

**SOLEAM**

\*            \*

\*

**METROPOLE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

<b>Nature juridique :</b>	Concession d'Aménagement
<b>Titulaire de la Concession</b>	SOLEAM
<b>Concédant :</b>	<b>METROPOLE</b>
<b>Durée initiale :</b>	7 ans à compter du 07/01/2011
<b>Durée prorogée :</b>	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.
<b>Avenants :</b>	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
<b>Mode de rémunération</b>	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

### CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

<b>Superficie :</b>	85 629 m <sup>2</sup>
<b>Vocation :</b>	Activités et bureaux
<b>Programme des équipements publics :</b>	Equipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
<b>Programme global de construction :</b>	<b>8 000</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Maîtrise foncière :</b>	Fonciers propriété de la ville de Marseille, de l'EPFR PACA et de particuliers à acquérir pour 9 387 m <sup>2</sup>

### ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

<b>Budget d'origine :</b>	<b>26,31</b> Millions € TTC
<b>Budget CRAC au 31/12/2015 :</b>	<b>7,94</b> Millions € TTC
<b>Participation d'origine :</b>	<b>6,87</b> Millions € TTC
<b>Participation actuelle (au 31/12/2015) :</b>	<b>6,71</b> Millions € TTC

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

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<sup>er</sup> 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.

## 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.

## PROGRAMME & OBJECTIFS AU CONTRAT DE CONCESSION (25 OCTOBRE 2010)

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.

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.

<p style="text-align: center;"><b>NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE</b></p>
--

## **I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT**

### ***1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015***

Aucune nouvelle acquisition.

### ***2. Les principaux compromis et/ou actes signés sur l'année 2015***

Aucun nouveau compromis n'a été signé.

### ***3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015***

Aucuns travaux engagés.

### ***4. Les dossiers en phase « étude » sur 2015***

#### *Etudes urbaines pour le secteur MARDIROSSIAN*

Pour répondre à la demande du concédant sur l'évolution de la concession (élargissement de la traverse Mardirossian et redéfinition de la programmation), la SOLEAM, préalablement au lancement d'un appel à projet, a fait réaliser une étude de capacité pour un programme de locaux d'activités sur le secteur Mardirossian par le cabinet KERN.

Cette étude dégage deux hypothèses :

- la 1ère, qui est conforme au PLU actuel, propose des locaux d'activité en alignement de la voie publique, mais cela amène des interrogations quant à son intégration urbaine (face au noyau villageois) et à la fonctionnalité du site pour un usage d'activités, notamment pour les accès des PL, et les espaces livraisons.
- La 2nde, permettant de tendre vers une implantation des bâtiments en retrait, plus adaptée aux activités (possibilités d'aménager des accès poids lourds adaptés, et des aires de livraisons), ou de réaliser des immeubles de bureaux qui permettrait une diversité architecturale et une mixité fonctionnelle intéressante, mais cela implique un délai potentiellement important dans la mise en œuvre du projet puisque ceci suppose une modification du PLU.

La SOLEAM a également missionné le bureau d'étude EURECA pour mener à bien une étude de marché sur ce secteur afin d'évaluer le potentiel envisageable et

étudier le niveau d'attractivité d'une offre nouvelle sur les résidents et usagers actuels et futurs du secteur de Mardirossian.

Cependant le concédant a fait part de sa volonté de permettre l'implantation de la SERAMM sur le site de Mardirossian et de soustraire le secteur « Madrague Ville » de son intervention du fait des difficultés rencontrées dans la maîtrise foncière de ce bien. Aussi, le CRAC à fin 2015 a été établi suivant ces hypothèses.

## **II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES ANNÉES A VENIR**

### ***1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :***

La convention signée entre la Ville de Marseille et l'EPF PACA arrivant à échéance à la fin de l'année 2016, il est prévu d'acquérir l'ensemble des biens acquis et portés par l'EPF, à l'exception de la parcelle K 42 qui sera acquise par la Ville et représentant une superficie totale de 8 356 m<sup>2</sup>, au cours de cet exercice.

### ***2. En ce qui concerne les études :***

Conformément à la délibération du conseil Municipal du 25 juin 2014, le projet d'aménagement global devra être soumis à la concertation publique.

La SOLEAM lancera donc une consultation en vue de désigner un prestataire pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite de cette démarche de concertation publique sur tout le périmètre de la concession.

Il s'agit d'une mission d'accompagnement de communication et de concertation sur le projet de la concession d'aménagement.

#### Site de MARDIROSSIAN Tranche 1

Sur ce secteur des diagnostics pollution complémentaires devront être réalisés de façon à spécifier les travaux à engager.

Dans le cadre de la nouvelle évolution de la concession, la SOLEAM lancera 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/BHNS
- Une hypothèse ne prenant pas en compte le passage du Tram/BHNS.

### **3. En ce qui concerne les travaux :**

Les travaux de démolition des bâtiments implantés sur le site de MARDIROSSIAN Tranche 1 ainsi que les travaux d'aménagement provisoire des terrains en friche démarreront sur 2017.

