

SOLEAM

COMMUNAUTE URBAINE MPM

CONCESSION LA BARASSE

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
LOCALE**

AU 31 DECEMBRE 2014

LA BARASSE

NOTE DE PRESENTATION

Nature juridique :	Concession publique d'aménagement
Vocation :	Activités
Superficie :	9,8 hectares
Convention :	N°98/432 approuvée par délibération n° 98/870/EUGE du 30/11/98, notifiée le 09/12/98 Avenant n° 1 relatif à l'établissement d'un CCCT et l'aide financière approuvé par délibération n°00/0998/EUGE du 2/10/2000 Avenant n° 2 pour le transfert à la Communauté Urbaine et le bilan au 31/12/2000 Avenant n° 3 pour la modification de participation Avenant n° 4 pour modifier la participation et proroger la durée (2 ans) Avenant n° 5 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 6 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 6 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 7 pour approuver CRAC 31/12/07 Avenant n° 8 pour proroger la durée de 4 ans Avenant n° 9 pour approuver CRAC 31/12/10 Avenant n°10 pour approuver le CRAC 31/12/12 et prolonger la concession jusqu'au 31/12/2015 Avenant n°11 pour approuver le CRAC 31/12/13 Transfert de la concession à la SOLEAM Avenant n°12 prorogeant la concession jusqu'au 9/12/2017
Durée initiale :	5ans
Durée actuelle :	échéance au 9/12/2017
Concessionnaire :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM à compter du 28 novembre 2013
Concédant :	COMMUNAUTE URBAINE au 1 ^{er} janvier 2001
Mode de rémunération :	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes
Dernier bilan approuvé :	CRACL au 31/12/2013 approuvé par le conseil communautaire du 18/07/2014
Budget initial :	4 779 886 €
Budget du CRACL au 31/12/14 :	6 030 092 €
Participation du concédant au CRACL au 31/12/2014 :	1 749 632 €
Participation versée au 31/12/2014 :	1 541 042 €

Communauté Urbaine MPM

SOLEAM

LA BARASSE

* * *

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE AU 31 DECEMBRE 2014

La convention de concession de l'opération d'aménagement de la Barasse a été notifiée à MARSEILLE AMENAGEMENT le 9 décembre 1998. Elle fixe les conditions d'aménagement des terrains hors ZAC de la Valentine dans le cadre d'une procédure de lotissement pour l'accueil d'activité économique.

Suite aux observations émises par la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité, un avenant n°1, notifié le 6 décembre 1999, a procédé à la modification de deux articles du cahier des charges :

- l'article 14 relatif aux modalités de cession des terrains prévoit l'établissement d'un Cahier des Charges de Cessions de Terrains
- l'article 17 relatif au financement des opérations autorise la perception par le concessionnaire de toute aide financière susceptible d'être versée en faveur de l'opération.

Un premier CRACL a été établi au 31/12/98 précisant les dépenses réalisées en 1998 et recadrant les recettes par rapport au bilan prévisionnel annexé à la convention de concession.

Le CRACL au 31/12/99 prenait en compte une réservation effectuée au projet de POS révisé pour la réalisation d'un pôle d'échange d'une superficie d'environ 5,4 hectares sur la partie Ouest du terrain.

Un avenant n°2 à la Concession d'Aménagement n°98/432 a été approuvé au Conseil de Communauté du 21 décembre 2001 validant :

- le transfert à la Communauté Urbaine,
- l'adoption du terme de Convention Publique d'Aménagement,
- la participation résultant du CRACL au 31/12/2000.

Un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2002 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération.

Un avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2003 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération et la prorogation de deux années supplémentaires de la convention.

Un avenant n°5 a été approuvé au Conseil de Communauté du 16/12/2005 pour proroger de deux ans la concession.

Un avenant n°6 a été approuvé au Conseil de Communauté du 14/01/2008 pour proroger la concession de deux années supplémentaires.

Un avenant n°7 a été approuvé au Conseil de Communauté du 1/08/2008 pour approuver le CRACL au 31/12/07.

Un avenant n°8 prorogeant de 4 années supplémentaires la durée de la concession a été approuvé au Conseil de Communauté du 23 décembre 2009.

Un avenant n°9 a été approuvé au Conseil de Communauté du 13/02/2012 pour approuver le CRACL au 31/12/10.

Un avenant n°10 visant à proroger la concession jusqu'au 31/12/2015 et approuver le CRACL au 31/12/2012 a été approuvé au Conseil de Communauté du 13/12/2013.

Un avenant n°11 visant à transférer la concession à la SOLEAM et approuver le CRACL au 31/12/2013 a été approuvé au Conseil de Communauté du 18/07/2014.

