
5 499 emplois (en ETP)

TOTAL
des Taxes locales générales générées
13 396 577 €

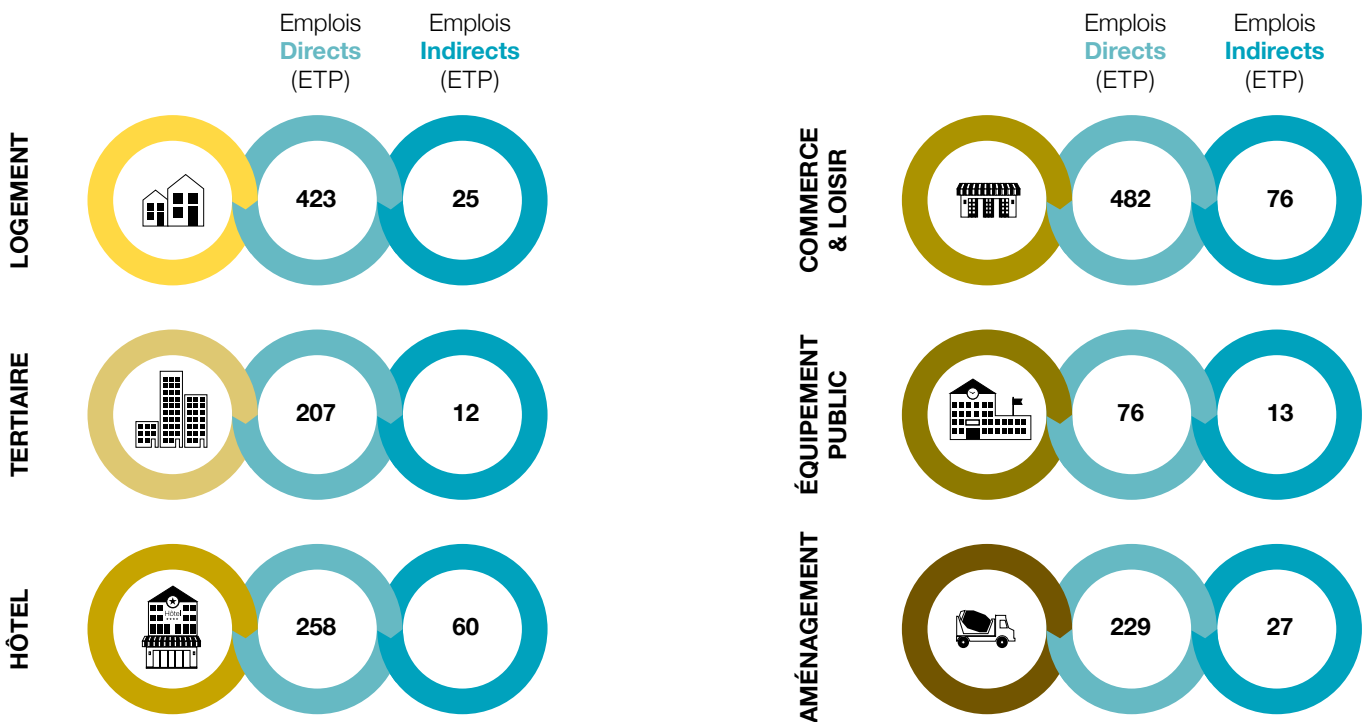
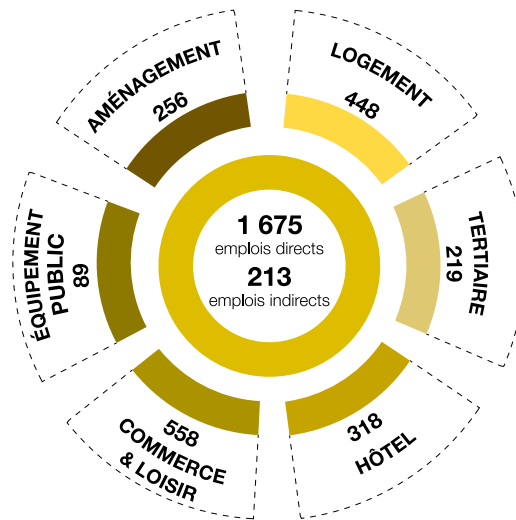
La synthèse des résultats de notre étude de modélisation des impacts économiques et fiscaux de la ZAC des Gargues pour les phases de construction et d'exploitation sont les suivants :



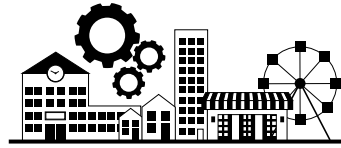


2.1 / Construction

Les impacts estimés de l'ensemble du projet pendant la construction (ensemble des investissements ramenés sur une année d'exploitation)

