

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7409

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement établi au 31 décembre 2017 et approbation de l'avenant 7 à la convention de concession d'aménagement

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre du renouvellement urbain impulsé en 2003 par la Ville de Marseille sur la « Façade Maritime Nord », les quartiers de la Cabucelle et de Saint-Louis ont fait l'objet d'études urbaines pour orienter la mutation de cette zone et d'une veille foncière dans le cadre de conventions passées avec l'Établissement Public Foncier PACA.

Sur la base de ces études et compte tenu de la maîtrise foncière d'un certain nombre de terrains par la collectivité, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession d'aménagement « Mardirossian - Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et la SOLEAM par délibération n°10/0978/DEVD du 25 octobre 2010.

Cette opération devait redonner au secteur un caractère attractif visant le développement de l'offre en logement et des activités économiques, permettant de développer environ 90 000 m² de surface de planchers.

La concession d'aménagement d'une durée initiale de 7 ans à compter de la notification en date du 7 janvier 2011 recouvre un périmètre de 9 hectares englobant trois secteurs : Mardirossian, Madrague-Plan et le terrain situé 211 chemin de la Madrague-Ville.

Cette concession a été prorogée de 5 ans, soit jusqu'au 7 janvier 2023 par avenant n°3 approuvé par le Conseil municipal de Marseille le 16 décembre 2015.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par les délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Dans ce cadre un avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement N° T1600910CO (n° Ville 11/0013) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Par avenant 5 notifié en Janvier 2017 le périmètre d'intervention de la Soléam a été réduit au secteur de Mardirossian avec une modification de programme. Le bilan de l'opération a été profondément remanié et la participation du concédant à l'équilibre à l'opération a été portée de 6 303 595 euros à 7 385 121 euros puis à 8 697 745 euros par avenant 6.

Par ailleurs la modification n°3 du PLU approuvée en juillet 2017 a permis d'instaurer sur ce site un zonage permettant d'implanter des activités dans un tissu urbain mixte.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2017 et l'avenant n°7 à la convention de concession.

L'opération initiale se développait sur trois sites :

- Le terrain situé 211 chemin de la Madrague Ville a été acquis par la SOLEAM auprès de l'EPF PACA, puis à la demande de la Ville, a été cédé à titre gratuit en 2012 à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole afin de réaliser un pôle de création d'entreprises et un pôle artisanal dans le cadre du Plan local de redynamisation avec l'État. Sur ce secteur la SOLEAM est devenue l'opérateur de MPM et sa mission dans le cadre de la concession est terminée.

- Sur le secteur Madrague Plan un appel à projet lancé en 2012 a été interrompu car le terrain principal nécessaire à l'opération, situé au 287 chemin de la Madrague Ville, n'a finalement pas été maîtrisé. En effet, la décision de préemption par la Ville de ce bien a été annulée par la juridiction administrative (jugement du TA de Marseille du 22 mars 2012, arrêt de la cour administrative d'appel du 29 novembre 2012, Conseil d'État du 27 août 2014) et la Ville est condamnée à rétrocéder le bien à l'acquéreur évincé.

Aussi l'opération d'aménagement sur ce secteur est désormais conditionnée par l'acquisition du foncier à un tiers qui pourrait s'envisager par voie d'expropriation, option qui n'est pas retenue à ce jour.

Enfin l'éviction des entreprises occupant les bâtiments (ex Baccuet) appartenant à la Ville le long du chemin de la Madrague Ville a été menée à terme et la Ville souhaite conserver ces locaux pour y reloger les décors de l'opéra.

-Le secteur Mardirossian prévu initialement pour de l'habitat est désormais positionné pour de l'activité économique en raison du marché de l'immobilier du logement qui n'est pas favorable dans cette zone pour de l'accession et suite à des dispositions gouvernementales qui ne favorisent pas le logement social dans le quartier prioritaire dont fait partie le périmètre de l'opération.

La relocalisation de services municipaux et l'implantation d'entreprises du secteur privé sont à l'étude sur les terrains libres de ce secteur acquis auprès de l'EPF par la Ville de Marseille en 2016 et par la SOLEAM en 2017.

Enfin le service propreté de la Métropole occupe des bâtiments industriels implantés sur 13 150 m² de terrain. La perspective d'une relocalisation de cette activité reste à l'étude mais la date de libération du foncier n'est pas déterminée.

Pour l'ensemble de ces raisons l'intervention de la Soléam ne porte plus que sur le secteur de Mardirossian afin d'aménager les terrains maîtrisés (démolitions et travaux de viabilité des lots cessibles), de réaliser des travaux d'élargissement de la traverse Mardirossian, et d'assurer la commercialisation d'environ 8 200m² de terrains.

Les évènements sur l'année 2017 écoulée :

La Soléam a signé les actes authentiques d'acquisition des terrains auprès de l'EPF représentant une superficie totale de 12 587 m² pour un prix de 4 016 205 euros TTC.

Sur ce site, la Soléam a confié une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité de conjuguer l'implantation d'une station-service occupant un terrain à libérer dans Euroméditerranée avec les bâtiments que la Ville de Marseille souhaite réaliser pour ses services techniques.

Les orientations pour l'année 2018 et suivantes

Les études de maîtrise d'œuvre pour l'élargissement de la traverse Mardirossian ont été reportées à 2018 pour une réalisation des travaux en 2019 et 2020 en lien avec le calendrier de la commercialisation des terrains.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2017.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2017,

Les dépenses s'élèvent à 3 473 349 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (-1 004 815 euros) se répartit ainsi :

3 346 643 euros TTC pour des études et des acquisitions, en diminution de 80 843 euros TTC correspondant principalement à des études d'urbanisme et environnementales reportées en 2018,

17 196 euros TTC de charges de gestion en diminution de 57 066 euros TTC, le prévisionnel ayant été surestimé,

23 469 euros TTC de rémunération en diminution de 51 748 euros TTC en lien avec le report en 2018 des études et travaux de voiries estimés à 810 747 euros TTC au CRAC précédent,

86 041 euros TTC de frais financiers en diminution de 4 411 euros en lien avec la trésorerie plus favorable que prévue.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017,