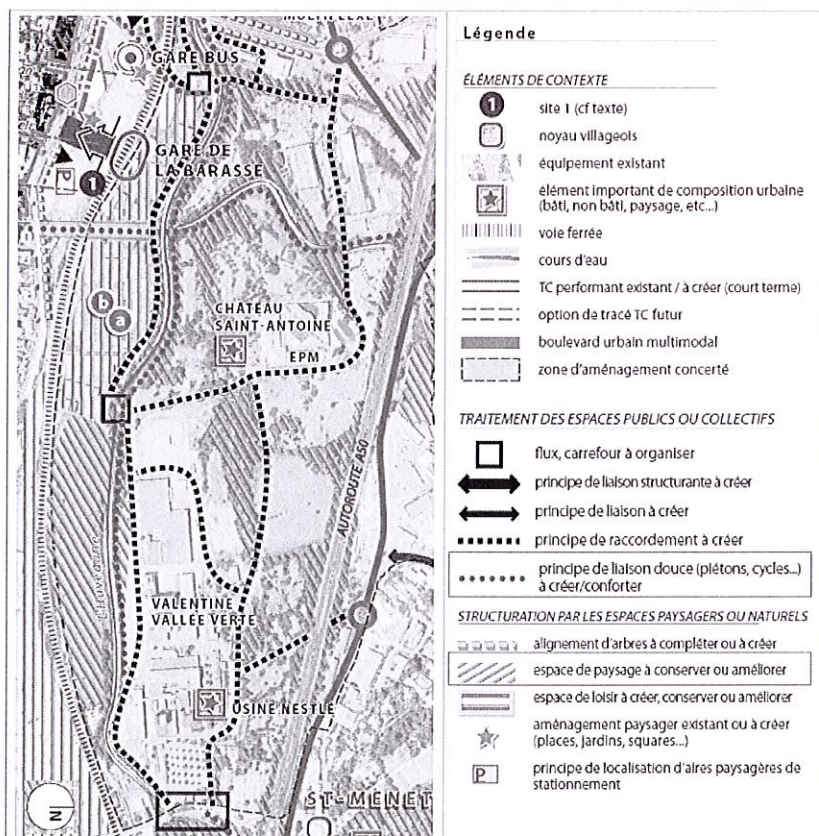
Un avenant n°12 visant à proroger la concession de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 9/12/2017 a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/11/2015.

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

En partie Est du terrain, le lotissement d'activités du Parc de la Barasse a été livré en 2007.

La partie Ouest, a fait l'objet d'une réserve foncière pour la réalisation d'un pôle d'échange lors de la révision du POS en 1999. L'emprise a été modifiée et approuvée par le Conseil Municipal et par le Conseil Communautaire d'octobre 2004.

Le PLU de Marseille, opposable depuis le 2 août 2013, prévoit dans l'orientation d'aménagement n°10 relative au secteur de La Barasse la réalisation d'un pôle d'échange multimodal articulé autour de la halte ferroviaire de la Barasse mise en service depuis fin 2014, le renforcement du maillage viaire du secteur Barasse-Valentine par la réalisation de voies nouvelles, secondaires et tertiaires, la préservation d'espaces verts présentant un intérêt environnemental et paysager, et la réalisation d'une continuité piétonne verte le long de l'Huveaune et du canal de Marseille.



La halte ferroviaire a été mise en service mi décembre 2014 avec un parking provisoire de 100 places.

L'aménagement du solde des terrains est à l'étude.

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNEE 2014

La partie Ouest de l'opération, d'environ 5 hectares, doit accueillir le pôle d'échange de la BARASSE, comprenant une halte ferroviaire, un parking et des équipements complémentaires participant à l'amélioration de la desserte du secteur Valentine-Barasse.

L'opération SNCF Réseau, consistant en la création d'une 3ème voie ferroviaire Marseille – Aubagne prévoyait sur le site de La Barasse :

- Des travaux d'infrastructure consistant à réaliser deux voies supplémentaires, un quai et d'un passage souterrain par Réseau Ferré de France, R.F.F (devenu SNCF Réseau au 1er janvier 2015), travaux effectués en 2014;
- La construction d'une halte ferroviaire, travaux réalisés en 2014 par R.F.F,
- L'aménagement d'un parking par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, travaux actuellement en cours.



Dans l'attente de la livraison par la Communauté Urbaine MPM du parking définitif de 250 places attenante à la halte, prévu en octobre 2015, un parking provisoire de 100 places de stationnement a été réalisé au second semestre 2014 par la SOLEAM, afin d'être mis en service de manière concomitante avec l'ouverture à l'exploitation de la 3ème voie de la ligne ferroviaire Marseille-Aubagne-Toulon et de la halte ferroviaire de la Barasse le 14 décembre 2014.