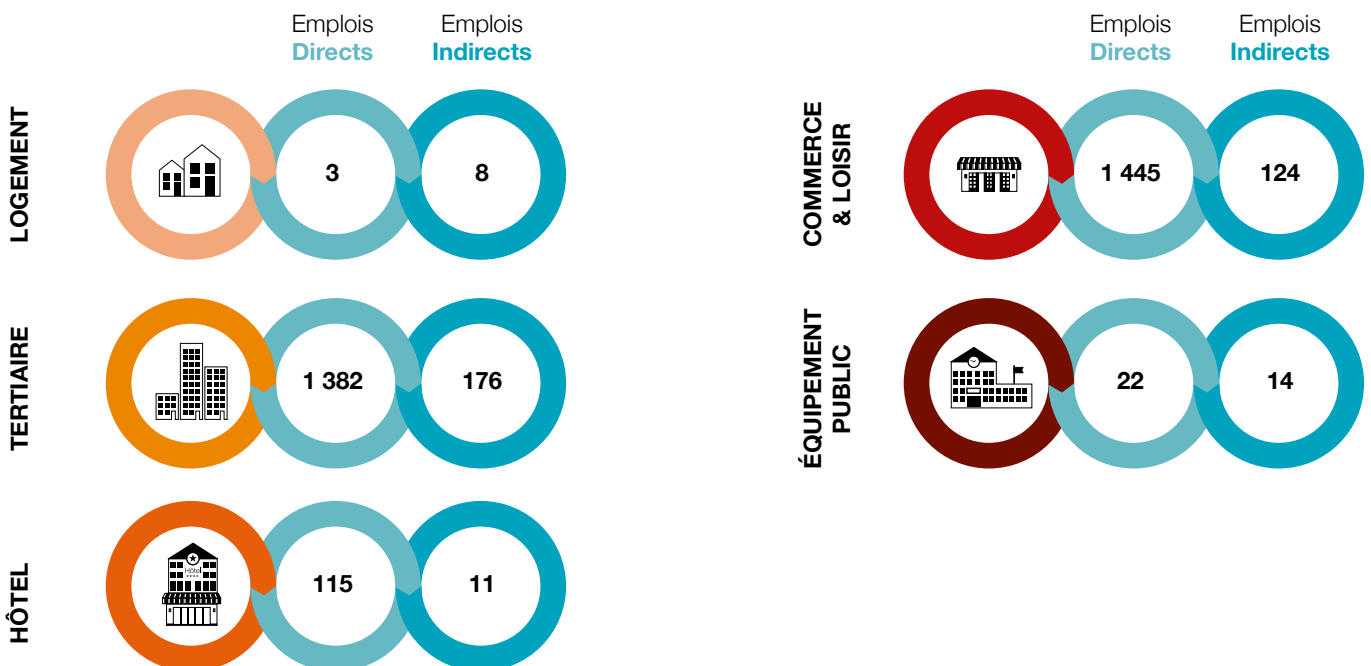
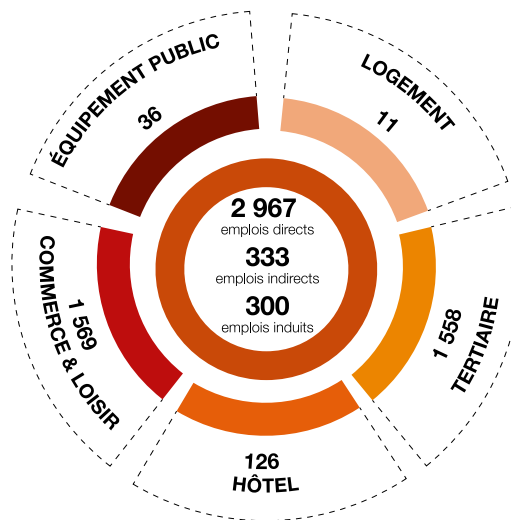


Pour la phase de construction, nous avons estimé les emplois qui seront créés ou maintenus (en équivalents temps pleins) - emplois ramenés sur une année civile - par rapport aux montants de travaux de construction prévus dans le programme.



2.2 / Exploitation par type de programmes

Les impacts économiques et fiscaux estimés pour une année d'exploitation du projet



Notre modélisation a permis d'estimer les emplois qui seront créés ou maintenus pendant l'exploitation du projet, sur la base des programmes (tertiaire, centre de congrès, équipements sportifs, commerces, hôtels) pressentis au moment de la réalisation de l'étude.

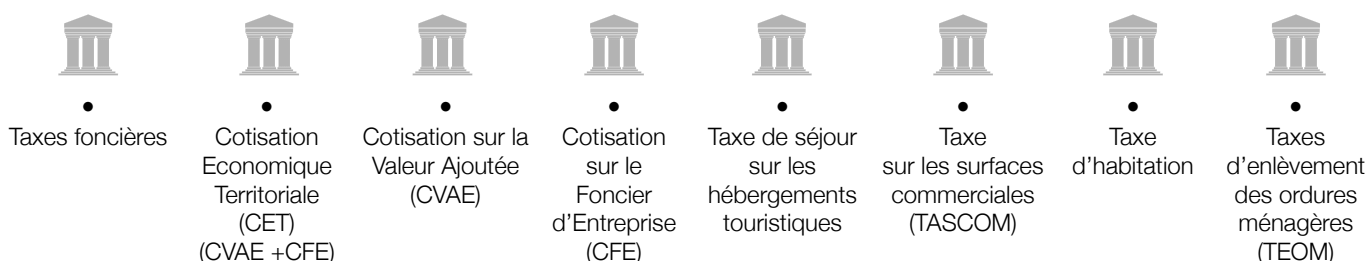
Ces emplois correspondent à des emplois créés ou maintenus en équivalents temps pleins (ETP) pour une année pleine d'activité pour chaque programme et par type d'impact (direct, indirect, induit).