### **4. En ce qui concerne les implantations et extensions à venir sur la concession :**

Après redéfinition de la programmation attendue sur le secteur Mardirossian, la commercialisation des terrains maîtrisés pourra être engagée à partir de 2017.

**ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES**  
**DANS LE CRAC AU 31/12/2015**

**1- LES DEPENSES**

- *Études diverses*

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	250 000	140 327	-109 673
Études environnementales & dépollution	309 496	129 782	-179 714
<b>TOTAL</b>	<b>559 496</b>	<b>270 109</b>	<b>-289 387</b>

Diminution du poste étude suite à la nouvelle orientation de la concession et à la suppression du projet de dossier de DUP.

1. *Acquisitions foncières & frais annexes :*

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Acquisitions parcelles Ville MARDIROSSIAN	668 800	668 800	0
Acquisitions parcelles Ville MADRAGUE PLAN	0	0	0
Acquisitions partenaires institutionnels MARDIROSSIAN	6 139 211	2 877 256	-3 261 955
Acquisitions partenaires institutionnels 211 CH MADRAGUE VILLE	657 466	657 466	0
Acquisitions privés MARDIROSSIAN	1 560 000	180 000	-1 380 000
Acquisitions privés MADRAGUE PLAN	3 070 310	0	-3 070 310
Frais sur acquisitions	342 494	111 126	-231 368
<b>TOTAL</b>	<b>12 438 281</b>	<b>4 494 648</b>	<b>-7 943 633</b>

- La suppression de l'acquisition de la parcelle M48, dans le poste « Acquisitions privés MADRAGUE PLAN », le jugement en annulation de la préemption que la Ville avait faite de cette parcelle par le Tribunal Administratif du 22/03/2012 venant d'être confirmé en appel.
- Sur le secteur Mardirossian la ville implante les services des régies sur le secteur Nord de la tranche 1.
- Le poste « Acquisition partenaires institutionnels MARDIROSSIAN » diminue de 3 261 955 €. La Ville acquiert directement à l'EPF PACA la parcelle K 42.

## 2. Travaux et honoraires techniques

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Démolitions MARDIROSSIAN	1 590 680	127 192	-1 463 488
Dépollution MARDIROSSIAN	1 911 651	439 961	-1 471 690
Travaux de VRD MARDIROSSIAN	3 348 800	1 445 773	-1 903 027
Honoraires techniques MARDIROSSIAN	334 880	161 034	-173 846
Dépollution 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Travaux VRD 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Honoraires techniques 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Démolitions MADRAGUE PLAN	598 000	0	-598 000
Dépollution MADRAGUE PLAN	0	0	0
Travaux VRD MADRAGUE PLAN	3 981 866	0	-3 981 866
Honoraires techniques MADRAGUE PLAN	398 187	23 430	-374 757
<b>TOTAL</b>	<b>12 164 064</b>	<b>2 197 390</b>	<b>-9 966 674</b>

Les travaux et honoraires techniques diminuent suite à la nouvelle orientation de la concession se limitant à l'élargissement de la traverse Mardirossian et à l'aménagement de l'îlot D et E (projet SERAMM)

## 3. Charges de gestion

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	293 871	144 328	-149 543
<b>TOTAL</b>	<b>293 871</b>	<b>144 328</b>	<b>-149 543</b>

Lié à l'évolution de la nouvelle orientation de la concession.

## 4. Rémunérations

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	64 279	37 096	-27 183
Rémunération sur dépenses	751 274	122 610	-628 664
Rémunération sur recettes	1 315 162	31 290	-1 283 872
Rémunération de liquidation	100 000	100 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 230 715</b>	<b>290 996</b>	<b>-1 939 719</b>

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.

### 5. TVA résiduelle

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA Résiduelle	-441 327	-854 866	-413 539
<b>TOTAL</b>	<b>-441 327</b>	<b>-854 866</b>	<b>-413 539</b>

La TVA résiduelle correspond à la différence entre la TVA perçue sur recettes et la TVA réglée sur dépenses.

### 6. Frais financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
FFI Court terme	55 087	18 338	-36 749
FFI Long terme	763 236	762 882	-354
<b>TOTAL</b>	<b>818 323</b>	<b>781 220</b>	<b>-37 103</b>

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

## 2 - LES RECETTES

### 1. Cessions

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Cessions de charges foncières MARDIROSIAN	11 459 456	536 400	-10 923 056
Cessions de charges foncières 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Cessions de charges foncières MADRAGUE PLAN	10 887 739	0	-10 887 739
<b>TOTAL</b>	<b>22 347 195</b>	<b>536 400</b>	<b>-21 810 795</b>

Le poste cession diminue suite à la nouvelle orientation de la concession, se limitant à la cession des parcelles des ilots D et E pour le projet de la SERAMM.

### Participations

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations à l'équilibre du bilan METROPOLE	5 634 795	6 716 321	1 081 526
Participations en nature Ville de MARSEILLE	668 800	668 800	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 303 595</b>	<b>7 385 121</b>	<b>1 081 526</b>

La participation de la Métropole à l'équilibre du bilan augmente pour couvrir les nouvelles orientations fixées à la concession d'aménagement.