Cet équipement, est mis gratuitement depuis cette date à disposition des usagers comme des riverains.

L'aménagement de ce parking provisoire a permis de parvenir à un accord avec RFF quant à l'évacuation des terres en partie polluées stockées indument sur les terrains appartenant à la SOLEAM, et devant être cédés à la CUMPM pour la réalisation du



parking définitif de la halte ferroviaire.

En effet, la SOLEAM a proposé d'utiliser les terres inertes pour réaliser la plateforme du parking provisoire, permettant d'optimiser les coûts de terrassement de cet aménagement. Les terres polluées et le solde des terres inertes ont été évacuées. L'ensemble de ces travaux, réalisés sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM, ont fait l'objet d'une convention de financement entre SOLEAM et RFF préalablement à la passation du marché de travaux, de façon à refacturer à RFF l'ensemble des coûts de réemploi et de terrassement de ces terres ainsi que l'évacuation de celles en excédent et/ou polluées.

Il résulte de ces négociations avec RFF que la cession du terrain sera valorisée en 2014 à hauteur de 54.80 € TTC/m² (estimation de France domaines actualisée en 2013).

II. PERSPECTIVES POUR LES ANNEES A VENIR

La commercialisation du solde des terrains appartenant à SOLEAM a été suspendue en attendant que les études sur le tracé de la 4^{ème} ligne Marseille-Aubagne-Toulon soient plus précises.

La concession d'aménagement est prorogée de 2 ans, afin de la SOLEAM puisse accompagner le concédant dans cette réflexion.

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE DERNIER BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.11. Budget foncier

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Acquisitions	1 775 726	1 775 726	0
Frais/terrain	24 107	24 107	0
Frais de portage	115 977	115 977	0
TOTAL	1 915 810	1 915 810	0

Le poste demeure inchangé.

3.12. Budget Etudes et Travaux

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Etudes Générales	125 442	154 542	29 100
TOTAL	125 442	154 542	29 100

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
VRD pôle d'échange (gare bus)	114 886	114 886	0
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	1 479 426	1 332 267	-147 159
Réaménagement parking provisoire		170 000	170 000
VRD lotissement	685 260	685 260	0
SEM + EDF	48 986	48 986	0
Aléas	0	0	0
TOTAL	2 328 558	2 351 400	22 841

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Honoraires Techniques+SPS	153 751	157 543	3 792
TOTAL	153 751	157 543	3 792

Le poste études et travaux est en hausse, du fait :

- de l'étude de faisabilité et de capacité constructive à réaliser le terrain dans le cadre de la réflexion engagée par la CUMPM quant à l'aménagement du pôle multimodal et à d'éventuels programmes immobiliers (programmation restant à définir);
- de l'intégration d'une provision pour réaménager le parking provisoire si celui-ci n'était pas conservé, ou pour réaliser un ouvrage de rétention dans le cas de son maintien ;
- de l'intégration d'une provision pour niveler le sol en vue de l'aménagement de la gare routière en 2017.

3.13. Budget Dépenses annexes

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	316 547	370 684	54 137
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0
Taxes foncières	39 347	39 296	-51
TOTAL	367 854	421 940	54 086

Les charges de gestion sont en hausse du fait de la prolongation de la concession (portage et entretien du foncier).

3.14. Rémunérations du concessionnaire

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Rémunérations sur recettes	218 186	211 423	-6 763
Rémunérations sur dépenses	214 768	218 842	4 074
Rémunération forfaitaire	0	35 000	35 000
TOTAL	432 954	465 266	32 312

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Rémunération de liquidation	18 821	18 967	146
TOTAL	18 821	18 967	146

La rémunération sur recettes est en baisse, du fait de la baisse de l'estimation des terrains à céder à la CUMPM en fin d'opération.

La rémunération sur dépenses augmente du fait des travaux supplémentaires sur le terrain du parking provisoire et future gare routière, non prévus au CRACL précédent.

Une rémunération forfaitaire de 35000 € est intégrée au bilan pour les 2 ans de prorogation visant à rémunérer l'intervention de la SOLEAM dans le cadre de son accompagnement de la CUMPM dans la redéfinition du projet.

La rémunération de liquidation augmente de 1128 € (ce poste suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération).

3.15. TVA résiduelle et prorata de TVA

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	297 785	288 928	-8 857
Prorata de TVA	0	0	0
TOTAL	297 785	288 928	-8 857

Diminution de la TVA résiduelle de 8 857 € ; ce poste suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.