Les dépenses réalisées (hors crédit de TVA) s'élèvent à 7 340 245 euros TTC soit 72 % du montant total des dépenses prévisionnelles et correspondent :

- aux études urbaines et acquisitions pour 6 312 778 euros TTC, soit 98 % du budget total Études et foncier,
- aux honoraires techniques pour 23 430 euros TTC soit 1,1% du budget total travaux,
- aux dépenses annexes pour 55 603 euros TTC soit 15 % du budget total correspondant,
- à la rémunération de la Soléam pour 213 825 euros TTC soit 50 % du budget total correspondant,
- aux frais financiers de 734 609 euros TTC, soit 94 % du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

Les dépenses prévisionnelles (hors la TVA restituée) qui s'élèvent à 10 183 786 euros TTC sont en diminution de 180 506 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2016 et se répartissent ainsi :

6 635 547 euros TTC de budget d'études et de foncier en diminution de 230 891 euros en raison principalement de l'ajustement du poste études en lien avec la réduction du périmètre d'intervention,

2 197 390 euros TTC de budget travaux en diminution de 7343 euros, soit quasiment stable par rapport au prévisionnel,

368 410 euros TTC de budget dépenses annexes en augmentation de 66 293 euros,

432 110 euros TTC de budget rémunération en diminution de 8 565 euros, en lien avec l'évolution des dépenses et recettes,

et 781 220 euros de frais financiers inchangés par rapport au prévisionnel.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

Les recettes perçues d'un montant total de 5 000 719 euros TTC comprennent 719 euros TTC de produits financiers et 5 000 000 euros de participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole.

L'unique recette de cession de 543 004 euros TTC inscrite au prévisionnel en 2017 n'a pas été perçue, la SERAMM n'ayant pas donné suite à son projet d'implantation sur ce site.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017,

Les recettes perçues à fin 2017 s'élèvent à 6 196 183 euros TTC dont 27 383 euros TTC de produits financiers et divers, et 6 168 800 euros de participation du concédant (668 800 euros en apport foncier, et 5 500 000 euros à l'équilibre du bilan).

Au terme de la concession les recettes globales prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 9 296 302 euros dont :

1 560 000 euros TTC de cession de charges foncières sur le secteur Mardirossian, en augmentation de 1 023 600 euros par rapport au précédent CRAC en lien avec le nouveau programme envisagé sur le site, basé sur l'hypothèse d'une cession à la Ville de Marseille pour le regroupement de services et à Total pour la relocalisation de la station-service située rue de Lyon,

27 383 euros TTC de produits financiers et divers en diminution de 6 605 euros en lien avec un solde cumulé de trésorerie moins favorable qu'au précédent bilan,

et 7 708 919 euros de participation du concédant qui comprend :

- la participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant de 7 040 119 euros en diminution de 988 823 euros par rapport au précédent CRAC du fait d'une hypothèse de meilleure valorisation des terrains,

- et une participation en nature pour 668 800 euros inchangée correspondant à un apport foncier effectué par la Ville de Marseille en 2013.

Le versement par la Métropole de la participation numéraire est échelonné en prévisionnel de la manière suivante :

5 500 000 euros déjà versés à fin 2017,

1 000 000 euros en 2018,

540 119 euros en 2019.

Les emprunts, la trésorerie et la TVA reversée :

La SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 euros en 2012 avec un remboursement (un million par an) échelonné jusqu'en 2018.

La trésorerie cumulée au 31 décembre 2017 est positive et s'élève à 95 780 euros.

A la fin 2017 le bilan financier présente un crédit de TVA de 239 842 euros et la TVA reversée à terme à l'opération s'élèvera à 887 483 euros.

L'avenant 6 à la concession :

Le présent avenant soumis à notre approbation vient modifier le montant de la participation du concédant à l'opération qui est ramené de 8 697 742 euros à 7 708 919 euros ainsi que l'échéancier de versement du solde de cette participation comme indiqué précédemment.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2017 et l'avenant n°7 à la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague Plan arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2017 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation prévisionnelle du concédant d'un montant de 7 708 919 euros, en baisse de 988 823 euros, comprenant la participation en nature par apport foncier de la Ville de Marseille en 2013 de 668 800 euros et de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 7 040 119 euros dont 5 500 000 euros déjà versés à fin 2017, 1 000 000 euros à verser en 2018 et 540 119 euros à verser en 2019.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 7 à la convention d'aménagement T1600910CO (ex n°Ville n°11/0013) ci-annexé précisant la nouvelle participation du concédant à l'opération et le nouvel échéancier de versement du solde de la participation d'équilibre.

Article 4

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'avenant précité ainsi que tous documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



SOLEAM

* *
*

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »
N°T1600 910CO
COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2017

I. <u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2) <u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	3
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	4
II. <u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1) <u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	5
2) <u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
3) <u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</u>	7
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	7
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	8
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	9
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	Erreur ! Le signet n'est pas défini.
e. <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie)</i>	Erreur ! Le signet n'est pas défini.
III. <u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	9
1) <u>LES DEPENSES</u>	9
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	9
b. <i>Les dossiers en phase « études »</i>	10
c. <i>Les dossiers en phase « travaux »</i>	11
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	11
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	11
f. <i>Les frais financiers</i>	11
2) <u>LES RECETTES</u>	12
a. <i>Les cessions</i>	12
b. <i>La participation du « concédant »</i>	12
c. <i>Les produits financiers</i>	12
3) <u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	12
IV. <u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u>	13
1) <u>LES DEPENSES</u>	13
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	13
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	13
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	13
2) <u>LES RECETTES</u>	13
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	13
V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	14
VI. <u>ANNEXES</u>	17
<i>Bilan prévisionnel</i>	17
<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	17
<i>Tableau des écarts HT</i>	17
<i>Ecart Année 2017</i>	17
<i>Tableau des acquisitions et des cessions</i>	17