### Subventions

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
SUBVENTION	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Poste inchangé

### Produits financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits financiers	38 561	28 137	-10 424
<b>TOTAL</b>	<b>38 561</b>	<b>28 137</b>	<b>-10 424</b>

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

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN**

**BILAN PRÉVISIONNEL  
(Montants exprimés en €)**

	HT	TVA	TTC
<b>BUDGET ETUDES</b>			
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	117 136	23 191	140 327
Études environnementales & dépollution	108 402	21 380	129 782
<b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>	<b>225 538</b>	<b>44 571</b>	<b>270 109</b>

<b>BUDGET FONCIER</b>			
Acquisitions parcelles Ville MARDIROSSIAN	668 800	0	668 800
Acquisitions parcelles Ville MADRAGUE PLAN	0	0	0
Indemnité résiliation + Frais de notaire	500 327	1 968	502 295
Acquisitions partenaires institutionnels MARDIROSSIAN	2 397 713	479 543	2 877 256
Acquisitions partenaires institutionnels 211 CH MADRAGUE VILLE	643 132	14 334	657 466
Acquisitions privés MARDIROSSIAN	180 000	0	180 000
Acquisitions privés MADRAGUE PLAN	0	0	0
Frais sur acquisitions	93 776	17 350	111 126
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>4 483 748</b>	<b>513 195</b>	<b>4 996 943</b>

<b>BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>			
Démolitions MARDIROSSIAN	105 993	21 199	127 192
Dépollution MARDIROSSIAN	366 634	73 327	439 961
Travaux de VRD MARDIROSSIAN	1 204 811	240 962	1 445 773
Honoraires techniques MARDIROSSIAN	134 195	26 839	161 034
Dépollution 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Travaux VRD 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Honoraires techniques 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Démolitions MADRAGUE PLAN	0	0	0
Dépollution MADRAGUE PLAN	0	0	0
Travaux VRD MADRAGUE PLAN	0	0	0
Honoraires techniques MADRAGUE PLAN	19 590	3 840	23 430
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>	<b>1 831 223</b>	<b>366 167</b>	<b>2 197 390</b>

<b>BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI</b>			
Charges de gestion	123 996	20 332	144 328
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	37 096	0	37 096
Rémunération sur plancher	57 813	0	57 813
Rémunération sur dépenses	122 610	0	122 610
Rémunération sur recettes	31 290	0	31 290
Rémunération sur recettes particulières	65 800	0	65 800
Rémunération de proximité et gestion financière	0	0	0
Rémunération de liquidation	100 000	0	100 000
TVA Résiduelle		-854 866	-854 866
Prorata TVA	0	0	0
<b>TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI</b>	<b>538 605</b>	<b>-834 534</b>	<b>-295 929</b>

<b>BUDGET DE FRAIS FINANCIERS</b>			
FFI Court terme	18 338	0	18 338
FFI Long terme	762 882	0	762 882
<b>TOTAL</b>	<b>781 220</b>	<b>0</b>	<b>781 220</b>
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>7 860 334</b>	<b>89 399</b>	<b>7 949 733</b>

<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>			
Cessions de charges foncières MARDIROSSIAN	447 000	89 400	536 400
Cessions de charges foncières 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0
Cessions de charges foncières MADRAGUE PLAN	0	0	0
Participations à l'équilibre du bilan METROPOLE	6 716 321	0	6 716 321
Participations en nature Ville de MARSEILLE	668 800	0	668 800
Produits divers	75	0	75
Produits financiers	28 137	0	28 137
<b>TOTAL</b>	<b>7 860 333</b>	<b>89 400</b>	<b>7 949 733</b>