3.16. Frais financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	79 592	79 592	0
Frais financiers Moyen terme	176 104	176 104	0
TOTAL	255 696	255 696	0

Ce poste demeure inchangé.

3.2 - LES RECETTES

3.21. Cessions

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Cessions de terrains pour activités	1 436 738	1 436 738	0
Cession CUMPM	963 961	929 232	-34 729
Cession RFF/SNCF Réseau	373 619	445 436	71 817
Financement RFF	1 167 936	750 377	-417 559
Cession commerces	0	0	0
TOTAL	3 942 254	3 561 783	-380 472

Le montant de cession de terrains à RFF augmente, l'emprise nécessaire à la 3ème voie Marseille-Aubagne-Toulon étant plus importante qu'initialement prévue.

Le terrain d'assiette du parking de la halte ferroviaire sera cédé à la CUMPM en 2015, au montant de l'estimation des Domaines, qui, sur la base de l'estimation obtenue pour le terrain à céder à RFF, diminue légèrement.

Le financement par RFF des travaux de gestion des terres excavées et du réemploi partiel de ces terres dans le cadre de la réalisation du parking provisoire est intégré dans les recettes ; il diminue de 417 559 €, l'exécution du marché de travaux correspondant ayant révélé une pollution des terres moindre qu'attendue.

3.22. Produits de gestion

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Produits de gestion	667 378	696 350	28 972
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0
TOTAL	679 338	708 310	28 972

La hausse des produits de gestion sont dus au fait que des loyers relatifs à l'exploitation par la société PISONI d'un emplacement publicitaire n'étaient plus payées depuis 2010, et font l'objet d'un échéancier de versement mis en place par la SOLEAM.

3.23. Produits financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Produits Financiers	6 137	10 367	4 230
TOTAL	6 137	10 367	4 230

Ce poste suit l'évolution de la trésorerie de l'opération.

3.24. Participations

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Participations Ville/CU	1 268 940	1 749 632	480 692
TOTAL	1 268 940	1 749 632	480 692

La participation du Concédant à l'opération est portée à 1 749 632 € (contre 1 472 918 € dans le CRACL précédent).

Cette augmentation s'explique par les travaux supplémentaires demandés sur le parking provisoire (doublement de sa capacité), des surcoûts imprévisibles (anciennes fondations en gros béton enterrées évacuées en phase chantier), et à la nécessité de créer un ouvrage de rétention des eaux pluviales pour éventuellement maintenir cet équipement, ou le démolir.

L'avance de 900 000 €, versée en 2004, sera remboursée en fin de concession, en 2017.

* * *

LA BARASSE

CRACL AU 31/12/2014

**ANNEXE I :
REALISÉ AU 31/12/2014
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES FUTURES**

**BILAN PREVISIONNEL
CONCESSION LA BARASSE**

DATE : 31/12/2014

BUDGET PREVISIONNEL ACTUALISE

Opération : 743

CPA LA BARASSE	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions	1 775 726	0	1 775 726
Frais/terrain	24 059	48	24 107
Frais de portage	115 977	0	115 977
TOTAL	1 915 762	48	1 915 810
Budget travaux			
Etudes Générales	128 780	25 762	154 542
VRD pôle d'échange (gare bus)	95 621	19 266	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et ges	1 110 223	222 045	1 332 267
Réaménagement parking provisoire	141 667	28 333	170 000
VRD lotissement	572 850	112 410	685 260
SEM + EDF	40 998	7 988	48 986
Aléas	0	0	0
Honoraires Techniques+SPS	131 452	26 091	157 543
TOTAL	2 221 589	441 895	2 663 485
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	316 167	54 516	370 684
Produits de gestion perdus	10 000	1 960	11 960
Taxes foncières	39 296	0	39 296
Rémunérations sur recettes	211 423	0	211 423
Rémunérations sur dépenses	218 842	0	218 842
Rémunération forfaitaire	35 000	0	35 000
Rémunérations de liquidation	18 967	0	18 967
TVA résiduelle	0	288 928	288 928
Prorata de TVA	0	0	0
TOTAL	849 696	345 404	1 195 100
Budget frais financiers			
Frais financiers Court terme	79 592	0	79 592
Frais financiers Moyen terme	176 104	0	176 104
TOTAL	255 696	0	255 696

Prix de revient total	5 242 743	787 348	6 030 091
------------------------------	------------------	----------------	------------------