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Durée initiale :	7 ans à compter du 07/01/2011
Durée prorogée :	Prorogation de 5 ans supplémentaires dans le cadre de l'avenant 3 approuvé par la collectivité le 16/12/2015 portant son échéance du 7/01/2023.
Avenants :	<p>Avenant n°1 : approuvé par DCM 12/0906/DEVD du 08/10/2012, relatif au montant de la participation du concédant</p> <p>Avenant n°2 : approuvé par DCM 13/0479/DEVD du 17/06/2013, relatif à l'échéancier de versement de la participation du concédant</p> <p>Avenant n°3 : approuvé par DCM 15/1122/UAGP du 16/12/2015</p> <p>Avenant n°4 : transfert de la concession à la Métropole notifié le 3 juin 2016</p> <p>Avenant n°5 : approuvé le 17/10/2016 par Délibération du Conseil de Métropole URB 024-1104/16/CM pour modifier le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement</p> <p>Un avenant n°6, approuvé par délibération n°URB 024-1104/16/CM du 17 octobre 2016 pour modifier le périmètre de l'intervention de l'aménageur et modifier la participation du concédant à l'équilibre du bilan.</p>
Mode de rémunération	<p>5% sur les dépenses HT (hors acquisitions de biens appartenant à l'EPFR PACA, pour lesquelles le taux est ramené à 1%)</p> <p>7% sur les recettes HT</p> <p>Rémunération annuelle minimale de 20 000 €</p> <p>0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	85 629 m ²
Vocation :	Activités et bureaux
Programme des équipements publics :	Equipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
Programme global de construction :	8 000 m ² de surface de plancher
Maîtrise foncière :	Fonciers maîtrisés en totalité

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	26,31 Millions € TTC
Budget CRAC au 31/12/2017 :	10,18 Millions € TTC
Participation d'origine :	6,87 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2017) :	7,7 Millions € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Entre les anciens abattoirs et la rue de Lyon, au nord de la traverse Mardirossian, le site dit «Mardirossian » est constitué de grandes parcelles d'activités mêlées à du parcellaire villageois, et dispose de vues exceptionnelles sur la rade de Marseille.

Trois secteurs ont été ciblés au sein desquels la Ville de Marseille maîtrise déjà un certain nombre de terrains : celui dit de « Mardirossian », celui dit de « Madrague-Plan » et le terrain du 211 chemin de la Madrague-Ville.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de MARDIROSSIAN.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° **FCT 010-1585/15/CC**.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de MARDIROSSIAN relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Mardirossian) et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de MARDIROSSIAN est intervenu au 01/01/2016.

Par avenant n°4 notifié le 7 juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de ConcédantE dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/0013 de l'opération MARDIROSSIAN en date du 7 Juin 2011.

Par avenant n°5 : approuvé le 17/10/2016 par Délibération du Conseil de Métropole URB 024-1104/16/CM le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement a été modifiée.

Un avenant n°6, approuvé par délibération n°URB 024-1104/16/CM du 17 octobre 2016 sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2015, a permis de soustraire des missions de SOLEAM son intervention sur le secteur dit « Madrague Plan » au vu des jugements prononcés en matière de maîtrise foncière, et de prendre en compte la décision de la Ville de Marseille de conserver certaines parcelles lui appartenant dans le secteur dit « Mardirossian », amenant à une évolution de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Aussi l'intervention de l'aménageur ne porte désormais plus que sur le secteur de Mardirossian,

DATE ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
--

- Par délibération du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement du secteur de « Mardirossian » ainsi que les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC.
- Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2010, la Ville approuve la concession à SOLEAM de l'aménagement du Secteur « Mardirossian» pour une durée de 7 ans, et portant sur un territoire de 9 hectares environ.
- L'état d'avancement de l'opération (travaux d'aménagements restant à réaliser et commercialisation des terrains) a justifié d'une prorogation de l'opération jusqu'au 7 janvier 2023.

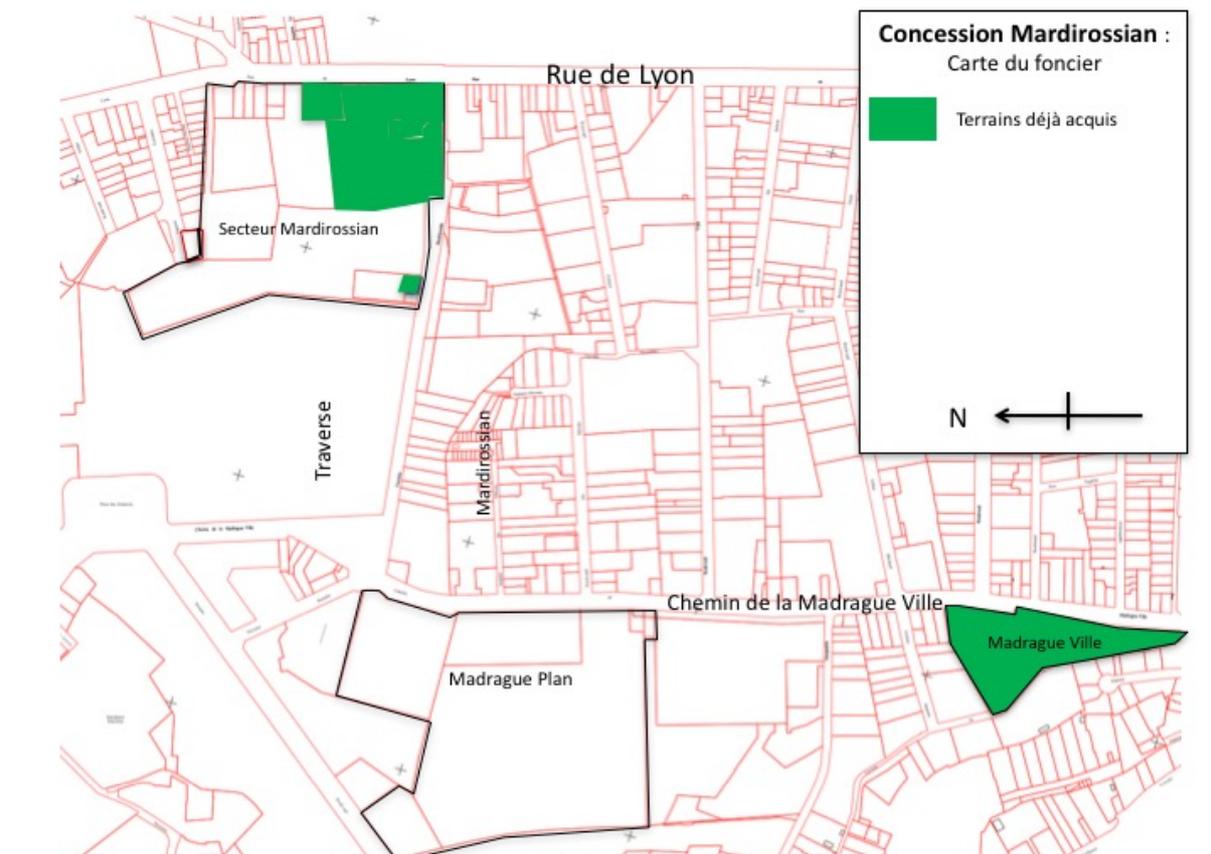
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement « Mardirossian – Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et SOLEAM, approuvée par délibération du 25 octobre 2010, a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de définir des prescriptions architecturales et urbaines et d'en contrôler la bonne mise en œuvre, de créer les équipements publics nécessaires et de commercialiser le programme.

