RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ **Séance du 16 Mai 2019**

10955

■ Concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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'opération a été portée à 7 708 919 euros par avenant 7.

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 2018.

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 a été 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 a souhaité conserver ces locaux pour y reloger des services.

- 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 encore à l'étude côté Ville de Marseille, sur les terrains libres de ce secteur acquis auprès de l'EPF pour partie 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 Soleam 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 2018 écoulée :

Sur ce site, la Soleam a confié une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité de conjuguer l'implantation d'une station-service avec les bâtiments que la Ville de Marseille souhaiterait réaliser pour relocaliser les régies communales. Cette étude a été transmise à la Ville, en attente d'une décision de cette dernière.

La SOLEAM a engagé la démolition d'anciens bâtiments et entrepôts du site fin 2018.

Les orientations pour l'année 2019 et suivantes

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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2018.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2018,

Les dépenses s'élèvent à 150 519 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (-221 954 euros) se répartit ainsi :

12 030 euros TTC pour des études, en diminution de 61 457 euros TTC en raison des études pré-opérationnelles reportées en lien avec le différé de la commercialisation des terrains,

0 euros de travaux soit une diminution de ce poste de 57 645 euros en raison du paiement en 2019 du coût des travaux de démolitions réalisés en fin 2018,

76 288 euros TTC de charges de dépenses annexes en diminution de 26 629 euros TTC en raison des charges de gestion à la baisse en lien avec la diminution des interventions sur le site,

20 001 euros TTC de rémunération en diminution de 25 874 euros TTC, les démarches pour la vente du terrain à Total n'ayant pas abouties,

42 200 euros TTC de frais financiers en diminution de 4 410 euros en lien avec la trésorerie plus favorable que prévue.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les dépenses réalisées (hors crédit de TVA) s'élèvent à 7 490 764 euros TTC soit 73 % du montant total des dépenses prévisionnelles et correspondent :

- aux études urbaines et acquisitions pour 6 324 808 euros TTC, soit 98 % du budget total études et foncier,

- aux honoraires techniques et travaux pour 23 430 euros TTC soit 1,1% du budget total honoraires et travaux,

- aux dépenses annexes pour 131 891 euros TTC soit 40 % du budget total correspondant,

- à la rémunération de la Soleam pour 233 826 euros TTC soit 52% du budget total correspondant,

- aux frais financiers de 776 809 euros TTC, soit 100 % du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

Les dépenses prévisionnelles (hors la TVA restituée) qui s'élèvent à 10 183 720 euros TTC sont stables par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017 et se répartissent ainsi :

6 476 656 euros TTC de budget d'études et de foncier en augmentation de 72 000 euros afin de tenir compte de la requalification du régime d'acquisition par les services fiscaux soit 63,5% du cout de l'opération,

2 144 981 euros TTC de budget travaux en diminution de 52 409 euros après ajustement du coût des démolitions, soit 21% du cout de l'opération,

335 145 euros TTC de budget dépenses annexes en diminution de 33 265 euros après ajustement des charges de gestion, soit 3,3% du cout de l'opération,

450 128 euros TTC de budget rémunération en augmentation de 18 018 euros en lien avec la rémunération plancher versée à l'opération en raison de l'activité faiblement rémunératrice en

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

2018, soit 4,4% du cout de l'opération,

et 776 810 euros de frais financiers en diminution de 4 410 euros par rapport au prévisionnel, soit 7,6% du cout de l'opération.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

Les recettes perçues d'un montant total de 1 000 000 euros TTC correspondent à la participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les recettes perçues à fin 2018 s'élèvent à 7 196 183 euros TTC dont 27 383 euros TTC de produits financiers et divers, et 7 168 800 euros de participation du concédant (668 800 euros en apport foncier, et 6 500 000 euros à l'équilibre du bilan).

Au terme de la concession les recettes prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 9 297 802 euros TTC qui sont stables par rapport au précédent CRAC et qui comprennent :

1 560 000 euros TTC de cession de charges foncières, montant inchangé par rapport au précédent CRAC,

28 883 euros TTC de produits financiers et divers en augmentation de 1 500 euros après ajustement des produits de gestion,

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

- la participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant inchangé de 7 040 119 euros,

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

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

6 500 000 euros versés à fin 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 échelonné jusqu'en 2018.

La trésorerie brute au 31 décembre 2018 est positive et s'élève à 91 632 euros.

A la fin 2018 le bilan financier présente un crédit de TVA de 386 213 euros et la TVA reversée à terme à l'opération s'élèvera à 885 918 euros.