3.1 / Taxes sur une année

Les taxes locales versées par le projet sur une année

Notre étude a permis, d'estimer les principales taxes versées localement dans le cadre des activités du projet en fonction des types de bâtiments et des différentes activités. Nous avons intégré dans le calcul les taxes suivantes :

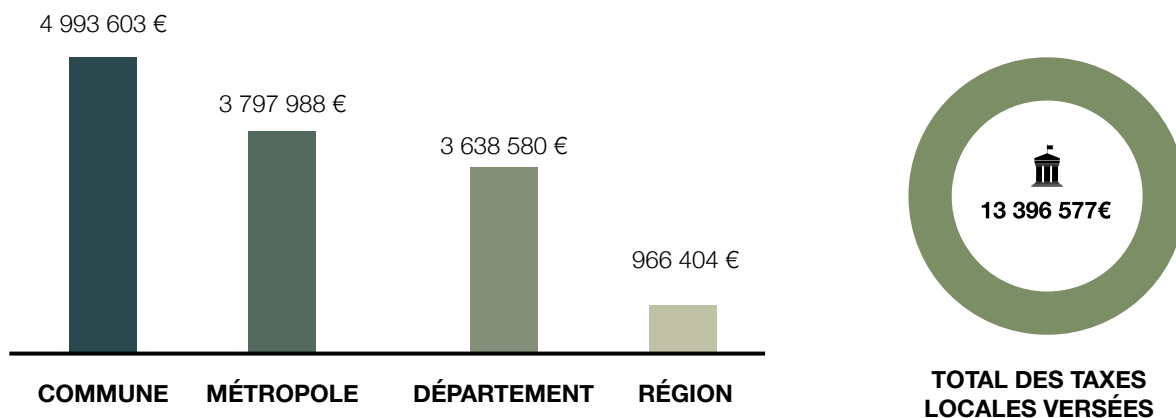


En ce qui concerne les activités publiques (équipements sportifs, centre de congrès et écoles) administrées ou gérées par les collectivités locales, nous avons exclu les taxes locales générées par ces activités dans notre modélisation, dans la mesure où elles sont pour tout ou partie financées par les pouvoirs publics.

Par ailleurs les taxes indirectes, notamment la taxe sur la valeur ajoutée non perçue par les collectivités territoriales, n'ont pas été prises en compte dans notre modélisation.

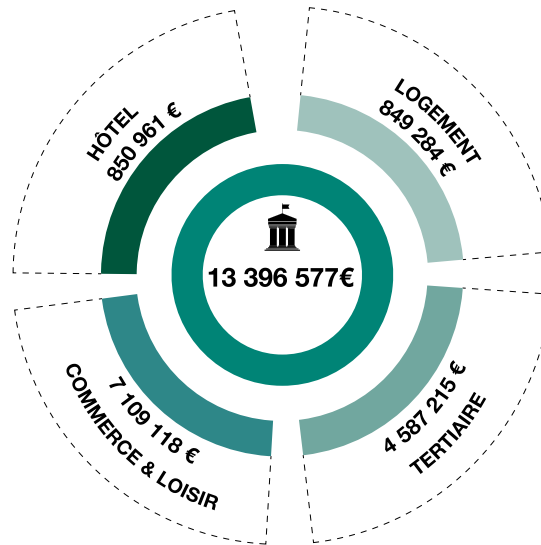


Taxes versées par type de collectivités locales





Taxes par typologies de bâtiments



Type de taxes	Tertiaire	Hôtel	Commerce & loisir	Logement	TOTAL
Contribution Économique Territoriale (CET)	3 483 436 €	103 794 €	2 339 015 €	-	5 926 246 €
Taxes Foncières	918 519 €	477 567 €	3 554 769 €	136 627 €	5 087 482 €
Taxes d'habitation	-	-	-	685 100 €	685 100 €
Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM)	-	-	498 357 €	-	498 357 €
Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)	185 260 €	96 223 €	716 976 €	27 557 €	1 026 116 €
Taxe de séjour sur les hébergements touristiques	-	173 277 €	-	-	173 277 €
TOTAL	4 587 215 €	850 961 €	7 109 118 €	849 284 €	13 396 577 €



5

**LES PRINCIPES
MÉTHODOLOGIQUES
DE L'ÉTUDE**

L'étude d'impact économique et fiscale a modélisé et estimé les principaux effets économiques (emplois, fiscalité) du projet sur la localité à partir des informations prévues à date (programme, investissements, surface) pour le projet.

Elle s'appuie sur les informations communiquées par la SAPAG et sur le dossier de présentation du projet de la ZAC des Gargues.

Notre approche est avant tout pragmatique puisque nous avons cherché à modéliser les différents flux économiques pendant la phase de construction et à simuler les exploitations des différentes activités pressenties sur le site afin d'estimer l'empreinte économique et fiscale générée par la construction et l'exploitation du projet de la ZAC des Gargues.