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN**

**TRESORERIE PREVISIONNELLE**  
(Montants exprimés en € TTC)

Année	Cumul au 31/12/2014	Réalisé 2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	07/01/2023
<b>DEPENSES</b>											
Budget Études	165 289	14 820	180 109	30 000	60 000	0	0	0	0	0	0
<b>270 109</b>											
Budget Foncier	2 033 664	-295	2 033 369	932 047	2 031 527	0	0	0	0	0	0
<b>4 996 943</b>											
Budget Travaux	23 430	0	23 430	0	859 867	1 314 094	0	0	0	-1	0
<b>2 197 390</b>											
Budget Des Dépenses Annexes	167 842	22 614	190 456	27 374	93 688	120 676	5 208	5 208	5 208	5 208	105 911
<b>558 937</b>											
FFI LT de la période	340 882	168 800	509 682	126 600	84 400	42 200	0	0	0	0	0
<b>762 882</b>											
FFI CT de la période	12 189	46	12 235	4 178	0	936	989	0	0	0	0
<b>18 338</b>											
<b>TOTAL</b>	<b>8 804 599</b>	<b>205 985</b>	<b>2 949 281</b>	<b>1 120 199</b>	<b>3 129 482</b>	<b>1 477 906</b>	<b>6 197</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>5 207</b>	<b>105 911</b>
<b>DECAISEMENT</b>											
<b>TOTAL</b>	<b>7 949 733</b>	<b>11 634</b>	<b>693 755</b>	<b>548 061</b>	<b>5 001 060</b>	<b>1 489 720</b>	<b>0</b>	<b>216 603</b>	<b>271</b>	<b>263</b>	<b>0</b>
<b>ENCAISSEMENT</b>											
<b>Besoin avt financement</b>	<b>-2 061 175</b>	<b>-194 351</b>	<b>-2 255 526</b>	<b>-572 138</b>	<b>1 871 578</b>	<b>11 814</b>	<b>-6 197</b>	<b>211 395</b>	<b>-4 937</b>	<b>-4 944</b>	<b>-105 911</b>
<b>Emprunt</b>											
Emprunt	4 000 000	0	4 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Avance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Encaissements temporaires</b>											
<b>4 000 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tva résiduelle</b>											
-48 092	-2 305	-50 397	-81 004	-248 866	-470 435	-833	-417	-417	-417	-1 671	-826
<b>Rbt emprunt</b>											
0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	0	0	0	0
<b>Rbt Avance</b>											
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Décaissements temporaires</b>											
<b>-48 092</b>	<b>997 695</b>	<b>949 603</b>	<b>918 996</b>	<b>751 134</b>	<b>529 565</b>	<b>-833</b>	<b>-417</b>	<b>-417</b>	<b>-1 671</b>	<b>-826</b>	
<b>Solde de trésorerie</b>											
<b>1 986 917</b>	<b>-1 192 046</b>	<b>794 871</b>	<b>-1 491 134</b>	<b>1 120 444</b>	<b>-517 751</b>	<b>-5 364</b>	<b>211 812</b>	<b>-4 520</b>	<b>-3 273</b>	<b>-105 085</b>	
<b>Cumulé</b>											
<b>1 986 917</b>		<b>794 871</b>	<b>-696 263</b>	<b>424 181</b>	<b>-93 570</b>	<b>-98 934</b>	<b>112 878</b>	<b>108 358</b>	<b>105 085</b>	<b>0</b>	