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

Le Bureau 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-

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité de la concession Mardirossian-Madrague Plan établi au 31 décembre 2018.

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 2018 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation prévisionnelle du concédant d'un montant de 7 708 919 euros, qui comprend la participation en nature par apport foncier de la Ville de Marseille en 2013 estimé à 668 800 euros, et la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 7 040 119 euros dont 6 500 000 euros versés à fin 2018 et 540 119 euros à verser en 2019.

Article 3

Madame la 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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MARDIROSSIAN-MADRAGUE-PLAN À MARSEILLE 15ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 – APPROBATION DE LA PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN

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.

L'opération de Mardirossian 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.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2018.

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 a été 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 a souhaité conserver ces locaux pour y reloger des services.

-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 encore à l'étude côté Ville de Marseille, 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 Soleam 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.

Sur ce site, la Soleam a confié en 2018 une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

de conjuguer l'implantation d'une station-service avec les bâtiments que la Ville de Marseille souhaiterait réaliser pour relocaliser les régies communales. Cette étude a été transmise à la Ville, en attente d'une décision de cette dernière. La SOLEAM a engagé la démolition d'anciens bâtiments et entrepôts du site fin 2018.

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

Les dépenses 2018 s'élèvent à 150 519 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (-221 954 euros).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées (hors crédit de TVA) s'élèvent à 7 490 764 euros TTC soit 73 % du montant total des dépenses prévisionnelles.

Au terme de la concession, les dépenses prévisionnelles (hors la TVA restituée) qui s'élèvent à 10 183 720 euros TTC sont stables par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017.

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues d'un montant total de 1 000 000 euros TTC correspondent à la participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole. **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les recettes perçues à fin 2018 s'élèvent à 7 196 183 euros TTC.

Au terme de la concession les recettes prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 9 297 802 euros TTC qui sont stables par rapport au précédent CRAC.

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

6 500 000 euros versés à fin 2018,

540 119 euros en 2019.

La participation prévisionnelle du concédant est d'un montant de 7 708 919 euros. Elle comprend la participation en nature par apport foncier de la Ville de Marseille en 2013 estimé à 668 800 euros, et la participation de la Métropole l'équilibre du bilan d'un montant de 7 040 119 euros dont 6 500 000 euros versés à fin 2018 et 540 119 euros à verser en 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »

N°T1600 910CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 3
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL 5
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : 5
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT 6
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT : 7
a. L'avancement des acquisitions foncières et des études (cartographie) : 7
b. L'avancement des travaux (cartographie) 8
c. L'avancement des commercialisations (cartographie) : 10

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULÉE ET ECART CONSTATE 11
1) LES DEPENSES 11
a. Les acquisitions foncières et études 11
b. Les dossiers en phase « travaux » 11
c. Le budget « Dépenses annexes» 12
d. La rémunération du « Concessionnaire» 12
e. Les frais financiers 12
2) LES RECETTES 13
a. Les cessions 13
b. La participation du « concédant » 13
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 13

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 14
1) LES DEPENSES 14
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 14
b. En ce qui concerne les études 14
c. En ce qui concerne les travaux 14
2) LES RECETTES 14
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 14
b. En ce qui concerne les prévisions de participation 14

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 15

VI. ANNEXES 18
Bilan prévisionnel 18
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 19
Tableau des écarts-TTC 20
Ecart Année 2018-TTC 21
Tableau des acquisitions et des cessions 22

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 :	**Avenant n°1** : approuvé par DCM 12/0906/DEVD du 08/10/2012, relatif au montant de la participation du concédant **Avenant n°2** : approuvé par DCM 13/0479/DEVD du 17/06/2013, relatif à l'échéancier de versement de la participation du concédant **Avenant n°3** : approuvé par DCM 15/1122/UAGP du 16/12/2015 **Avenant n°4** : transfert de la concession à la Métropole notifié le 3 juin 2016 **Avenant n°5** : approuvé le 17/10/2016 par Délibération du Conseil de Métropole URB 024-1104/16/CM pour modifier le périmètre d'intervention d'aménagement et le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement **Avenant n°6** : approuvé par délibération n°URB 004-2762/17/CM du 19 octobre 2017 pour modifier la participation du concédant à l'équilibre du bilan, ainsi que son échéancier. **Avenant n°7 (180544)** : approuvé par délibération n°URB 037-4195/18/CM du 28 juin 2018 pour modifier le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT (hors acquisitions de biens appartenant à l'EPFR PACA, pour lesquelles le taux est ramené à 1%) 7% sur les recettes HT Rémunération annuelle minimale de 20 000 € 0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