Ces données ont été produites à l'appui de l'expertise de la SAPAG et de ses actionnaires : logement, commerce et travaux d'aménagement.



les informations fournies par la SAPAG sur les caractéristiques et le profil du projet (surface, types de bâtiments, projets, investissements, profils des activités pressenties),

les données publiques disponibles et accessibles pour disposer de ratios ou facteurs officiels pour notre modélisation (base ESANE de l'INSEE, revenus moyens par ménages, Budget des familles, les formules de calcul officielles de taxes, les taux d'impositions de la localité ou de l'EPCI...)



les données sectorielles pour affiner les calculs sur les différents programmes (CA de centre de congrès similaires, données existantes sur des équipements sportifs, coût de construction des logements et des bâtiments tertiaires...)

des données extrapolées à partir de données existantes sur la localité (données disponibles sur la zone des Paluds : secteurs, code NAF, effectifs, surface).



Enfin, lorsque les données n'étaient pas disponibles, nous avons émis des hypothèses afin de pouvoir prévoir les budgets prévisionnels d'exploitation pour les différentes activités, dont les détails sont disponibles en annexe.

Les effets directs et indirects ont été calculés, en phase travaux comme en phase d'exploitation, pour l'ensemble du tissu économique concerné dans le programme d'investissement de la ZAC des Gargues.

Pour la phase d'exploitation, les impacts induits ont également été estimés.

Le schéma ci-dessous représente la méthodologie de calcul de l'impact économique et fiscal : analyse des montants injectés par la SAPAG dans le développement du projet (sous forme d'investissements, de salaires versés pendant la phase de construction) et modélisation des activités et des retombées pendant la phase d'exploitation dans l'économie en termes d'emplois soutenus (mesurés en Equivalent Temps Plein) et en taxes versées localement :



(voir en annexe pour une information détaillée sur les calculs de l'étude)



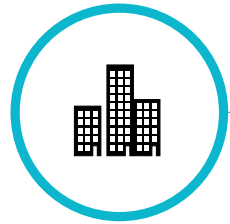
Construction

Données collectées

- Budget prévisionnel par type de bâtiment
- Ventilation des coûts de travaux par lot de construction

Données externes utilisées

- Données Emploi par secteur (ratio emploi/CA dans le BTP en fonction du code APE)
- Part de sous-traitance par secteur



Bureau

- Typologies de tertiaire
- Secteurs envisagés dans le programme
- Valeur cadastrale révisée

- Données Emploi par secteur (ratio emploi/CA par secteur)
- Informations sur les taxes locales (taux, formules)
- Part de sous-traitance par secteur
- Structure emploi sur Aubagne
- Données détaillées sur l'activité de la zone des Paluds
- Ratios d'exploitation pour les bureaux



Équipement Public

- Surfaces par type d'équipement

- Budgets d'exploitation de projets similaires (Centre de Congrès)
- Données sectorielles pour les bâtiments publics (école, crèche, équipement sportif)
- Données Emploi par secteur (ratio emploi/CA par secteur)



Commerce & Loisir

- Données par commerce (secteur, CA, surface, ETP)
- Budgets prévisionnels pour les achats
- Valeur cadastrale révisée

- Informations sur les taxes locales (taux, formules)
- Données Fournisseurs des preneurs



Logement

- Nombre de logements
- Habitants par logement
- Surfaces pour les logements

- Données Emploi par secteur (ratio emploi/CA par secteur)
- Loyer moyen sur Aubagne (2016)
- Informations sur les taxes locales (taux, formules)



Hôtel

- Catégories d'hôtels
- Surfaces
- Nombre de chambres prévues
- Valeur cadastrale révisée

- Données Emploi par secteur (ratio emploi/CA par secteur)
- Informations sur les taxes locales (taux, formules)



**LES LIMITES
DE L'ÉTUDE**

Les résultats obtenus doivent être analysés en fonction des incertitudes, des limites et des hypothèses inhérentes à la méthodologie utilisée.

Cette simulation s'est basée principalement sur des données transmises par la SAPAG pour pouvoir extrapoler les caractéristiques des activités de site et sur une modélisation pour aboutir aux chiffres d'affaires estimés, cohérents par rapport à la définition actuelle du programme de la ZAC des Gargues et des informations disponibles à date.

Le modèle utilisé pour le calcul de l'empreinte économique et fiscale de la ZAC des Gargues répond à certaines hypothèses de base :

- Les données d'entrées s'appuient sur les informations contenues dans le dossier de présentation du projet de la ZAC des Gargues,
- À ce stade, il s'agit d'un projet prévisionnel, il y a invariablement des incertitudes par rapport aux futures activités du site,
- Pour la partie tertiaire, en l'absence de données précises sur les entreprises attendues, nous avons décidé d'extrapoler les données existantes le site industriel voisin (zone des paluds). L'activité future de l'activité tertiaire sera forcément différente de celle projetée dans l'étude, mais c'est le moyen le plus juste d'estimer les données d'exploitation de cette future zone d'activité, Enfin, cette étude s'appuie également sur des données internes de la SAPAG et transmises à Beyond Financials (ratios sur le commerce notamment),

Compte tenu des incertitudes, Beyond financials ne saurait être tenu pour responsable de dommages directs et indirects liés à des erreurs contenues dans les données transmises. Beyond Financials ne saurait être tenu responsable de toute erreur, oubli et autre résultats tirés de l'utilisation de ce document et/ou de toute exploitation des informations qu'il contient.