Chiffres d'affaires

Cessions de terrains pour activités	1 201 286	235 452	1 436 738
Cession CUMPM	929 232	0	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	371 197	74 239	445 436
Financement RFF	625 314	125 063	750 377
Cession commerces	0	0	0
Biens de retour à la CUMPM	0	0	0
Produits de gestion	582 236	114 114	696 350
Produits de gestion perdus	10 000	1 960	11 960
Produits Financiers	10 367	0	10 367
Participations Ville /CU	1 513 113	236 519	1 749 632
TOTAL	5 242 744	787 348	6 030 092

Chiffre d'affaires	5 242 744	787 348	6 030 092
---------------------------	------------------	----------------	------------------

CONCESSION LA BARASSE
en € TTC

DEPENSES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/13	Engagé 2014	Réel 2014	Non payé 2014	Cumul au 31/12/14	2015	2016	09/12/17	CRPO actualisé
Terrain		5,00%	1 775 726	1 775 726	1 775 726	0	0	1 775 726	0	0	0	1 775 726
Frais annexes		4,17%	24 107	24 107	24 107	0	0	24 107	0	0	0	24 107
Frais de portage			115 977	115 977	115 977	0	0	115 977	0	0	0	115 977
TOTAL BUDGET FONCIER			1 915 810	1 915 810	1 915 810	0	0	1 915 810	0	0	0	1 915 810
Etudes Générales	20,00%	4,17%	125 442	119 442	124 542	5 100	1	124 542	10 000	10 000	10 000	154 542
VRD pôle d'échange (gare bus)	20,00%	4,17%	114 886	114 886	114 886	0	0	114 886	0	0	0	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	20,00%	4,17%	1 479 426	0	1 352 267	1 033 778	318 489	1 033 778	318 489	30 000	120 000	1 502 267
VRD lotissement		4,17%	685 260	685 260	685 260	0	0	685 260	0	0	0	685 260
SEM + EDF		4,17%	48 986	48 986	48 986	0	0	48 986	0	0	0	48 986
Aléas		4,17%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires Techniques		4,17%	153 751	77 779	115 893	18 339	19 774	96 119	50 624	2 160	8 640	157 543
TOTAL BUDGET TRAVAUX			2 607 750	1 046 353	2 441 835	1 057 218	338 264	2 103 571	379 113	42 160	138 640	2 663 485
Charges de gestion		4,17%	316 547	296 547	316 473	18 484	1 442	315 031	20 592	12 000	23 061	370 684
Prov. Créances douteuses		4,17%	11 960	11 960	11 960	11 960	0	11 960	0	0	0	11 960
Taxes foncières		4,17%	39 347	39 296	39 296	0	0	39 296	0	0	0	39 296
Rémunérations sur recettes			218 186	121 634	141 030	19 396	0	141 030	5 347	0	65 046	211 423
Rémunérations sur dépenses			214 768	148 457	193 349	28 468	16 425	176 924	33 079	2 257	6 583	218 842
Rémunération forfaitaire			0	0	0	0	0	0	0	35 000	0	35 000
Rémunérations de liquidation			18 821	0	0	0	0	0	0	0	18 967	18 967
Prorata TVA			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			819 629	617 894	702 108	78 307	17 866	684 241	59 018	49 257	113 657	906 172
TOTAL DES DEPENSES			5 943 189	3 580 057	5 059 752	1 135 525	356 130	4 703 622	438 131	91 417	252 297	5 485 467
RECETTES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/13	Engagé 2014	Réel 2014	Non payé 2014	Cumul au 31/12/14	2015	2016	09/12/17	CRPO actualisé
Cessions (lotissement compris)	20,00%	5,83%	1 436 738	1 436 738	1 436 738	0	0	1 436 738	0	0	0	1 436 738
Cession CUMPM	20,00%	5,83%	963 961	0	0	0	0	0	0	0	929 232	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	20,00%	5,83%	373 619	0	0	0	0	0	445 436	0	0	445 436
Financement RFF	20,00%		1 167 936	0	0	649 115	0	649 115	101 262	0	0	750 377
Cession commerces		5,83%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations Ville/CUMPM			1 268 940	1 541 042	1 541 042	0	0	1 541 042	0	40 000	168 590	1 749 632
Biens de retour à la CUMPM			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de gestion	20,00%		667 378	578 162	693 592	101 641	13 789	679 803	16 547	0	0	696 350
Produits de gestion perdus	20,00%		11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	0	11 960
Produits Financiers			6 137	6 137	10 171	4 034	0	10 171	196	0	0	10 367
TOTAL DES RECETTES			5 896 670	3 574 039	3 693 503	754 790	13 789	4 328 829	563 440	40 000	1 097 822	6 030 092