2) *CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT*

Superficie :	85 629 m2
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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget d'origine :	**26,31** Millions € TTC
Budget CRAC au 31/12/2017 :	**9 296 302** € TTC
Budget CRAC au 31/12/2018 :	**9 297 802** € TTC
Participation d'origine :	**6,87** Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2017) :	**7 708 919** € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2018) :	**7 708 919** € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 1er 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

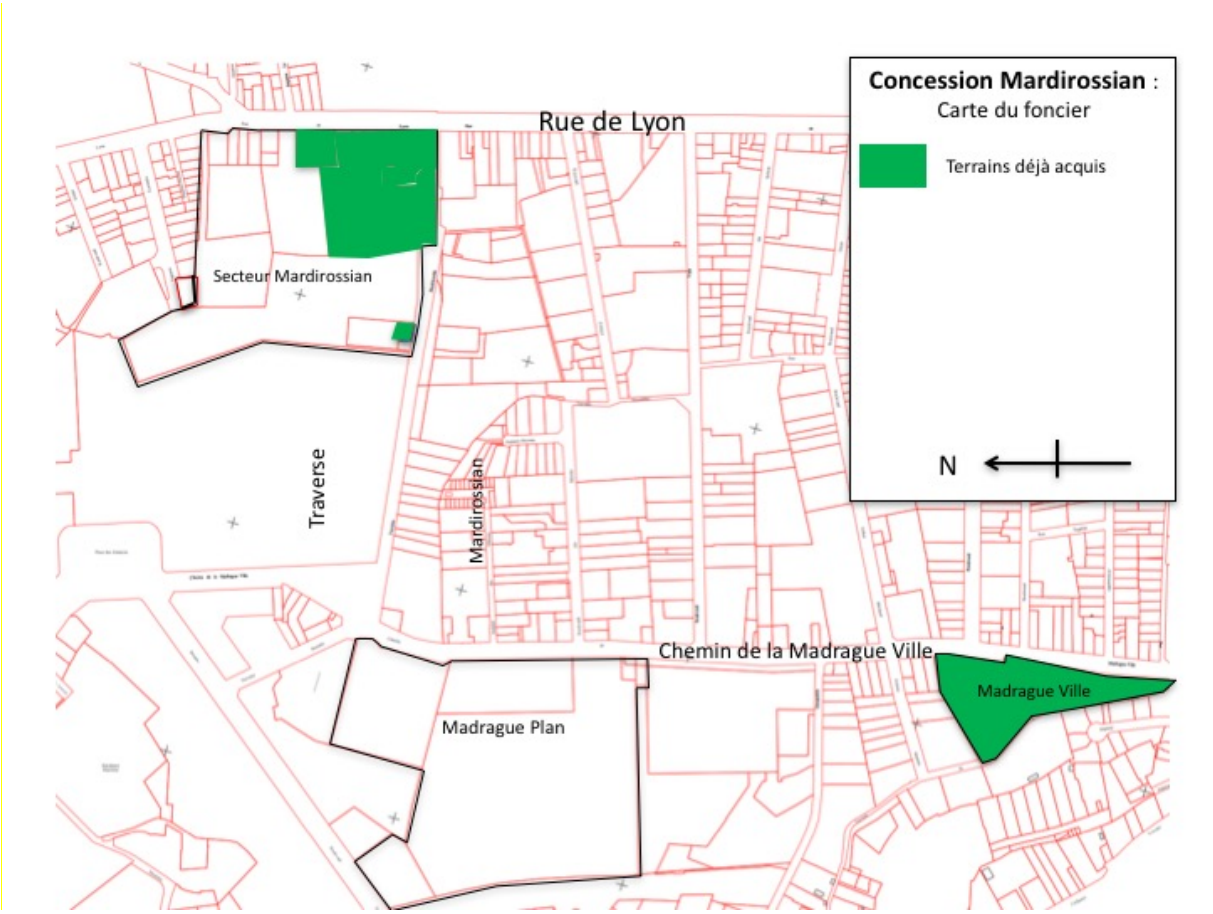
La concession d'aménagement « Mardirossian – Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et SOLEAM, approuvée par délibération du 25 octobre 2010, a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de définir des prescriptions architecturales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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