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

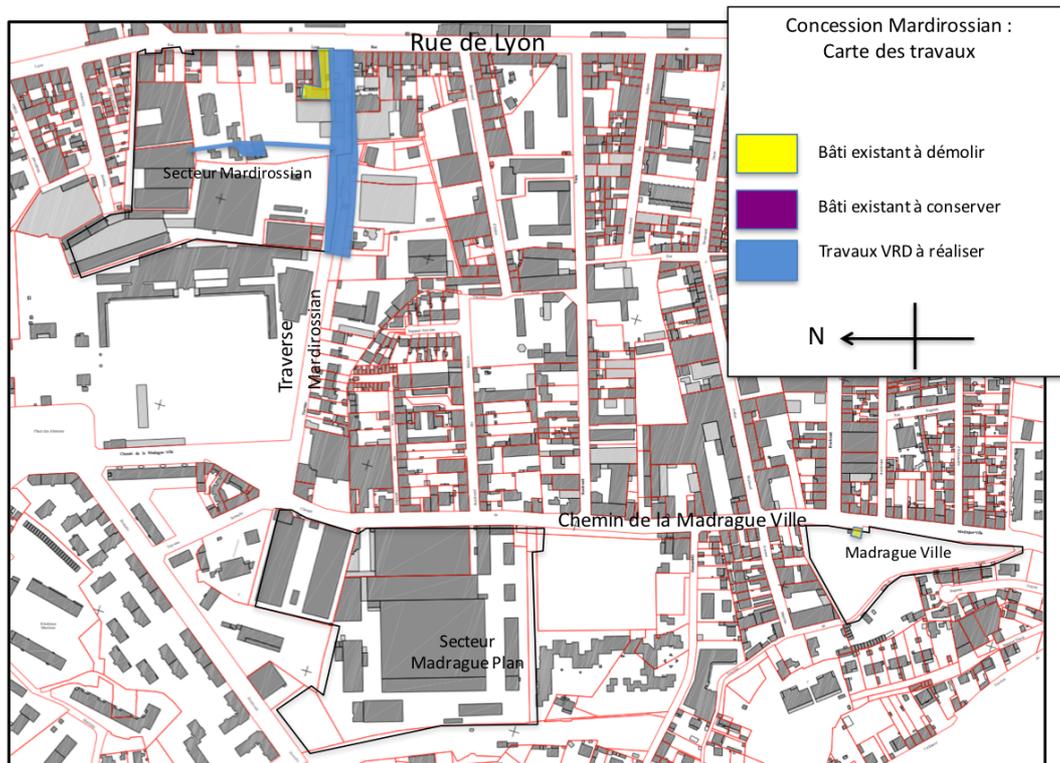
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-160 145	-104 267	65%
B : 601/130-Etudes Environnementales	-125 781	-89 782	71%
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	100%
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295	100%
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-4 016 204	100%
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466	100%
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	100%
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-93 964	-93 964	100%
1-Budget Acquisitions	-6 404 656	-6 312 778	99%



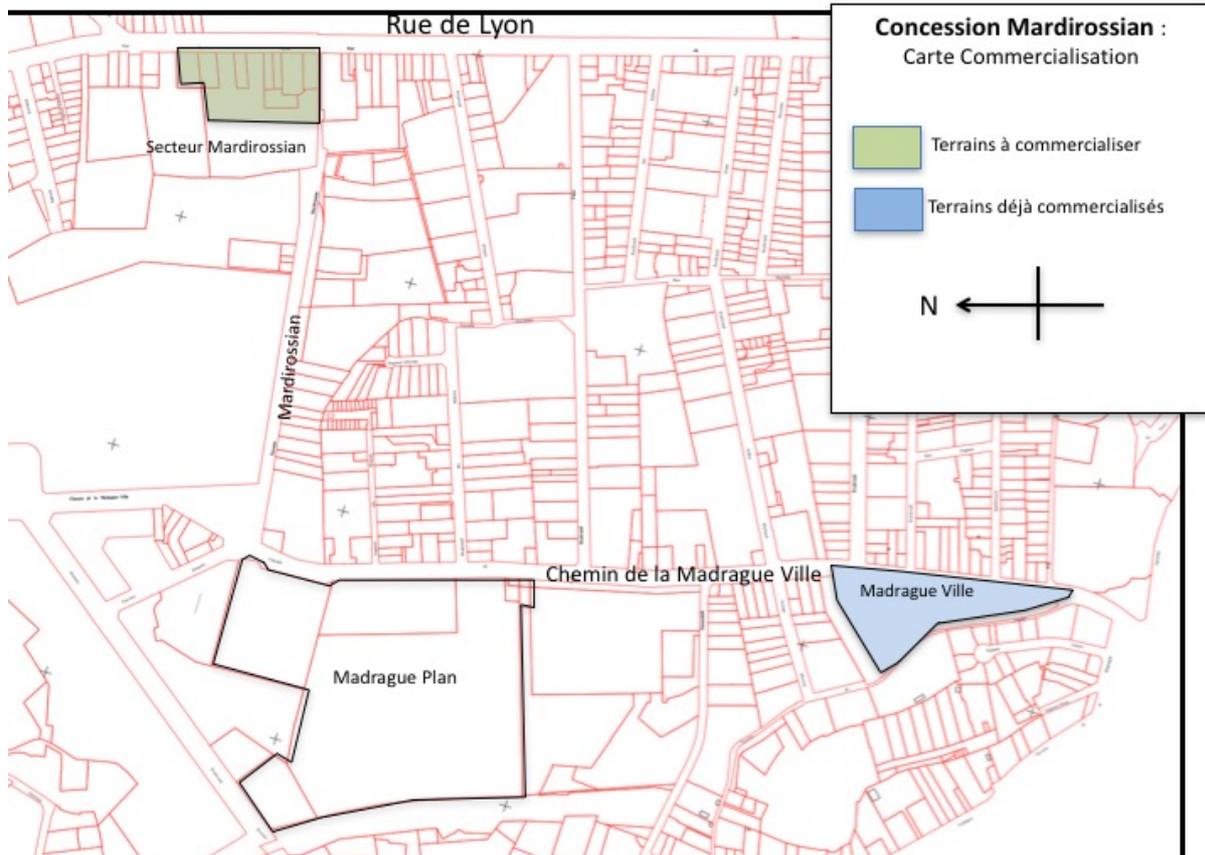
b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-127 192		
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961		
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773		
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034		
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430	-23 430	100%
2-Budget Travaux	-2 197 390	-23 430	1%