CRACL au 31/12/2014

TRESORERIE PREVISIONNELLE CONCESSION LA BARASSE

Année	Cumul au 31/12/2013	2014	Cumul au 31/12/2014	2015	2016	2017
-------	---------------------	------	---------------------	------	------	------

DEPENSES						
Budget Foncier	1 915 810	0	1 915 810	0	0	0
Budget Travaux	1 046 353	1 057 218	2 103 571	379 113	42 160	138 640
Budget Dépenses Annexes	617 894	78 307	696 201	59 018	49 257	113 657
FFI MT de la période	176 104	0	176 104	0	0	0
FFI CT de la période	79 592	0	79 592	0	0	0
TOTAL	3 574 057	1 135 325	4 709 382	438 131	91 417	252 297

RECETTES						
TOTAL	3 574 057	754 790	4 328 829	563 440	40 000	1 097 822

Besoin avt financement	-261 713	-368 776	-630 489	125 309	-51 417	845 525
------------------------	----------	----------	----------	---------	---------	---------

Emprunts encassés	2 286 735		2 286 735			
Avance	900 000		900 000			

Encassements Temporaires	3 186 735	0	3 186 735	0	0	0
--------------------------	-----------	---	-----------	---	---	---

TVA résiduelle	351 823	25 518	362 621	-37 717	-9 027	-26 950
Remboursement Emprunts	2 286 735	0	2 286 735	0	0	0
Remboursement Avance	0	0	0	0	0	900 000

Décaissements Temporaires	2 638 558	25 518	2 664 076	-37 717	-9 027	873 050
---------------------------	-----------	--------	-----------	---------	--------	---------

Solde de trésorerie	286 461	-394 294	-93 110	163 025	-42 390	-27 525
Solde cumulé	286 461		-93 110	69 915	27 525	0

286 461
2

-93 110
0

CONCESSION LA BARASSE
en € TTC

DEPENSES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/2013	Engagé 2014	Réel 2014	Non payé 2014	Cumul au 31/12/2014	2015	2016	09/12/2017	CRPO actualisé
Terrain	5,00%		1 775 726	1 775 726	1 775 726	0	0	1 775 726	0	0	0	1 775 726
Frais annexes	4,17%		24 107	24 107	24 107	0	0	24 107	0	0	0	24 107
Frais de portage			115 977	115 977	115 977	0	0	115 977	0	0	0	115 977
TOTAL BUDGET FONCIER			1 915 810	1 915 810	1 915 810	0	0	1 915 810	0	0	0	1 915 810

Etudes Générales	20,00%	4,17%	125 442	119 842	124 542	5 100	1	124 542	10 000	10 000	10 000	154 542
VRD pôle d'échange (gare bus)	20,00%	4,17%	114 886	114 886	114 886	0	0	114 886	0	0	0	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	20,00%	4,17%	1 479 426	0	1 352 267	1 033 778	318 489	1 033 778	298 489			1 332 267
Réaménagement parking provisoire									20 000	30 000	120 000	170 000
VRD lotissement	4,17%		685 260	685 260	685 260	0	0	685 260	0	0	0	685 260
SEM + EDF	4,17%		48 986	48 986	48 986	0	0	48 986	0	0	0	48 986
Aléas	4,17%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires Techniques	20,00%	4,17%	153 751	77 779	115 893	18 339	19 774	96 119	50 624	2 160	8 640	157 543
TOTAL BUDGET TRAVAUX			2 607 750	1 046 353	2 441 835	1 057 218	338 264	2 103 571	379 113	42 160	138 640	2 663 485

Charges de gestion	4,17%		316 547	296 547	316 473	18 484	1 442	315 031	20 592	12 000	23 061	370 684
Prov. Créances douteuses	4,17%		11 960	11 960	11 960	11 960	0	11 960	0	0	0	11 960
Taxes foncières	4,17%		39 296	39 296	39 296	0	0	39 296	0	0	0	39 296
Rémunérations sur recettes			218 186	121 634	141 030	19 396	0	141 030	5 347	0	65 046	211 423
Rémunérations sur dépenses			214 768	148 457	193 349	28 468	16 425	176 924	33 079	2 257	6 583	218 842
Rémunération forfaitaire			0	0	0	0	0	0	0	35 000	0	35 000
Rémunérations de liquidation			18 821	0	0	0	0	0	0	0	18 967	18 967
Prorata TVA			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			819 629	617 894	702 108	78 307	17 866	684 241	59 018	49 257	113 657	906 172

TOTAL DES DEPENSES			5 343 189	3 580 057	5 059 752	1 135 525	356 130	4 703 622	438 131	91 417	252 297	5 485 467
--------------------	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	---------	--------	---------	-----------