3) *DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :*

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	**-668 800**	-668 800	100%
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	**-502 295**	-502 295	100%
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	**-4 016 205**	-4 016 204	100%
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	**-657 466**	-657 466	100%
B : 601/105-Acquistions Privés Mardirossian	**-180 000**	-180 000	100%
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	**-165 964**	-93 964	57%
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	**-160 145**	-116 297	73%
B : 601/201-Etudes Environnementales	**-125 781**	-89 782	71%
1-Budget Acquisitions	**-6 476 656**	-6 324 808	98%



Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

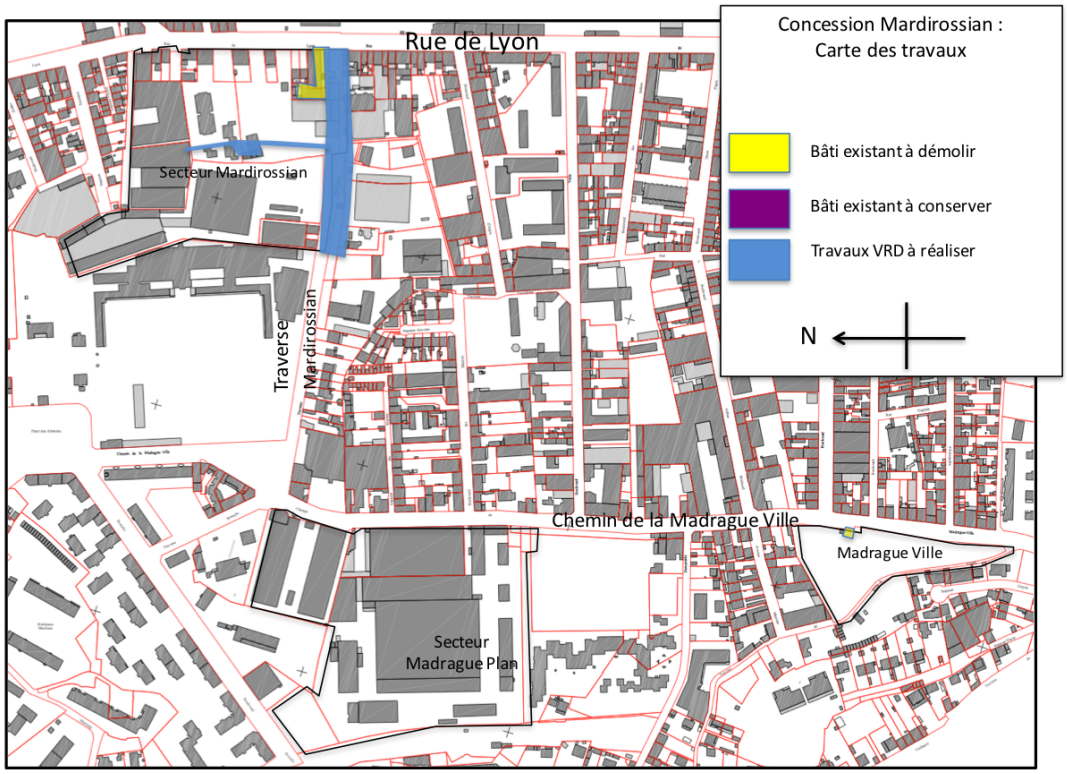
Etudes urbaines pour le secteur MARDIROSSIAN

La ville de Marseille a fait part de son intérêt pour l'acquisition de l'ilôt Mardirossian situé au 331 rue de Lyon en vue du regroupement et de la relocalisation d'une grande partie des activités logistique 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 LITTORAL. En effet au sein de ce périmètre l'EPA doit relocaliser une station service appartenant à TOTAL et situé au 99 rue de Lyon sur une emprise d'Ilôt 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 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'amenagement 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.
Dans le cas où la société TOTAL, ne confirmerait pas son implantation sur le site, la totalité de l'ilôt Mardirossian pourrait être proposé à la Ville de Marseille.

b. L'avancement des travaux (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	**-1 445 773**		
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	**-74 783**		
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	**-439 961**		
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	**-161 034**		
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	**-23 430**	-23 430	100%
2-Budget Travaux	**-2 144 981**	-23 430	1%