c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 560 000		
1-Budget Cessions	1 560 000		



III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE COULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 4 478 164€ à comparer à 3 473 349€ payées.

a. Les acquisitions foncières

La convention signée entre la Ville de Marseille et l'EPF PACA étant arrivée à échéance à la fin de l'année 2016, la SOLEAM a acquis l'ensemble des biens acquis et portés par l'EPF, et représentant une superficie totale de 12 587 m2 pour un prix de 4 016 205 euro TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-55 728		-55 728
B : 601/130-Etudes Environnementales	-24 921		-24 921
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-3 346 837	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire		194	-194
1-Budget Acquisitions	-3 427 486	-3 346 643	-80 843

b. Les dossiers en phase « études »

Etudes Travaux pour le secteur MARDIROSSIAN

En 2016, la SOLEAM a lancé une étude de faisabilité pour l'aménagement et l'élargissement de la traverse Mardirossian selon deux hypothèses :

Une hypothèse prenant en compte le passage du Tram/BHMS

Une hypothèse ne prenant pas en compte le passage du Tram/BHNS.

La phase AVP de ces études n'a pas été engagée en 2017. En effet, le projet de construction et les modalités d'aménagement du terrain que doit desservir la future traverse Mardirossian ne sont pas arrêtées. Sans définition précise du projet d'aménagement et de construction, il n'est pas pertinent de s'engager sur les modalités de réalisation de la future traverse (nivellement, gestion des accès et des seuils). La poursuite des études de l'aménagement de la traverse reste donc en suspend car conditionnées par la commercialisation et l'aménagement du terrain.

Etudes urbaines pour le secteur MARDIROSSIAN

La ville de Marseille a fait part de son intérêt pour l'acquisition de l'îlot Mardirossian situé au 331 rue de Lyon en vue du regroupement et de la relocalisation d'une grande partie des activités logistiques de la Ville de Marseille et de ses régies.

En outre, l'EPA EUROMEDITERRANNE a également fait part de son intérêt pour ce foncier dans le cadre des relocalisations qu'elle doit finaliser pour mener à bien le projet d'extension de la ZAC LITTORALE. En effet au sein de ce périmètre l'EPA doit relocaliser une station service appartenant à TOTAL et située au 99 rue de Lyon sur une emprise de l'îlot XXL. En outre, aucune autre opportunité foncière n'a pu être identifiée pour la relocalisation de cette station qui, au vu des études réalisées par EUROMEDITERRANNE porte une zone de chalandise importante et constitue un élément d'attractivité et service à maintenir sur la zone.

Pour répondre à ces différentes demandes, la SOLEAM a donc en 2017 confié à l'agence KERN une étude technique permettant d'apprécier la surface foncière nécessaire à la relocalisation de la station total et les scénarios d'aménagement et d'intégration urbaine qui pourraient être envisagés.

En première approche, cette étude confirme une adéquation possible entre le projet de relocalisation et de regroupement des régies et celui de réimplantation de la station total. En effet, cette activité pourrait se réimplanter et s'intégrer sur une emprise de 1500 à 2000 m² environ, laissant un solde de terrain de 6200 m² environ pour la relocalisation des régies.

Des études complémentaires seront donc engagées sur 2018 pour confirmer le découpage foncier à réaliser.

c. Les dossiers en phase « travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-722 887		-722 887
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-80 517		-80 517
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-7 343		-7 343
2-Budget Travaux	-810 747		-810 747

Les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN (ainsi que les études techniques correspondantes) n'ont pas été engagés sur 2018, la définition précise du projet d'aménagement et de construction de l'ilôt Mardirossian, étant un préalable à réalisation de la future traverse qui le dessert.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/599-Charges de Gestion	-70 303	-7 490	-62 813
B : 601/606-Impôts Fonciers		-5 571	5 571
B : 601/607-Taxe sur les Salaires	-3 959	-3 959	
B : 601/608-Assurance		-176	176
3-Budget Depenses Annexes	-74 262	-17 196	-57 066

Seules des dépenses à hauteur de 7 490€ ont été engagées sur 2017, pour des opérations de murage et d'évacuation d'encombrants.

5 571 € ont été réglés au titre des taxes foncières et 176 € au titre de assurances relatives aux terrains acquis.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/A401-Rém. sur Plancher		-19 686	19 686
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-43 927	-3 783	-40 144
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290		-31 290
4-Budget Remuneration Soleam	-75 217	-23 469	-51 748

Il était prévu des dépenses de travaux qui devaient générer des rémunérations pour l'aménageur, cela a engendré un décalage de rémunération de 40K€. La rémunération étant inférieure à 20K€, il a été appliqué la rémunération plancher.