RECETTES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/2013	Engagé 2014	Réel 2014	Non payé 2014	Cumul au 31/12/2014	2015	2016	09/12/2017	CRPO actualisé
Cessions (lotissement compris)	20,00%	5,83%	1 436 738	1 436 738	1 436 738	0	0	1 436 738	0	0	0	1 436 738
Cession CUMPM	20,00%	5,83%	963 961	0	0	0	0	0	0	0	929 232	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	20,00%	5,83%	373 619	0	0	0	0	0	445 436	0	0	445 436
Financement RFF	20,00%		1 167 936	0	0	649 115	0	649 115	101 262	0	0	750 377
Cession commerces	5,83%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations Ville/CUMPM			1 268 940	1 541 042	1 541 042	0	0	1 541 042	0	40 000	168 590	1 749 632
Biens de retour à la CUMPM			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de gestion	20,00%		667 378	578 182	693 592	101 641	13 789	679 803	16 547	0	0	696 350
Produits de gestion perdus	20,00%		11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	0	11 960
Produits Financiers			6 137	6 137	10 171	4 034	0	10 171	196	0	0	10 367
TOTAL DES RECETTES			5 896 670	3 574 039	3 693 503	754 790	13 789	4 328 829	563 440	40 000	1 097 822	6 030 092

Cumul 2013		Cumul 2014	2015	2016	2017	TOTAL
						0%

TVA déductible	206 543	189 282	395 825	66 618	9 027	26 950	498 419
TVA collectée	558 366	196 615	754 981	32 366	0	0	787 348
TVA à payer	-12 180	8 715	-3 465				

Prorata tva	0		0		0	0	0
-------------	---	--	---	--	---	---	---

Tva résiduelle	351 823		359 156	-34 252	-9 027	-26 950	-288 928
Tva résiduelle retraitée	351 823		362 621	-37 717	-9 027	-26 950	-288 928

CONCESSION LA BARASSE

PREVISIONNEL RECETTES (en € TTC)

CESSIONS	parcelles	Surface	Prix TTC /m2	2015	2016	2017	TOTAL
Cession à RFF <i>acte authentique signé le 18/12/2014</i> <i>versement du prix différé à janvier 2015</i>	868B178	26					
	868B179	114					
	862D19	3 738					
	862D21	1 988	54,80	369 050	0	0	369 050
	862D23	225					
	862L111	476					
	862L113	167					
Cession à SNCF Réseau (ex RFF - au 01/01/2015))	868B61	440					
	862C68	284					
	862C70	57	54,80	76 386	0	0	76 386
	871N281	107					
	862D16 57	328					
Cession CUMPM (parking halte ferroviaire)		17 208	54,00	0	0	929 232	929 232
Cession charges foncières activités		1500	90	0	0	0	0
TOTAL		25 158		445 436	0	929 232	1 374 668

PRODUITS DE GESTION	objet	2015	2016	2017	TOTAL
Loyers panneau publicitaire PISONI	régularisation loyers location emplacement publicitaire (panneau déposé en 2014)	13 789	0	0	13 789

PREVISIONNEL DEPENSES (en TTC)

BUDGET ETUDES				2015	2016	2017	TOTAL	
Etudes de faisabilité sur foncier restant à commercialiser				10 000	10 000	10 000	30 000	
BUDGET TRAVAUX	montant marché		Réalisé au 31/12/2014		2015	2016	2017	TOTAL
	HT	TTC	HT	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées Marché n°14.59 (EUROVIA) Marché 14.103 (complémentaire au marché 14.59)	1 126 890	1 352 267	861 482	1 033 778	318 489	0	0	1 352 267
Réaménagement et interventions sur parking provisoire			0	0	20 000	30 000	120 000	170 000
aménagement gare routière			0	0	0	0	0	0
Aléas			0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques Marché 14.46 ARTELIA (MOE) LC14.15 VERITAS (CSPS)	33 273 2 800	39 927 3 360	13 033 2 250	15 639 2 700	39 927 660	0 0	0 0	55 566 3 360
réaménagement et interventions sur parking provisoire (6%) gare routière (8%)			0	0	1 600 0	1 800 0	7 200 0	10 600 0
TOTAL BUDGET TRAVAUX			876 765	1 052 118	380 676	31 800	127 200	1 591 794
BUDGET DEPENSES ANNEXES								
Taxes foncières					0	0	0	0
Entretien, réparation					5 000	5 000	9 061	19 061
géomètre					2 160	0	4 000	6 160
Charges diverses (tirages documents, contentieux)					10 000	5 000	10 000	25 000
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES					17 160	10 000	23 061	50 221