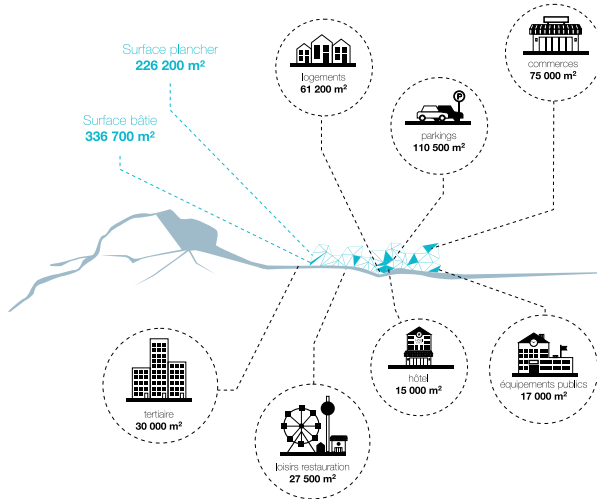


**LES ANNEXES
DE L'ÉTUDE**



Synthèse des résultats de l'étude d'impact économique et fiscal du projet de la ZAC des Gargues

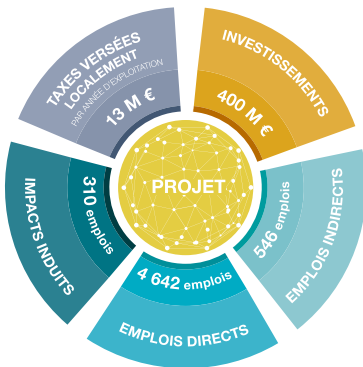
Les surfaces prévues dans le programme
par destination de bâtiments



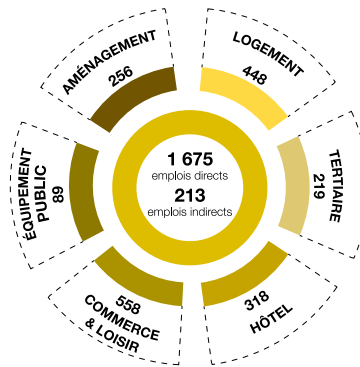
Zoom sur les investissements
prévus pour le projet (*gros oeuvre*)

	Investissements
Aménagement	51 947 854 €
Logement	85 467 983 €
Tertiaire	42 810 000 €
Hôtel	52 062 800 €
Commerce	145 336 401 €
Équipement Public	22 879 655 €
Total	400 504 693 €

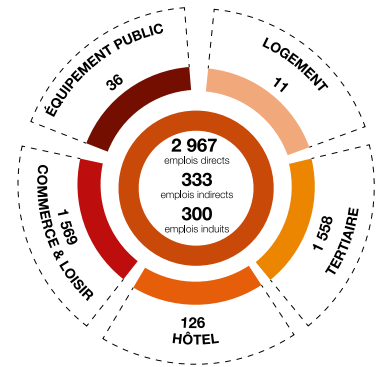
Synthèse des résultats de l'étude
d'impact économique et fiscal



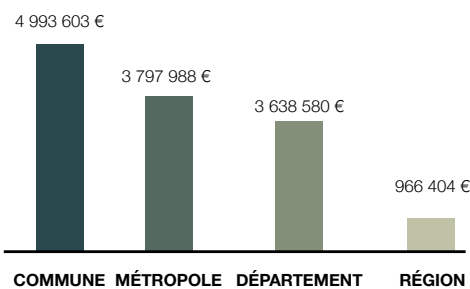
Le nombre d'emplois (ETP) créés
pendant la phase de construction



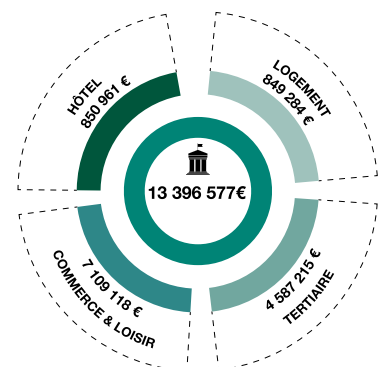
Le nombre d'emplois (ETP) créés
pendant la phase d'exploitation
(pour une année d'exploitation)

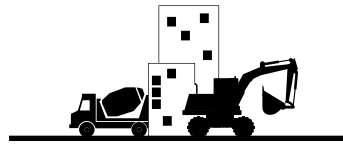


Montant des taxes locales versées par type de collectivités territoriales



Produits des taxes
par typologie de bâtiments





Construction

Données Internes (SAPAG)

- Budgets de construction prévus dans le programme de la ZAC des Gargues pour certains bâtiments : voiries, équipements publics, Commerces
- Surfaces de bâtiments prévus dans le programme : hôtel, tertiaire, logement, commerces et loisirs, équipements publics