Une rémunération d'un montant de 31 290 € était également prévue pour la signature d'un compromis avec la SERAM mais celui-ci n'a pas abouti.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-84 400	-84 400	
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-6 052	-1 641	-4 411
5-Budget Frais Financiers	-90 452	-86 041	-4 411

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 5 543 723€ à comparer à 5 000 719€ reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 601/140-Charges Foncières Activités Mardirossian	536 400		-536 400
1-Budget Cessions	536 400		-536 400

La vente de la totalité de l'îlot Mardirossian pour un montant prévisionnel de 536 400€ à la SERAM n'a pas été effective, cette société n'ayant pas confirmé son intérêt pour le terrain.

b. La participation du « concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 601/420-Participations à l'Equilibre Métropole	5 000 000	5 000 000	

Le montant appelé le 18 janvier 2017 a été perçu le 29 mai 2017.

c. Les produits financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 601/610-Produits Financiers	7 323	719	-6 604

La trésorerie a été moins favorable que prévue.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	1 114 516	578 385	-536 131
Trésorerie au 31/12/16	-482 605	-482 605	
Trésorerie au 31/12/17	631 911	95 780	-536 131

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- la requalification et l'élargissement de la traverse Mardirossian préservant la possibilité d'insérer un TCSP et le maillage de l'îlot, les études devant redémarrer en 2018.
- La démolitions des anciens bâtiments et entrepôts situés sur l'îlot Mardirossian sur la rue de Lyon
- La valorisation et la commercialisation en 2018 de la totalité de l'îlot Mardirossian :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Aucune acquisition foncière n'est prévue pour l'année à venir.

b. En ce qui concerne les études

Les études nécessaires à l'élargissement de la traverse Mardirossian seront engagées en cohérence avec le calendrier et la nature des projets prévus sur les terrains à commercialiser défini pour lancer l'appel à projet sur ce secteur.

c. En ce qui concerne les travaux

Les travaux de démolition des bâtiments implantés sur le site de MARDIROSSIAN puis les travaux d'élargissement de la traverse Mardirossian démarreront également en 2019.

2) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La totalité de l'îlot Mardirossian sera commercialisée en 2018 selon les modalités suivantes :

- un compromis de vente (pour la cession d'une emprise de 2000 m²) devant être signé avec le groupe Total pour la relocalisation de la station de la rue de Lyon au prix de 300 000 euro HT (correspondant à 2000 m² de terrain à 150 €/ m²)
- Un compromis de vente du solde du terrain d'une superficie de 6200 m² environ à la ville de marseille afin de regrouper les Régies Sud et Est et/ou les décors et stockages culturels actuellement implantés dans le Parc Valentine Vallée Verte au prix de 1 00 000 euros HT. Le prix étant calculé sur la base d'une réalisation de 10 000 m² de SDP (valorisée à 100 €/ m² SDP)

Le nouveau CRAC présente donc l'hypothèse d'une valorisation du terrain Mardirossian pour un montant de 1 300 000 € HT, la valorisation au CRAC 2016 s'élevant pour mémoire à 447 000 € HT (ce dernier ayant été calculé sur la base du projet de la SERAM qui projetait de réaliser 3725 m² SDP sur ce même terrain)

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-273 366	-133 661	-139 705
B : 601/130-Etudes Environnementales	-158 403	-105 068	-53 335

Le budget études a été réajusté de façon à prendre en compte la réduction du périmètre de la concession qui ne porte plus désormais que sur les terrains « Mardirossian » situés rue de Lyon.

1.2 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-500 327	
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-3 346 837	
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-643 132	
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-91 194	-84 238	-6 956

Le poste Frais de Notaire a été réajusté en fonction du réalisé.

1.3 Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-105 993	
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-366 634	
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-1 204 811	
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-134 195	
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-25 730	-19 590	-6 140
2-Budget Travaux	-1 837 363	-1 831 223	-6 140

Ajustement des honoraires techniques sur Madrague Plan en fonction du réalisé (les marchés d'étude sur ce secteur ayant été clôturés). Les autres lignes budgétaires restent inchangées .

1.4 Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/599-Charges de Gestion	-233 887	-204 316	-29 571
B : 601/607-Taxe sur les Salaires	-6 265	-77 644	71 379
B : 601/613-Assurance	-310	-1 206	896
B : 601/614-Taxes Foncières	-16 949	-46 520	29 571
3-Budget Depenses Annexes	-257 411	-329 686	72 275

Le budget charges de gestion a été minoré de façon à s'ajuster à la consommation annuelle constatée .
Les postes Taxe sur les salaires et Taxe foncière ont été réajustées en fonction du réalisé.

1.5 Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-57 110	-76 796	19 686
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-139 887	-129 312	-10 575
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-31 290	-91 000	59 710
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800	
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000	-22 614	-77 386
4-Budget Remuneration Soleam	-440 675	-432 110	-8 565

La rémunération sur recettes est calculée par application d'un taux de 7 % sur la totalité des recettes HT, hors produits financiers.

La rémunération sur dépenses est calculée par application d'un taux de 5 % sur la totalité des dépenses HT à l'exclusion des rémunérations de la SOLEAM et des frais financiers.

Une rémunération plancher de 20 000 € est fixée pour permettre au concessionnaire de couvrir ses débours dans le cas d'activité réduite et faiblement rémunératrice au cours d'un exercice.

La rémunération de liquidation est égale à 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et des dépenses HT à l'exclusion de la rémunération de la SOLEAM et des frais financiers.

1.6 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000	
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-16 338	-16 338	
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-781 220	

Les frais financiers court terme suivent l'évolution de la trésorerie prévisionnelle de l'opération.

2 - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	447 000	1 300 000	853 000

Ce poste a été réévalué de façon à prendre en compte les nouvelles hypothèses de valorisation des terrains Mardirossian à savoir :

- La signature d'un compromis de vente (pour la cession d'une emprise de 2000 m2) avec le groupe Total pour la relocalisation de la station de la rue de Lyon au prix de 300 000 euro HT (correspondant à 2000 m2 de terrain à 150 €/ m2)
- La signature d'un compromis pour la vente du solde du terrain d'une superficie de 6200 m2 environ à la ville de marseille afin de regrouper les Régies Sud et Est et/ou les décors et stockages culturels actuellement implantés dans le Parc Valentine Vallée Verte au prix de 1 00 000 euros HT. Le prix étant calculé sur la base d'une réalisation de 10 000 m2 de SDP (valorisée à 100 €/ m2 SDP)

1.2 Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800	
A : 601/600-Participations Metropole à l'Équilibre	8 028 942	7 040 119	-988 823
Ar40-Participations	8 697 742	7 708 919	-988 823

La participation de la Métropole à l'équilibre du bilan diminue d'une fait d'une meilleure valorisation des terrains de l'îlot Mardirossian.