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN**

**TRESORERIE PREVISIONNELLE**  
(Montants exprimés en € TTC)

	TVA	FS	CPRO Approuvé	Cumul réalisé au 31/12/2014	Cumul engagé au 31/12/2015	Reel 2015	Non réglé 2015	Cumul réalisé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	07/01/2023	CPRO Actualisé
<b>DEPENSES</b>																	
Études d'urbanisme & préparatoires	20%	41%	250 000	75 507	302 542	14 820	212 215	90 327	20 000	30 000	0	0	0	0	0	0	140 327
Études environnementales & dépollution	20%	41%	369 486	83 782	189 448	0	99 667	89 392	10 000	30 000	0	0	0	0	0	0	129 782
<b>TOTAL DU BUDGET ÉTUDES</b>			<b>619 486</b>	<b>159 289</b>	<b>491 991</b>	<b>14 820</b>	<b>311 882</b>	<b>180 109</b>	<b>30 000</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270 109</b>
Acquisitions parcelles Ville MARDIROSSIAN	100%		668 800	668 800	668 800	0	0	668 800	0	0	0	0	0	0	0	0	668 800
Acquisitions parcelles Ville MADRAGUE PLAN	100%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnité réalisation + Frais de notaire			502 590	502 590	502 295	-295	0	502 295	0	0	0	0	0	0	0	0	502 295
Acquisitions partenaires institutionnels MARDIROSSIAN	20%	100%	6 139 211	0	0	0	0	0	904 900	1 972 356	0	0	0	0	0	0	2 877 256
Acquisitions partenaires institutionnels 211 CH MADRAGUE VILLE	20%	100%	657 466	657 466	657 466	0	0	657 466	0	0	0	0	0	0	0	0	657 466
Acquisitions privés MARDIROSSIAN	20%	41%	1 560 000	180 000	180 000	0	0	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	180 000
Acquisitions privés MADRAGUE PLAN	20%	41%	3 070 310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais sur acquisitions	20%	41%	342 494	24 808	24 808	0	0	24 808	27 147	59 171	0	0	0	0	0	0	111 126
<b>TOTAL DU BUDGET FONCIER</b>			<b>12 940 871</b>	<b>2 033 664</b>	<b>2 033 369</b>	<b>-295</b>	<b>0</b>	<b>2 033 369</b>	<b>932 047</b>	<b>2 031 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 996 943</b>
Démontions MARDIROSSIAN	20%	41%	1 590 680	0	0	0	0	0	0	127 192	0	0	0	0	0	0	127 192
Dépollution MARDIROSSIAN	20%	41%	1 911 651	0	0	0	0	0	0	219 981	219 981	0	0	0	-1	0	439 961
Travaux de VRD MARDIROSSIAN	20%	41%	3 348 800	0	0	0	0	0	0	449 000	996 773	0	0	0	0	0	1 445 773
Honoraires techniques MARDIROSSIAN	20%	41%	334 880	0	0	0	0	0	63 694	97 340	0	0	0	0	0	0	161 034
Dépollution 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	20%	41%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VRD 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	20%	41%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	20%	41%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Démontions MADRAGUE PLAN	20%	41%	598 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépollution MADRAGUE PLAN	20%	41%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VRD MADRAGUE PLAN	20%	41%	3 981 866	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques MADRAGUE PLAN	20%	41%	398 187	23 430	30 773	0	7 343	23 430	0	0	0	0	0	0	0	0	23 430
<b>TOTAL DU BUDGET TRAVAUX</b>			<b>12 164 064</b>	<b>23 430</b>	<b>30 773</b>	<b>0</b>	<b>7 343</b>	<b>23 430</b>	<b>27 374</b>	<b>93 688</b>	<b>1 314 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>2 197 390</b>
Charges de gestion	20%	41%	293 871	31 715	35 288	2 613	960	34 528	10 000	40 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	144 328
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels			64 279	13 119	13 119	0	0	13 119	7 541	16 436	0	0	0	0	0	0	37 096
Rémunération sur plancher			57 539	38 541	57 813	19 272	0	57 813	2 768	42 252	56 821	208	208	208	208	911	122 610
Rémunération sur dépenses			751 274	18 667	19 396	729	0	19 396	7 035	24 255	0	0	0	0	0	0	31 290
Rémunération sur recettes			1 315 162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 800
Rémunération sur recettes particulières			65 800	65 800	65 800	0	0	65 800	0	0	0	0	0	0	0	0	65 800
Rémunération de proximité et gestion financière			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération de liquidation			100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 000
Proximité TVA / TVA sur marge			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNEXES</b>			<b>2 647 925</b>	<b>167 842</b>	<b>191 416</b>	<b>22 614</b>	<b>960</b>	<b>190 456</b>	<b>27 374</b>	<b>93 688</b>	<b>120 676</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>105 911</b>	<b>558 937</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>			<b>28 312 356</b>	<b>2 392 225</b>	<b>2 747 549</b>	<b>37 139</b>	<b>320 185</b>	<b>2 427 364</b>	<b>989 421</b>	<b>3 043 082</b>	<b>1 484 770</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>5 208</b>	<b>5 207</b>	<b>105 911</b>	<b>8 023 379</b>
<b>RECETTES</b>																	
Cessions de charges foncières MARDIROSSIAN			11 459 456	0	0	0	0	46 680	0	489 720	0	0	0	0	0	0	536 400
Cessions de charges foncières 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions de charges foncières MADRAGUE PLAN			10 887 739	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations à l'équilibre du bilan MÉTROPOLE			5 634 755	0	0	0	0	0	5 000 000	1 000 000	0	0	216 321	0	0	0	6 736 321
Participations en nature			668 800	668 800	668 800	0	0	668 800	0	0	0	0	0	0	0	0	668 800
Produits divers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits Financiers			38 561	13 321	24 880	11 559	0	24 880	1 381	1 060	0	282	271	263	0	0	28 137
<b>TOTAL</b>			<b>28 689 351</b>	<b>682 121</b>	<b>693 755</b>	<b>11 634</b>	<b>0</b>	<b>693 755</b>	<b>548 061</b>	<b>5 001 060</b>	<b>1 489 720</b>	<b>0</b>	<b>216 603</b>	<b>271</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>7 949 733</b>
<b>TOTAL DES RECETTES</b>			<b>28 689 351</b>	<b>682 121</b>	<b>693 755</b>	<b>11 634</b>	<b>0</b>	<b>693 755</b>	<b>548 061</b>	<b>5 001 060</b>	<b>1 489 720</b>	<b>0</b>	<b>216 603</b>	<b>271</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>7 949 733</b>

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN

TVA  
(Montants exprimés en €)

	CUMUL	2015	CUMUL	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
	31/12/14		31/12/15									
	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
TVA déductible	49 844	4 834	54 678	162 008	497 732	225 682	833	833	833	833	830	944 262
Crédit de tva remb.	48 092	2 305	50 397									50 397
Crédit de tva en cours	1 753		4 283	85 287	334 153			417	834			0
Tva à payer				0	0	89 400	0			-4		89 396
TVA collectée												
<b>Tva résiduelle</b>	<b>-49 844</b>	<b>-4 834</b>	<b>-54 678</b>	<b>-162 008</b>	<b>-497 732</b>	<b>-136 282</b>	<b>-833</b>	<b>-833</b>	<b>-833</b>	<b>-837</b>	<b>-830</b>	<b>-854 866</b>
<b>Tva résiduelle retraitée</b>	<b>-48 092</b>	<b>-4 834</b>	<b>-50 397</b>	<b>-81 004</b>	<b>-248 866</b>	<b>-470 435</b>	<b>-833</b>	<b>-417</b>	<b>-417</b>	<b>-1 671</b>	<b>-826</b>	<b>-854 866</b>