Données Externes

- Coûts de construction moyen pour le logement et les immeubles tertiaires (données UNTEC)
 - Ventilation des budgets de construction par principaux lots de construction (données UNTEC)
 - Coût de construction moyen d'un entrepôt
- Les bâtiments logistiques par le Sétra**
- Ratio ETP / CA secteur (données ESANE – Niveau 732 - INSEE)
 - Part sous-traitance par secteur (base ESANE - INSEE)

Bases de calcul

Impact Directs

- Budget de construction ventilés par principaux lots x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Indirects

- Budgets par secteur x Part sous-traitance x ratio ETP / CA secteur

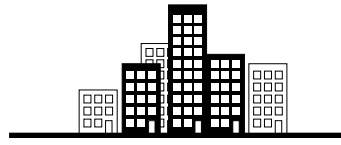
Résultats

Emplois Directs

- Nombre d'emplois créés ou maintenus pendant les travaux

Emplois Indirects

- Nombre d'emplois créés ou maintenus via les prestataires et les achats fournisseurs



Tertiaire - Zone de Fillols

Données Internes (SAPAG)

- Hypothèses d'une zone similaire en terme d'activité que le quartier limitrophe des Paluds existant
- Surfaces foncières occupée par le projet : 7 hectares
- Surface de SDP : 10 000 m²

Données Externes

- Données existantes sur les entreprises de la zone limitrophe des Paluds (type d'entreprise, secteur - code NAF, nombre d'ETP par entreprise)
- Surface totale sur la zone des Paluds : 1 128 000 m² (hors espaces publics)
- Ratio ETP / CA secteur (données ESANE – Niveau A88 - INSEE)
- Part sous-traitance par secteur (base ESANE - INSEE)
- Salaire moyen sur Aubagne (INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Estimation de la Valeur Locative révisée (RAAS des Bouches-du-Rhône) des bâtiments à partir de la surface et du type de bureau (BUR2 et DEP2)

Bases de calcul

Impact Directs

- Estimation des ETP et du CA par entreprise sur la ZAC des Gargues en extrapolant les données recueillies sur la zone existante des Paluds, ce qui permet de modéliser une typologie d'entreprises et les emplois pour la future zone tertiaire de la zone des Fillols

Impact Indirects

- Budgets par secteur x Part sous-traitance x ratio ETP / CA secteur

Impact Induits

- Emplois directs x salaires moyens
- Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Fiscalité (voir page 35)

- Formules de taxes officielles : CET (CVAE, CFE), taxes foncières, TEOM
- Taux des différentes collectivités

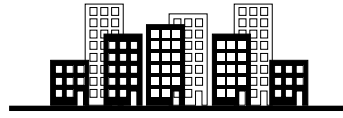
Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus (ETP) pendant l'exploitation du bâtiment (sur une année d'exploitation)
- Ventilation des résultats par type d'impacts (direct, indirect et induit)

Fiscalité

- Produits des taxes versées localement



Tertiaire - Zac des Gargues

Données Internes (SAPAG)

- Surfaces occupées sur la zone des Gargues : 20 000 m² de SPD
- Ratio d'occupation poste de travail / surface pour le bureau : 15 m²
- Abattement de 25% pour les zones inoccupées (circulations, RIE, sanitaires...)

Données Externes

- Modélisation des secteurs des services aux entreprises de la zone existante des Paluds (type d'entreprise, code NAF, ETP par entreprise)
- Ratio ETP / CA secteur (données ESANE – Niveau A88 - INSEE)
- Part sous-traitance par secteur (base ESANE - INSEE)
- Données locales sur Aubagne (salaire moyen, part CDI et CDD- INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Estimation de la Valeur Locative révisée (RAAS des Bouches-du-Rhône) des bâtiments à partir de la surface et du type de bureau (BUR2)
- CA moyen par entreprise par secteur (données ESANE - Niveau A88 - INSEE)

Bases de calcul

Impact Directs

- Ratio emploi / poste de travail x surface du bâtiment de bureau (soustrait des espaces non utilisés)
- Conversion des emplois en ETP conformément à la typologie d'emplois sur Aubagne
- Ventilation sectorielle et estimation des données des entreprises à partir des informations consolidées sur la zone des Paluds sur les secteurs des Services aux entreprises et des données issues de la base ESANE

Impact Indirects

- Budgets par secteur x Part sous-traitance x ratio ETP / CA secteur

Impact Induits

- Emplois directs x salaires moyens
Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Fiscalité

- Formules de taxes officielles : CET (CVAE, CFE), taxes foncières, TEOM
- Taux des différentes collectivités

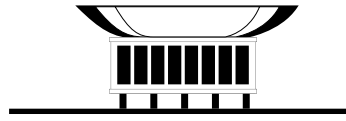
Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus (ETP) pendant l'exploitation du bâtiment (sur une année d'exploitation)
- Ventilation des résultats par type d'impacts (direct, indirect et induit)

Fiscalité

- Produits des taxes versées localement



Centre des congrès

Données Internes (SAPAG)