1.3 Produits divers et financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/520-Produits Divers	75	75	
Ar50-Produits de Gestion	75	75	
A : 601/610-Produits Financiers	33 912	27 308	-6 604
Ar60-Produits Financiers	33 912	27 308	-6 604

La diminution de ce poste est liée à un solde cumulé de trésorerie moins favorable que celui présenté dans le bilan précédent.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Bilan prévisionnel : 601-MARDIROSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions	-5 662 063	-742 593	-6 404 656
2-Budget Travaux	-1 831 223	-366 167	-2 197 390
3-Budget Depenses Annexes	-329 686	-38 724	-368 410
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588		-46 588
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796		-76 796
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312		-129 312
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 000		-91 000
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800		-65 800
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-22 614		-22 614
4-Budget Remuneration Soleam	-432 110		-432 110
5-Budget Frais Financiers	-781 220		-781 220
Sous-total dépenses	-9 036 302	-1 147 484	-10 183 786
1-Budget Cessions	1 300 000	260 000	1 560 000
A : 601/450-Participations en Nature	668 800		668 800
A : 601/600-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119		7 040 119
Ar40-Participations	7 708 919		7 708 919
Ar50-Produits de Gestion	75		75
Ar60-Produits Financiers	27 308		27 308
Sous-total recettes	9 036 302	260 000	9 296 302
Sous-total TVA			887 483

OP.601 MARDIROSSIAN CRAC 2017
Echéancier prévisionnel réglé TTC : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-160 145	-104 267	-55 877					-1
B : 601/130-Etudes Environnementales	-125 781	-89 782	-17 609	-18 390				
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800						
B : 601/215-Acquisitions Ville Madrague Plan								
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295						
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-4 016 204						-1
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466						
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000						
B : 601/245-Acquisitions Privés Madrague Plan								
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-93 964	-93 964						
1-Budget Acquisitions	-6 404 656	-6 312 778	-73 486	-18 390				-2
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-127 192		-25 438	-101 753				-1
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961			-439 961				
B : 601/340-Dépollution 211 Chemin Madrague Ville								
B : 601/350-Dépollution Madrague Plan								
B : 601/370-Démolitions Madrague Plan								
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773			-722 892	-722 892			11
B : 601/430-Travaux VRD 211 Ch. Madrague Ville								
B : 601/440-Travaux VRD Madrague Plan								
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034		-32 207	-112 724	-16 103			
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430	-23 430						
B : 601/502-Honoraires Techniques 211 Ch. Madrague Ville								
2-Budget Travaux	-2 197 390	-23 430	-57 645	-1 377 330	-738 995			10
B : 601/599-Charges de Gestion	-243 040	-26 332	-35 358	-34 002	-45 336	-45 336	-45 336	-11 340
B : 601/607-Taxe sur les Salaires	-77 644	-6 265	-61 379	-10 000				
B : 601/613-Assurance	-1 206	-486	-180	-162	-216	-162		
B : 601/614-Taxes Foncières	-46 520	-22 520	-6 000	-7 200	-7 200	-3 600		
3-Budget Dépenses Annexes	-368 410	-55 603	-102 917	-51 364	-52 752	-49 098	-45 336	-11 340
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 587						-1
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796	-76 798						2
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312	-24 640	-375	-63 435	-34 987	-2 659	-3 220	4
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 000		-45 500	-45 500				
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800						
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-22 614							-22 614
4-Budget Remuneration Soleam	-432 110	-213 825	-45 875	-108 935	-34 987	-2 659	-3 220	-22 609
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000						
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-16 338	-11 927	-4 410					-1
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-720 682	-42 200					
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-734 609	-46 610					-1
Sous-total dépenses	-10 183 786	-7 340 245	-326 533	-1 556 019	-826 734	-51 757	-48 556	-33 942
A : 601/110-Charges Foncières Logts Libres Mardirossian								
A : 601/120-Charges Foncières Logts Acc Aidées Mardirossian								
A : 601/130-Charges Foncières Logts Sociaux Mardirossian								
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 560 000			1 560 000				
A : 601/150-Cessions Locaux Activités 211 Ch. Madrague								
A : 601/160-Cessions Bureaux 211 Ch.Madrague								
A : 601/170-Cessions Bureaux Madrague Plan								
A : 601/180-Cessions Locaux Activités Madrague Plan								
A : 601/190-Charges Foncières Logts Libres Madrague Plan								
1-Budget Cessions	1 560 000			1 560 000				
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800						
A : 601/600-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119	5 500 000	1 000 000	540 119				
Ar40-Participations	7 708 919	6 168 800	1 000 000	540 119				
Ar50-Produits de Gestion	75	75						
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308						
Sous-total recettes	9 296 302	6 196 183	1 000 000	2 100 119				
C : 601/710-Emprunts Encaissements	4 000 000	4 000 000						
C : 601/800-Crédit de TVA Remboursé		239 842	-5 711	-68 532	-68 532	-68 532	-28 555	20
D : 601/A520-TVA Reversée	887 483		21 131	253 572	507 144	105 655		-19
D : 601/A610-Remboursement Emprunts	-4 000 000	-3 000 000	-1 000 000					
Sous-total trésorerie transitoire	887 483	1 239 842	-984 580	185 040	438 612	37 123	-28 555	1
Trésorerie Cumulée		95 780	-215 333	513 807	125 685	111 051	33 940	-1