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019



Etudes Travaux pour le secteur MARDIROSSIAN

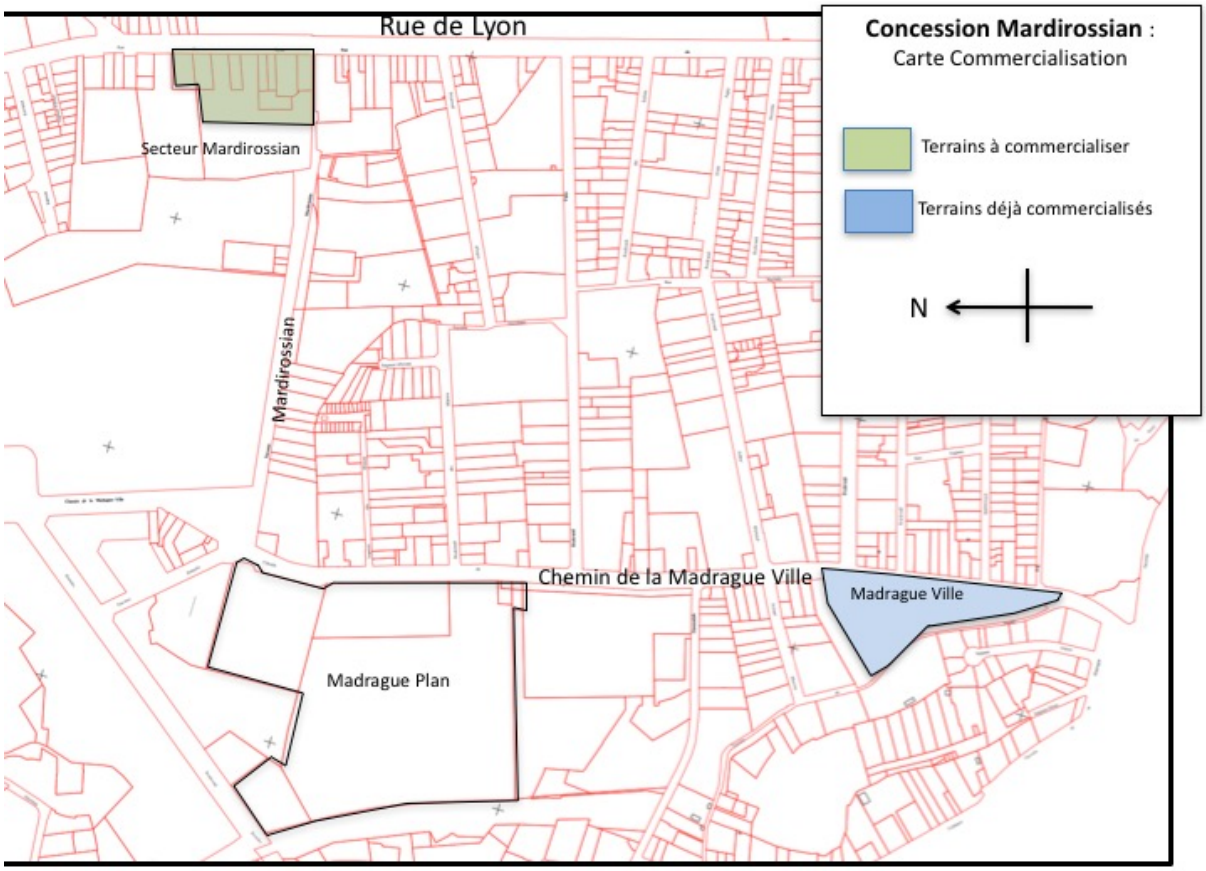
En 2016, la SOLEAM a lancé une étude de faisabilité pour l'aménagement et l'élargissement de la traverse Mardirossian selon deux hypothèses :
Une hypothèse prenant en compte le passage du Tram/BHMS
Une hypothèse ne prenant pas en compte le passage du Tram/BHNS.

La phase AVP de ces études n'a pas été engagée en 2018. 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	**1 560 000**		
1-Budget Cessions	**1 560 000**		



Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 326 534 € à comparer à 150 519 € payées, soit un écart de -221 954€.

a. Les acquisitions foncières et études

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-55 878	-12 030	-43 848
B : 601/201-Etudes Environnementales	-17 609		-17 609
1-Budget Acquisitions	-73 487	-12 030	-61 457

Le montant des dépenses prévues était de 73 487 € à comparer à 12 030 € payées, l'écart de -61 457€ s'explique par :
Des études nécessaires à l'élargissement de la traverse Mardirossian étaient prévues en cohérence avec le calendrier et la nature des projets sur les terrains à commercialiser défini pour lancer l'appel à projet sur ce secteur.
Seules des études liées à l'implantation de la station TOTAL ont été engagées

b. Les dossiers en phase « travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-25 438		-25 438
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-32 207		-32 207
2-Budget Travaux	-57 645		-57 645

Le montant des dépenses prévues était de 57 645 € à comparer à 0 € payées, l'écart de -57 645 € s'explique par :
-Les travaux de démolition des anciens bâtiments et entrepôts situés sur l'ilôt Mardirossian sur la rue de Lyon ont effectivement démarrés en 2018 mais les dépenses seront réglées en intégralité en 2019.