DETAIL DES EMPRUNTS

	2012	#REF!	2016	2017	2018	2019
Emprunt CEPAC de 4 M€ sur 6 ans au taux fixe de 4,22%, avec différé de 2 ans. <b>CE N° 291204M</b>	1	2	3	4	5	6
<b>CAPITAL EMPRUNTE</b>	4 000 000					
<b>CAPITAL REMB</b>		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
<b>CRD</b>		3 000 000	2 000 000	1 000 000	0	0
<b>INTERETS</b>	340 882	168 800	126 600	84 400	42 200	0

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN  
CRAC au 31/12/2015  
TABLEAU DES ÉCARTS DE L'ANNEE ECOULEE**  
(Montants exprimés en € TTC)

	PRÉV. 2015	REEL 2015	ECARTS 2015	COMMENTAIRES ECARTS 2013
<b>BUDGET ETUDES</b>				
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	5 200	14 820	9 620	Provision sous évaluée (étude Euréca + Kern)
Etudes environnementales & dépollution	10 000	0	-10 000	Provision surévaluée (appels à projet Mardirossian reportés)
<b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>	<b>15 200</b>	<b>6 871</b>	<b>-8 329</b>	
<b>BUDGET FONCIER</b>				
Acquisitions parcelles Ville MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Acquisitions parcelles Ville MADRAGUE PLAN	0	0	0	RAS
Indemnité résiliation + Frais de notaire	0	-295	-295	Résiliation bail Hagani
Acquisitions partenaires institutionnels MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Acquisitions partenaires institutionnels 211 CH MADRAGUE VILLE	0	0	0	RAS
Acquisitions privés MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Frais sur acquisitions	0	0	0	RAS
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>0</b>	<b>860 781</b>	<b>860 781</b>	
<b>BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>				
Démolitions MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Dépollution MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Travaux de VRD MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Honoraires techniques MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Dépollution 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0	RAS
Travaux VRD 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0	RAS
Honoraires techniques 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0	RAS
Démolitions MADRAGUE PLAN	0	0	0	RAS
Dépollution MADRAGUE PLAN	0	0	0	RAS
Travaux VRD MADRAGUE PLAN	0	0	0	RAS
Honoraires techniques MADRAGUE PLAN	7 343	0	-7 343	Engagement sur la persée du Lazaret à solder
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>	<b>161 494</b>	<b>16 505</b>	<b>-144 989</b>	
<b>BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI</b>				
Charges de gestion	1 500	2 613	1 113	Provision sous évaluée
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	0	0	0	RAS
Rémunération sur plancher	18 998	19 272	274	
Rémunération sur dépenses	1 002	729	-273	lié au décalage des démolitions et de travaux
Rémunération sur recettes	0	0	0	RAS
Rémunération sur recettes particulières	0	0	0	RAS
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	0	-2 305	-2 305	lié à l'évolution des dépenses et des recettes de l'année
Prorata TVA	0	0	0	RAS
<b>TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI</b>	<b>21 500</b>	<b>20 309</b>	<b>-1 191</b>	
<b>BUDGET DE FRAIS FINANCIERS</b>				
FFI Court terme	0	46	46	lié à la trésorerie de l'opération
FFI Long terme	168 800	168 800	0	RAS
<b>TOTAL</b>	<b>168 800</b>	<b>168 846</b>	<b>46</b>	
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>366 994</b>	<b>1 073 312</b>	<b>706 318</b>	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
Cessions de charges foncières MARDIROSSIAN	0	0	0	RAS
Cessions de charges foncières 211 CHEMIN MADRAGUE VILLE	0	0	0	RAS
Cessions de charges foncières MADRAGUE PLAN	0	0	0	RAS
Participations à l'équilibre du bilan METROPOLE	0	0	0	RAS
Participations en nature Ville de MARSEILLE	0	0	0	RAS
Produits divers	0	75	75	RAS
Produits financiers	3 910	11 559	7 649	lié à la trésorerie de l'opération
<b>TOTAL</b>	<b>3 910</b>	<b>11 634</b>	<b>7 724</b>	
<b>MARGE NETTE</b>	<b>-363 084</b>	<b>-1 061 678</b>	<b>-698 594</b>	

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
MARDIROSSIAN  
CRAC au 31/12/2015  
TABLEAU DES ÉCARTS  
(Montants exprimés en € TTC)**