- Surface projetée pour le Centre de congrès : 8 000 m²

Données Externes

- Données d'exploitation sur des sites comparables (plusieurs centres de Congrès en France) avec la ventilation des principaux postes d'achats
- Part des achats par secteur (sur la base des budgets de centres de congrès similaires)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Salaires moyens sur Aubagne (INSEE)

Bases de calcul

Impact Directs

- Estimation du budget annuel d'exploitation en extrapolant les données d'exploitation de sites similaires
- Budget d'exploitation x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Indirects

- Part des achats par secteur (sur la base de centres de congrès similaires)
- Budgets par secteur x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

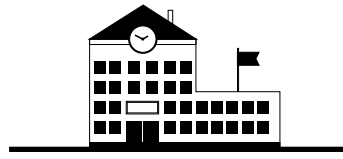
Impact Induits

- Emplois directs x Salaire moyen Aubagne
- Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus (ETP) pendant l'exploitation du lieu (sur une année d'exploitation)
- Ventilation par type d'impacts (direct, indirect et induit)



Équipements publics

Données Internes (SAPAG)

- Estimation des CA équipements sportifs et école en prenant 10% des coûts de construction (hypothèses)

Données Externes

- Budgets d'exploitation et CA moyen d'une crèche extrait de l'e-essentiel n°163 publiée par la Caisse des Allocations familiales - 2016
- Utilisation pour les écoles des mêmes ratios de ventilation du budget d'exploitation que les crèches
- Pour les équipements sportifs, utilisation des ratios d'exploitation issus du document «Les équipements sportifs - Programmation, conception et maintenance - NCFPT»
- Ratio ETP / secteur (données ESANE – Niveau 732 - INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Salaires moyens sur Aubagne (INSEE)E)

Bases de calcul

Impact Directs

- Budgets par secteur x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Indirects

- Ventilation du budgets sur les principaux postes de dépenses
- Budgets par secteur x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

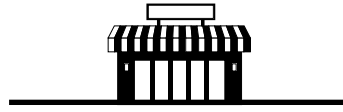
Impact Induits

- Emplois directs x salaires moyens
- Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus (ETP) pendant l'exploitation du lieu (sur une année d'exploitation)
- Ventilation par type d'impacts (direct, indirect et induit)



Commerce & Loisir

Données Internes (SAPAG)

- Profil des commerces attendus sur le site (secteurs, surfaces, CA)
- Ratio ETP / surface en fonction des types de commerce
- Montant des budgets prévisionnels pour l'exploitation du site :
Estimation du nombre de sous-traitants par preneur (hypothèses)

Données Externes

- Ratio ETP / CA secteur (données ESANE- Niveau 732 - INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Salaires moyens sur Aubagne (INSEE)
- Estimation de la Valeur Locative révisée (RAAS des Bouches-du-Rhône) des bâtiments à partir de la surface et du type de commerce

Bases de calcul

Impact Directs

- Nombre d'emplois (ETP) créés ou maintenus dans les commerces de la ZAC des Gargues

Impact Indirects

- Montant des achats externes x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)
- Estimation du nombre de sous-traitants par rapport au profil (secteur, surface) des enseignes

Impact Induits

- Emplois directs x salaires moyens Aubagne
- Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Fiscalité

- Formules de taxes officielles : CET (CVAE, CFE), taxes foncières, TEOM
- Taux des différentes collectivités

Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus pendant l'exploitation du lieu (par an)
- Ventilation par type d'impacts (direct, indirect et induit)

Fiscalité

- Produits des taxes versées localement
- La Contribution économique territoriale (CET) n'excède pas 3% de la valeur ajoutée des enseignes



Logements

Données Internes (SAPAG)

- Surfaces prévues :
Estimation de la valeur cadastrale des bâtiments
- Nombre de logements prévus sur la zone
- Nombre d'habitants prévus par logement

Données Externes

- Profil démographique d'Aubagne (INSEE)
- Ratio ETP / secteur
(données ESANE – Niveau 732 - INSEE)
- Salaires moyens sur Aubagne (INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Dépenses de maintenance et entretien des logements (Enquête - Le Particulier 2014)
- Montant de taxe habitation versé par habitant sur Aubagne et dans la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- Montant de location moyen au m² sur Aubagne (données 2015)

Bases de calcul

Impact Directs

- Dépenses annuelles pour le poste gardiennage x ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Indirects

- Dépenses annuelles par poste de maintenance et entretien x ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Induits

- Emplois directs x salaires moyens
- Nombre d'emplois locaux par secteur créés via les dépenses locales des emplois directs

Fiscalité

- Formules de taxes officielles : CET (CVAE, CFE), taxes foncières, TEOM
- Taux des différentes collectivités

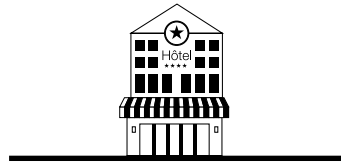
Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus pendant l'exploitation du lieu (par an)
- Ventilation par type d'impacts (direct, indirect et induit)

Fiscalité

- Produits des taxes versées localement



Hôtel

Données Internes (SAPAG)

- Surfaces prévus pour les hôtels et standard des hôtels
- Estimation du nombre de chambres