-Les études pour les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN n'ont pas été engagées 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

c. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/500-Charges de Gestion	-35 358	-9 202	-26 156
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-61 379	-61 379	
B : 601/502-Assurance	-180	-185	5
B : 601/503-Taxes Foncières	-6 000	-5 522	-478
3-Budget Depenses Annexes	-102 917	-76 288	-26 629

Le montant des dépenses prévues était de 102 917 € à comparer à 76 288 € payées, l'écart de -26 629 € s'explique par :
Les charges de gestion réellement dépensées en 2019 ont été moins importantes que prévues du fait d'interventions sur le site moins fréquentes.

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-18 807	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-375	-1 194	819
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 500		-45 500
4-Budget Remuneration	-45 875	-20 001	-25 874

Une rémunération d'un montant de 45 500 € était prévue pour la signature d'un compromis avec TOTAL mais celui-ci n'a pas abouti.

La rémunération totale étant inférieure à 20K€, il a été appliqué la rémunération plancher.

e. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-4 410		-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-42 200	-42 200	
5-Budget Frais Financiers	-46 610	-42 200	-4 410

L'emprunt contracté en 2012 auprès de la CEPAC est à fin 2018 entièrement remboursé.
Il n'a pas été facturé d'intérêt CT en 2018 puisque le solde de trésorerie de l'opération est resté bénéficiaire ; le montant des dépenses prévues étant largement supérieurs au réalisé.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 000 000 € à comparer à 1 000 000 € reçues.

a. Les cessions

RAS

b. La participation du « concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000	
4-Budget Participations	1 000 000	1 000 000	

Le montant appelé en 2018 a été perçu le 30/4/18 pour 50% et le solde le 31/10/18.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	**95 780**	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		-215 334
		91 632

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 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 2019.
- La valorisation et la commercialisation en 2019 de la totalité de l'ilôt Mardirossian :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Plus aucune acquisition foncière n'est prévue.
Une provision de 72 000€ a été inscrite en 2019 afin de tenir compte des pénalités susceptibles d'être payées pour paiement des droit d'enregistrement à taux réduit au moment de l'acquisition à l'EPF .
Non cessibilité dans les 5 ans (fin du délai novembre 2018)

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 définie pour lancer l'appel à projet sur ce secteur.

c. En ce qui concerne les travaux

Les travaux de démolition Mardirossian ont été lancés en 2018 et seront payés en totalité sur 2019.
Le montant des travaux est inférieur à la prévision initiale.

Les travaux d'élargissement et de dépollution de la traverse Mardirossian démarreront en 2020.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La totalité de l'ilôt Mardirossian sera commercialisée en 2019 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 1 000 000 euros HT. Le prix étant calculé sur la base d'une réalisation de 10 000 m2 de SDP (valorisée à 100 €/ m2 SDP d'activités)

Dans le cas où le compromis avec le Groupe Total ne soit pas confirmé, la Ville devra s'engager sur le prix total (soit 1,3M€ HT valeur 2018) en 2021.

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

Paiement du solde de la participation à l'équilibre pour 540 119€ en 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-133 661	-133 661	
B : 601/201-Etudes Environnementales	-105 068	-105 068	

RAS

1.2 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-500 327	
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-3 346 837	
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-643 132	
B : 601/105-Acquistions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-84 238	-144 238	60 000

Le poste Frais de Notaire a été réajusté, une provision ayant été inscrite au bilan afin de tenir compte des pénalités susceptibles d'être payées pour paiement des droits d'enregistrement à taux réduit au moment de l'acquisition à l'EPF

1.3 Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-1 204 811	
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-62 319	-43 674
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-366 634	
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-134 195	
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590	-19 590	
2-Budget Travaux	-1 831 223	-1 787 549	-43 674

Le Budget de démolition a été ajusté de façon à prendre en compte le montant du marché passé avec la société Avenir Décontruction qui a été missionnée pour effectuer l'ensemble des démolitions du site (le poste baisse de 43 674 €).