	BUDGET PRÉV. au 31/12/14	BUDGET PRÉV. au 31/12/15	ÉCARTS
<b>BUDGET ETUDES</b>			
Etudes d'urbanisme & préopérationnelles	250 000	140 327	-109 673
Etudes environnementales & dépollution	309 496	129 782	-179 714
<b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>	<b>559 496</b>	<b>270 109</b>	<b>-289 387</b>
<b>BUDGET FONCIER</b>			
Acquisitions parcelles Ville MARDIROSSIAN	668 800	668 800	0
Acquisitions parcelles Ville MADRAGUE PLAN	0	0	0
Indemnité résiliation + Frais de notaire	502 590	502 295	-295
Acquisitions partenaires institutionnels MARDIROSSIAN	6 139 211	2 877 256	-3 261 955
Acquisitions partenaires institutionnels 211 CH MADRAGUE VILLE	657 466	657 466	0
Acquisitions privés MARDIROSSIAN	1 560 000	180 000	-1 380 000
Acquisitions privés MADRAGUE PLAN	3 070 310	0	-3 070 310
Frais sur acquisitions	342 494	111 126	-231 368
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>12 940 871</b>	<b>4 996 943</b>	<b>-7 943 928</b>
<b>BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>			
Démolitions MARDIROSSIAN	1 590 680	127 192	-1 463 488
Dépollution MARDIROSSIAN	1 911 651	439 961	-1 471 690
Travaux de VRD MARDIROSSIAN	3 348 800	1 445 773	-1 903 027
Honoraires techniques MARDIROSSIAN	334 880	161 034	-173 846
Démolitions MADRAGUE PLAN	598 000	0	-598 000
Dépollution MADRAGUE PLAN	0	0	0
Travaux VRD MADRAGUE PLAN	3 981 866	0	-3 981 866
Honoraires techniques MADRAGUE PLAN	398 187	23 430	-374 757
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>	<b>12 164 064</b>	<b>2 197 390</b>	<b>-9 966 674</b>
<b>BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI</b>			
Charges de gestion	293 871	144 328	-149 543
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	64 279	37 096	-27 183
Rémunération sur plancher	57 539	57 813	274
Rémunération sur dépenses	751 274	122 610	-628 664
Rémunération sur recettes	1 315 162	31 290	-1 283 872
Rémunération sur recettes particulières	65 800	65 800	0
Rémunération de proximité et gestion financière	0	0	0
Rémunération de liquidation	100 000	100 000	0
TVA Résiduelle	-441 327	-854 866	-413 539
Prorata TVA	0	0	0
<b>TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI</b>	<b>2 206 598</b>	<b>-295 929</b>	<b>-2 502 527</b>
<b>BUDGET DE FRAIS FINANCIERS</b>			
FFI Court terme	55 087	18 338	-36 749
FFI Long terme	763 236	762 882	-354
<b>TOTAL</b>	<b>818 323</b>	<b>781 220</b>	<b>-37 103</b>
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>28 689 352</b>	<b>7 949 733</b>	<b>-20 739 619</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>			
Cessions de charges foncières MARDIROSSIAN	11 459 456	536 400	-10 923 056
Cessions de charges foncières MADRAGUE PLAN	10 887 739	0	-10 887 739
Participations à l'équilibre du bilan METROPOLE	5 634 795	6 716 321	1 081 526
Participations en nature Ville de MARSEILLE	668 800	668 800	0
Produits divers	0	75	75
Produits financiers	38 561	28 137	-10 424
<b>TOTAL</b>	<b>28 689 351</b>	<b>7 949 733</b>	<b>-20 739 618</b>
<b>MARGE NETTE</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »**

**CRAC AU 31/12/2015**

**ANNEXE I :**

**PRÉVISIONS DES DÉPENSES FUTURES**

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MARDIROSSIAN MADRAGUE PLAN

DÉTAIL DES DÉPENSES À ENGAGER

DÉPENSES MARDIROSSIAN

\* Etudes d'urbanisme & préopérationnelles

	Coût total (€ TTC)	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Etude Juridique préalable au dossier de DUP	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etude et montage dossier DUP	45 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres études	90 327	90 327	20 000	30 000	0	0	0	0	0	0

\* Études environnementales & dépollution

	Coût total (€ TTC)	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Études environnementales & dépollution	0	89 782	10 000	30 000	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ETUDES en € HT</b>		<b>90 327</b>	<b>30 000</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Acquisitions terrains Ville

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mardirossian: tranche 1 (lots E et D)											
904 K 29	378 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
905 K 33	358 m2	91 000	91 000	0	0	0	0	0	0	0	0
905 K 32	627 m2	382 500	382 500	0	0	0	0	0	0	0	0
905 K 25	558 m2	195 300	195 300	0	0	0	0	0	0	0	0
Mardirossian acquisitions pour espaces publics											
899B173 (élargissement traverse Mardirossian)	667 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
899B147 (élargissement traverse Mardirossian)	78 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL en € HT</b>	<b>2 666 m2</b>	<b>668 800</b>	<b>668 800</b>	<b>0</b>							

\* Acquisitions partenaires institutionnels

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
7 809 m2      1 972 356 m2      0 m2											
Mardirossian: tranche 1 (lots E et D)											
905 K 28 - EPFR	7060	1 201 967	0		1 201 967	0	0	0	0	0	0
905 K 30 - EPFR	239	155 507	0		155 507	0	0	0	0	0	0
905 K 27 - EPFR ex LUPETTI	298 m2	395 281	0		395 281	0	0	0	0	0	0
905 K 31 - EPFR ex BARROT	212 m2	219 601	0		219 601	0	0	0	0	0	0
Mardirossian tranche 2 (lots A, B et C)											
905 K 13 & K 14 - EPFR	123	349 249	0	0	0	0	0	0	0	0	0
905 K 15	13 150 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
905 I 27	196 m2	7 318	0	0	0	0	0	0	0	0	0
905 I 109	51 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mardirossian tranche 3 (lots F et G)											
905 K 42 - EPFR ex SCI JMP	0 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mardirossian acquisitions pour espaces publics											
905 I 3 (place publique)	424 m2	904 900	0	904 900	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL en € TTC</b>	<b>23 674 m2</b>	<b>3 233 823</b>	<b>0</b>	<b>904 900</b>	<b>1 972 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Acquisitions terrains privés