TABLEAU DES ECARTS HT : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-273 366	-133 661	-139 705
B : 601/130-Etudes Environnementales	-158 403	-105 068	-53 335
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-500 327	
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-3 346 837	
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-643 132	
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-91 194	-84 238	-6 956
1-Budget Acquisitions	-5 862 059	-5 662 063	-199 996
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-105 993	
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-366 634	
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-1 204 811	
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-134 195	
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-25 730	-19 590	-6 140
2-Budget Travaux	-1 837 363	-1 831 223	-6 140
B : 601/599-Charges de Gestion	-233 887	-204 316	-29 571
B : 601/607-Taxe sur les Salaires	-6 265	-77 644	71 379
B : 601/613-Assurance	-310	-1 206	896
B : 601/614-Taxes Foncières	-16 949	-46 520	29 571
3-Budget Depenses Annexes	-257 411	-329 686	72 275
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-57 110	-76 796	19 686
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-139 887	-129 312	-10 575
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-31 290	-91 000	59 710
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800	
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000	-22 614	-77 386
4-Budget Remuneration Soleam	-440 675	-432 110	-8 565
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-781 220	
Sous-total dépenses	-9 178 728	-9 036 302	-142 426
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	447 000	1 300 000	853 000
1-Budget Cessions	447 000	1 300 000	853 000
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800	
A : 601/600-Participations Metropole à l'Équilibre	8 028 942	7 040 119	-988 823
Ar40-Participations	8 697 742	7 708 919	-988 823
Ar50-Produits de Gestion	75	75	
Ar60-Produits Financiers	33 912	27 308	-6 604
Sous-total recettes	9 178 729	9 036 302	-142 427

Ecart Année 2017 TTC : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-55 728		-55 728
B : 601/130-Etudes Environnementales	-24 921		-24 921
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-3 346 837	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire		194	-194
1-Budget Acquisitions	-3 427 486	-3 346 643	-80 843
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-722 887		-722 887
B : 601/500-Honoraires Techniques Mardirossian	-80 517		-80 517
B : 601/501-Honoraires Techniques Madrague Plan	-7 343		-7 343
2-Budget Travaux	-810 747		-810 747
B : 601/599-Charges de Gestion	-70 303	-7 490	-62 813
B : 601/606-Impôts Fonciers		-5 571	5 571
B : 601/607-Taxe sur les Salaires	-3 959	-3 959	
B : 601/608-Assurance		-176	176
3-Budget Depenses Annexes	-74 262	-17 196	-57 066
B : 601/A401-Rém. sur Plancher		-19 686	19 686
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-43 927	-3 783	-40 144
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290		-31 290
4-Budget Remuneration Soleam	-75 217	-23 469	-51 748
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-84 400	-84 400	
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-6 052	-1 641	-4 411
5-Budget Frais Financiers	-90 452	-86 041	-4 411
Sous-total dépenses	-4 478 164	-3 473 349	-1 004 815
A : 601/110-Charges Foncières Logts Libres Mardirossian	536 400		-536 400
1-Budget Cessions	536 400		-536 400
A : 601/420-Participations a l'Equilibre Métropole	5 000 000	5 000 000	
Ar40-Participations	5 000 000	5 000 000	
A : 601/610-Produits Financiers	7 323	719	-6 604
Ar60-Produits Financiers	7 323	719	719
Sous-total recettes	5 543 723	5 000 719	-543 004
C : 601/810-Crédits de TVA	-47 205	51 015	98 220
D : 601/A520-TVA Reversée	1 096 162		-1 096 162
D : 601/A610-Remboursement Emprunts	-1 000 000	-1 000 000	
Sous-total trésorerie transitoire	48 957	-948 985	-997 942
Variation de Trésorerie	1 114 516	578 385	-536 131
Trésorerie au 31/12/16	-482 605	-482 605	
Trésorerie au 31/12/17	631 911	95 780	-536 131

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »**

N°T1600910CO

AVENANT N°7

n°11 / 0013

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 09/0974/DEVD du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement du secteur de «Mardirossian – Madrague Plan».

Par délibération n° 10/0978/DEVD du 25 octobre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier la mise en oeuvre de cette opération d'aménagement à la SOLEAM, par le biais d'une concession. Cette concession d'une durée de 7 ans, porte sur une superficie de 9 hectares environ. Elle a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de créer les équipements publics nécessaires et de commercialiser un programme de construction dans le cadre d'une opération équilibrée financièrement.

Les conditions et modalités d'intervention de la SOLEAM ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un contrat de concession.

Un **avenant n°1** approuvé par délibération n°12/0906/ DEVD du 08 octobre 2012, sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2011, a fixé le montant de la participation de la Ville à 6 771 311 € comportant :

- 1 136 516 € sous forme d'apport en nature et,
- 5 634 795 € en numéraire.

Un **avenant n°2**, approuvé par délibération n°13/0479/DEVD du 17 juin 2013 sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2012, a fixé un nouvel échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan, restée pour sa part globalement inchangée.

Un **avenant n°3**, approuvé par délibération n°15/1122/UAGP du 16 Décembre 2015 sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2014, intègre une prorogation de 5 années afin de permettre la parfaite réalisation de l'opération retardée par divers aléas rencontrés jusqu'à présent (recours sur des maîtrises foncières, programmation...).

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Un **avenant n°4**, notifié le 3 juin 2016, est venu constater ce transfert de concédant.

Un **avenant n°5**, approuvé par délibération n°URB 024-1104/16/CM du 17 octobre 2016 sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2015, a permis de soustraire des missions de SOLEAM son intervention sur le secteur dit « Madrague Plan » au vu des jugements prononcés en matière de maîtrise foncière, de prendre en compte la décision de la Ville de Marseille de conserver certaines parcelles lui appartenant dans le secteur dit « Mardirossian » afin d'y installer certains de ses services techniques, et de modifier le programme de construction du secteur dit « Mardirossian » pour permettre d'y implanter des locaux de la SERAMM, avenant à une évolution de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Un **avenant n°6** approuvé par délibération n°URB 004-2762/17/CM du 19 octobre 2017 sur la base du CRAC arrêté à la date du 31/12/2016, a permis d'acter l'évolution du montant de la participation de la collectivité au bilan de l'opération.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Ainsi, la participation du concédant à l'équilibre du bilan évolue de 8 697 742€ à 7 708 919 € soit une baisse de 988 823 € se justifiant par une meilleure valorisation des terrains situés sur l'ilôt Mardirossian .

Aussi, le présent avenant a pour objet de prendre en compte l'évolution de la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan, ainsi que le nouvel échéancier de versement de cette participation.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 7 708 919 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit :

2017 :	5 000 000 €
2018 :	1 000 000 €
2019 :	540 119 €
2020 :	0 €
2021 :	0 €
2022 :	0 €
2023 :	0 €

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3, 4 et 5 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 :

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--