**TABLEAU DES ECARTS
CONCESSION LA BARASSE**

BUDGET PREVISIONNEL Opération : CPA LA BARASSE	BUDGET APPROUVE au 31/12/2013 TTC	BUDGET PREV. au 31/12/2014 TTC	ECARTS	OBSERVATIONS
Budget Foncier				
Acquisitions	1 775 726	1 775 726	0	RAS
Frais/terrain	24 107	24 107	0	RAS
Frais de portage	115 977	115 977	0	RAS
TOTAL	1 915 810	1 915 810	0	
Budget Travaux				
Etudes Générales	125 442	154 542	29 100	reprise des études sur capacité et faisabilité
VRD pôle d'échange (gare bus)	114 886	114 886	0	RAS
Parking provisoire halte ferroviaire et	1 479 426	1 332 267	-147 159	surcout travaux parking provisoire
Réaménagement parking provisoire		170 000	170 000	
VRD lotissement	685 260	685 260	0	RAS
SEM + EDF	48 986	48 986	0	RAS
Aléas	0	0	0	RAS
Honoraires Techniques+SPS	153 751	157 543	3 792	lié aux montants de travaux
TOTAL	2 607 751	2 663 485	55 734	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	316 547	370 684	54 137	suit l'activité opérationnelle
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0	RAS
Taxes foncières	39 347	39 296	-51	RAS (écart non significatif)
Rémunérations sur recettes	218 186	211 423	-6 763	suit l'évolution des recettes de l'opération
Rémunérations sur dépenses	214 768	218 842	4 074	suit l'évolution des dépenses de l'opération
Rémunération forfaitaire	0	35 000	35 000	accompagnement du concédant dans la réflexion sur stratégie de développement de l'opération
Rémunération de liquidation	18 821	18 967	146	suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération
TVA résiduelle	297 785	288 928	-8 857	suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération
Prorata de TVA	0	0	0	RAS
TOTAL	1 117 414	1 195 100	77 686	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	79 592	79 592	0	lié à la trésorerie de l'opération
Frais financiers Moyen terme	176 104	176 104	0	RAS
TOTAL	255 696	255 696	0	

Prix de revient total	5 896 671	6 030 092	133 422
------------------------------	------------------	------------------	----------------

Chiffres d'affaires				
Cessions de terrains pour activités	1 436 738	1 436 738	0	RAS
Cession CUMPM	963 961	929 232	-34 729	ajustement au vu de l'estimation de France Domaines sur terrains limitrophes
Cession RFF/SNCF Réseau	373 619	445 436	71 817	surface cédée plus importante qu'envisagée initialement
Financement RFF	1 167 936	750 377	-417 559	ajustement prix marché de travaux EUROVIA, inférieur à l'estimation du MOE, concernant le traitement des terres excavées
Cession commerces	0	0	0	RAS
Produits de gestion	667 378	696 350	28 972	recupération loyers emplacement publicitaire PISONI
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0	RAS
Produits Financiers	6 137	10 367	4 230	optimisation de la gestion de trésorerie
Participations Ville/CU	1 268 940	1 749 632	480 692	ajustement pour équilibre de l'opération
Biens de retour à la CUMPM	0	0	0	RAS
TOTAL	5 896 668	6 030 092	133 424	

Chiffre d'affaires	5 896 668	6 030 092	133 424
---------------------------	------------------	------------------	----------------

LA BARASSE

CRACL AU 31/12/2014

**ANNEXE II :
CARTES**

REMEMBREMENT PARCELLAIRE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Commune : MARSEILLE 11EME (211) Section : Feuille(s) : Echelle d'origine : Echelle d'édition : 1/1250 Date de l'édition : 02/07/2015 Date de saisie :	
N° d'ordre du document d'arpentage : 544 C Document vérifié et numéroté le 02/07/2015 A C D F MARSEILLE NORD Par Patrick ROBERT Inspecteur des Finances Publiques Signé :	
Cochet du service d'origine : Centre des Impôts foncier de : Marseille Nord 38, Boulevard Baptiste Bonnet 13265 Marseille Cedex 08 Téléphone : 04 91 23 61 66 Fax : 04 91 23 61 75 cdif.marseille-nord@dgif.finances.gouv.fr	
CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6453. A _____ le _____ B _____ le _____ C _____ le _____	
D'après le document d'arpentage dressé Par S. RABOUILLE - CAB. ROLLIN (2) Réf. : 2752-07 Le _____	
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une enquête par questionnaire. Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien reconnu du cadastre). (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité exerçant, etc.).	