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

1.4 Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/500-Charges de Gestion	-204 316	-183 495	-20 821
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-77 644	
B : 601/502-Assurance	-1 206	-1 071	-135
B : 601/503-Taxes Foncières	-46 520	-39 042	-7 478
3-Budget Depenses Annexes	-329 686	-301 252	-28 434

Le budget charges de gestion a été minoré de façon à s'ajuster à la consommation annuelle constatée .
Le poste « Taxe foncière » a été réajusté en fonction du réalisé.

1.5 Rémunérations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796	-95 603	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312	-128 550	-762
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	-22 587	-27
4-Budget Remuneration	-432 110	-450 128	18 018

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.
Sur 2018, la signature du compromis avec Total n'ayant pas pu être conclue, l'aménageur a perçu cette rémunération plancher.

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	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000	
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-16 338	-11 928	-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-776 810	-4 410

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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

2 - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 300 000	1 300 000	

RAS

1.2 Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119	7 040 119	
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800	668 800	
4-Budget Participations	7 708 919	7 708 919	

RAS

1.3 Produits divers et financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 601/501-Produits Divers	75	1 575	1 500
Ar50-Produits de Gestion	75	1 575	1 500
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308	

L'augmentation de ce poste est liée au jugement rendu sur le contentieux JLB qui a été condamné au titre de l'article 700 à régler à la SOLEAM la somme de 1 500€

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions	-5 722 063	-754 593	**-6 476 656**
2-Budget Travaux	-1 787 549	-357 432	**-2 144 981**
3-Budget Depenses Annexes	-301 252	-33 893	**-335 145**
4-Budget Remuneration	-450 128		**-450 128**
5-Budget Frais Financiers	-776 810		**-776 810**
Sous-total dépenses	**-9 037 802**	**-1 145 918**	**-10 183 720**
1-Budget Cessions	1 300 000	260 000	**1 560 000**
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119		**7 040 119**
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800		**668 800**
4-Budget Participations	7 708 919		**7 708 919**
Ar50-Produits de Gestion	1 575		**1 575**
Ar60-Produits Financiers	27 308		**27 308**
Sous-total recettes	**9 037 802**	**260 000**	**9 297 802**
Sous-total TVA			**885 918**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 01-janv
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	**-668 800**	-668 800					
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	**-502 295**	-502 295					
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	**-4 016 205**	-4 016 204					-1
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	**-657 466**	-657 466					
B : 601/105-Acquistions Privés Mardirossian	**-180 000**	-180 000					
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	**-165 964**	-93 964	-72 000				
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	**-160 145**	-116 297	-12 240	-31 608			
B : 601/201-Etudes Environnementales	**-125 781**	-89 782		-36 000			1
1-Budget Acquisitions	-6 476 656	-6 324 808	-84 240	-67 608			
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	**-1 445 773**			-662 651	-722 892	-60 241	11
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	**-74 783**		-74 783				
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	**-439 961**			-439 961			
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	**-161 034**		-15 647	-66 638	-72 696	-6 058	5
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	**-23 430**	-23 430					
2-Budget Travaux	-2 144 981	-23 430	-90 430	-1 169 250	-795 588	-66 299	16
B : 601/500-Charges de Gestion	**-217 388**	-35 534	-44 995	-44 388	-44 388	-44 388	-3 695
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	**-77 644**	-67 644	-6 978	-3 022			
B : 601/502-Assurance	**-1 071**	-671	-200	-200			
B : 601/503-Taxes Foncières	**-39 042**	-28 042	-5 496	-5 496			-8
3-Budget Depenses Annexes	-335 145	-131 891	-57 669	-53 106	-44 388	-44 388	-3 703
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	**-46 588**	-46 587					-1
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	**-95 603**	-95 605					2
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-128 550**	-25 834	-9 513	-54 505	-35 608	-3 095	5
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)	**-22 587**						-22 587
4-Budget Remuneration	-450 128	-233 826	-55 013	-100 005	-35 608	-3 095	-22 581
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	**-2 000**	-2 000					
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	**-11 928**	-11 927					-1
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	**-762 882**	-762 882					
5-Budget Frais Financiers	-776 810	-776 809					-1
Sous-total dépenses	**-10 183 720**	**-7 490 764**	**-287 352**	**-1 389 969**	**-875 584**	**-113 782**	**-26 269**
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	**1 560 000**		30 000		1 530 000		
1-Budget Cessions	1 560 000		30 000		1 530 000		
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**7 040 119**	6 500 000	540 119				
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	**668 800**	668 800					
4-Budget Participations	7 708 919	7 168 800	540 119				
Ar50-Produits de Gestion	1 575	75	1 500				
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308					
Sous-total recettes	9 297 802	7 196 183	571 619		1 530 000		
Sous-total TVA	885 918	386 213			499 705		
Trésorerie brute		91 632	375 899	-1 014 070	140 051	26 269	