Données Externes

- Ratios sectoriels sur l'hôtellerie (taux de fréquentation moyen et revenu par chambre) (L'industrie hôtelière française en 2013 par KPMG)
- Effectif moyen par chambre (L'industrie hôtelière française en 2013 par KPMG)
- Ventilation des charges d'exploitation d'un hôtel (Business plan d'un hôtel - L'hôtellerie-restauration)
- Ratio ETP / secteur (données ESANE – Niveau 732 - INSEE)
- Salaires moyens sur Aubagne (INSEE)
- Part de dépenses locales potentielles à partir des Budgets famille (INSEE)
- Estimation de la Valeur Locative révisée (RAAS des Bouches-du-Rhône) des bâtiments à partir de la surface et du type de bureau (BUR2)

Bases de calcul

Impact Directs

- Estimation du CA prévisionnel des hôtels à partir des données sectorielles (taux de fréquentation moyen et revenu par chambre)
- Estimation des ETP en fonction du nombre de chambres

Impact Indirects

- Budgets par secteur x ratio ETP / CA secteur (base ESANE)

Impact Induits

- Nombre d'emplois directs x Salaires moyens
- Nombre d'emplois créés via les dépenses locales des employés directs

Fiscalité

- Formules de taxes officielles : CET (CVAE, CFE), taxes foncières, TEOM
- Taux des différentes collectivités

Résultats

Emplois

- Nombre d'emplois créés ou maintenus pendant l'exploitation du lieu (par an)
- Ventilation par type d'impacts (direct, indirect et induit)

Fiscalité

- Produits des taxes versées localement
- La Contribution économique territoriale (CET) n'excède pas 3% de la valeur ajoutée des enseignes



Taxes

Les différents taxes et les modes de calcul :



Type de taxes



Informations à obtenir



Sources

<p>Taxe Foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux • Valeur locative révisée • Surfaces • Catégorie de locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération des collectivités • Code général des impôts (BOI-IF-TFB relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties) • Recueil des administratifs spécial des Bouches-du-Rhône
<p>Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'imposition en fonction du chiffre d'affaires • Valeur ajoutée 	<ul style="list-style-type: none"> • Code général des impôts (BOI-IF-TFB)
<p>Cotisation foncière des entreprises (CFE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux • Valeur locative révisée • Surfaces • Catégorie de locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération des collectivités • Code général des impôts (BOI-IF-CFE sur la cotisation foncière des entreprises) • Recueil des administratifs spécial des Bouches-du-Rhône
<p>Taxes d'habitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Moyenne montant de taxe d'habitation versée par habitant (Aubagne - 2015) • Données sur le projet 	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération des collectivités • www.collectivites-locales.gouv.fr
<p>Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tarif en fonction de la surface commerciale et du chiffre d'affaires (€/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Code général des impôts (BOI-TFP-TSC relatif à la taxe sur les surfaces commerciales)
<p>Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux • Valeur locative révisée • Surfaces • Catégorie de locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération des collectivités • Code général des impôts (BOI-IF-AUT-90 relatif à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) • Recueil des administratifs spécial des Bouches-du-Rhône
<p>Taxe de séjour sur les hébergements touristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tarif par nuitée en fonction de la catégorie d'hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération de la Métropole Aix Marseille Provence • Code du tourisme et code général des impôts

Les sources et données utilisées

Données générales

Données INSEE
Données ESANE nomenclatures 732, 272 et 88 (moyenne 2011-2014)
Enquête budget des familles 2011
Dads, Fichier Salariés au lieu de résidence 2013
Dossier complet – Commune d'Aubagne
Couples – Familles – Ménages 2013
Evolution et structure de la population en 2013

Construction

Etude des coûts de la construction 2015 de l'UNTEC
Les coûts de développement dans l'hôtellerie publiée par Deloitte 2007

Exploitation

Equipements sportifs
Les équipements sportifs programmation, conception et maintenance CNFPT - 2006

Logement

Enquête nationale Le Particulier 2014
Cinquième Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris 2015

Centre de congrès

Metz évènements Rapports d'activités 2015 – GL events
Rapport d'activité 2014 Chorus Parc des expositions de Vannes – GL Events
Rapport du délégataire Quartz Congrès 2015 Brest AIM
Agen évènements rapport du délégataire 2014

Crèche et école

L'essentiel Les couts de fonctionnement des crèches – Caisse nationale des Allocations familiales 2016

Hôtel

L'hôtellerie et restauration comptes de résultats prévisionnels
L'industrie hôtelière française en 2013 par KPMG

Fiscalité

Code général des impôts
Recueil des actes administratifs spécial des Bouches-du-Rhône
Collectivités-locales.gouv.fr
Certu
www.seloger.com (pour les loyers moyens sur Aubagne en 2017)



“

À PROPOS

Beyond Financials est un bureau d'études économiques et fiscales créé en 2012.

Sa mission est de développer des méthodes sur-mesure pour ses clients, et de leurs fournir l'ensemble des outils – conseil, formation, documentation, outils informatiques – pour que ceux-ci puissent s'approprier et gérer en interne ces études.

”

CONTACT /
Beyond Financials
contact@beyond-financials.com



ÉTUDE ÉCONOMIQUE & FISCALE
2017