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295	
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-4 016 205	
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466	
B : 601/105-Acquistions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-93 964	-165 964	72 000
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-160 145	-160 145	
B : 601/201-Etudes Environnementales	-125 781	-125 781	
1-Budget Acquisitions	-6 404 656	-6 476 656	72 000
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773	-1 445 773	
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-127 192	-74 783	-52 409
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961	-439 961	
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034	-161 034	
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430	-23 430	
2-Budget Travaux	-2 197 390	-2 144 981	-52 409
B : 601/500-Charges de Gestion	-243 040	-217 388	-25 652
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-77 644	
B : 601/502-Assurance	-1 206	-1 071	-135
B : 601/503-Taxes Foncières	-46 520	-39 042	-7 478
3-Budget Depenses Annexes	-368 410	-335 145	-33 265
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796	-95 603	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312	-128 550	-762
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	-22 587	-27
4-Budget Remuneration	-432 110	-450 128	18 018
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000	
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-16 338	-11 928	-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-776 810	-4 410
Sous-total dépenses	**-10 183 786**	**-10 183 720**	**-66**
1-Budget Cessions	1 560 000	1 560 000	
4-Budget Participations	7 708 919	7 708 919	
A : 601/501-Produits Divers	75	1 575	1 500
Ar50-Produits de Gestion	75	1 575	1 500
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308	
Sous-total recettes	**9 296 302**	**9 297 802**	**1 500**
Sous-total TVA	**887 483**	**885 918**	**1 565**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Ecart Année 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-55 878	-12 030	-43 848
B : 601/201-Etudes Environnementales	-17 609		-17 609
1-Budget Acquisitions	-73 487	-12 030	-61 457
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-25 438		-25 438
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-32 207		-32 207
2-Budget Travaux	-57 645		-57 645
B : 601/500-Charges de Gestion	-35 358	-9 202	-26 156
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-61 379	-61 379	
B : 601/502-Assurance	-180	-185	5
B : 601/503-Taxes Foncières	-6 000	-5 522	-478
3-Budget Depenses Annexes	-102 917	-76 288	-26 629
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-18 807	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-375	-1 194	819
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 500		-45 500
4-Budget Remuneration	-45 875	-20 001	-25 874
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-4 410		-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-42 200	-42 200	
5-Budget Frais Financiers	-46 610	-42 200	-4 410
Sous-total dépenses	**-326 534**	**-150 519**	**-221 954**
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000	
4-Budget Participations	1 000 000	1 000 000	
Sous-total recettes	**1 000 000**	**1 000 000**	
C : 601/A610-Emprunts Encaissements			
C : 601/A520-Crédit de TVA Remboursé	-5 711	146 371	152 082
D : 601/A520-TVA Reversée	21 131		-21 131
D : 601/A610-Remboursement Emprunts	-1 000 000	-1 000 000	
Sous-total trésorerie transitoire	**-984 580**	**-853 629**	**130 951**

Trésorerie brute	-311 114	-4 148
Solde de T à fin 2017	**95 780**	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		-215 334
		91 632

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Tableau des acquisitions et des cessions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	331-335-347-359 rue de Lyon	905K25-K32-K29-K33	VDM	668 800	0	0	10/12/2013	10/12/2013
1-Acquisitions	34 Traverse MARDIROSSIAN	905K14 quartier st louis	EPF	310 318	123	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	32 Traverse MARDIROSSIAN	905K13 quartier st louis	EPF	0	57	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	343 rue de Lyon	905K27 quartier st louis	EPF	215 875	227	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	341 rue de Lyon	905K28 quartier st louis	EPF	1 239 016	7 060	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	339 rue de Lyon	905K30 quartier st louis	EPF	192 669	242	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	337 rue de Lyon	905K31 quartier st louis	EPF	339 314	209	0	13/09/2016	30/11/2016
1-Acquisitions	3 Chemin de la commanderie	905I3 quartier st louis	EPF	1 049 646	422	0	13/09/2016	30/11/2016
Total 1-Acquisitions				4 015 637	8 340			
2A-Cessions activités	Mardirossian rue de lyon vente station total		TOTAL	300 000	2 900	120	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	Mardirossian rue de lyon vente ville de marseille		VDM	1 000 000	2 900	120	00/00/00	31/12/2020
Total 2A-Cessions activités				1 300 000	5 800			
Total général				5 315 637	14 140			

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019