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
904 900      4016204      1,46400467      0											
2905388											
Mardirossian tranche 1 (lots D et E)											
905 K 26 - (SOLEAM acquis à la CUMPM)	452	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mardirossian tranche 3 (lots F et G)											
905 k 59 SCI les 5 lionnes	441 m2	400 000	0	0	0	0	0	0 €	0	0	0
905 k 19 HAGANI	263 m2	150 000	0	0	0	0	0	0 €	0	0	0
905 k 20 copro	242 m2	150 000	0	0	0	0	0	0 €	0	0	0
905 k 60 aktas	293 m2	130 000	0	0	0	0	0	0	0 €	0	0
Mardirossian tranche 2 (lots A, B et C)											
905 K 11 - SUGLIANO	1 040 m2	350 000	0	0	0	0	0	0	0 €	0	0
905 K 12 - SAUNIER	86 m2	200 000	0	0	0	0	0	0	0 €	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 365 m2</b>	<b>1 560 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Démolitions

	Estimation des superficies baties	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Démolitions pour lot D et E	1 300 m2	105 993	127 192	0	0	127 192	0	0	0	0	0	0
Démolitions pour lots A, B et C	7 000 m2	570 733	684 880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Démolitions pour lot F et G	3 979 m2	324 321	389 184	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>12 279 m2</b>	<b>1 001 047</b>	<b>1 201 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>1 325 567</b>	<b>1 590 680</b>									

\* Dépollution

	Estimation des superficies concernées	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
dépollution pour les lots D et E	8 051 m2	366 634	439 961	0	0	219 981	219 981	0	0	0	0	0
dépollution pour les lots A, B et C	13 317 m2	606 441	727 729	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dépollution pour les lots F et G	13 614 m2	619 967	743 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>34 982 m2</b>	<b>1 593 042</b>	<b>1 911 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219 981</b>	<b>219 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
		<b>1 593 042</b>	<b>1 911 650</b>									

\* Travaux de VRD et Honoraires Techniques

		Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux de VRD (Valeur TP 01 Mai 2010)												
Travaux élargissement traverse Mardirossian	1 380 m2	249 167	299 000	0	0	150 000	149 000	0	0	0	0	0
Travaux pour solde lots D et E	6 671 m2	457 311	548 773	0	0	0	548 773	0	0	0	0	0
Travaux pour lots A, B et C	13 317 m2	917 512	1 101 014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux pour lot F et G	6 200 m2	668 345	802 014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisation d'une place publique	600 m2	498 333	598 000	0	0	449 000	229 000	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>2 790 668</b>	<b>3 348 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>449 000</b>	<b>956 773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Honoraires techniques

		Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Honoraires techniques	8 % des Travaux TTC	430 781	516 937	0	0	63 694	97 340	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>34 982 m2</b>	<b>430 781</b>	<b>516 937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 694</b>	<b>97 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### DÉPENSES 211 CHEMIN DE LA MADRAGUE VILLE

#### \* Acquisitions partenaires institutionnels

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
899 L 8	7 934 m2	657 466	657 466	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7 934 m2</b>	<b>657 466</b>	<b>657 466</b>	<b>0</b>							

#### \* Dépollution

	Estimation des superficies concernées	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dépollution sur parcelles partenaires institutionnels	7 934 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7 934 m2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### \* Travaux de VRD et Honoraires Techniques

		Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux de VRD	(Valeur TP 01 Mai 2010)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques	10 % des Travaux HT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### DÉPENSES MADRAGUE PLAN (287/309 CHEMIN DE LA MADRAGUE VILLE)

#### \* Acquisitions terrains Ville

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total en € HT (éviction en TTC)	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
899 M 1	4 980 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M1 Indemnité éviction sté SÉDAC		131 440	131 440	0	0	0	0	0	0	0	0
M1 Indemnité éviction sté HAGANI		371 150	371 150	0	0	0	0	0	0	0	0
899 M 33	59 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
899 M 34	59 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
899 M 46	156 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
899 M 49	169 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
889 A 15	7 309 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
899 A 25	2 346 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL en €</b>			<b>502 590</b>	<b>0</b>							

#### \* Acquisitions terrains privés

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
899 M 48	28 498 m2	3 070 310	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>28 498 m2</b>	<b>3 070 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### \* Démolitions

	Estimation des superficies concernées	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Démolitions sur parcelles acquises	33 478 m2	498 333	598 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>33 478 m2</b>	<b>498 333</b>	<b>598 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### \* Dépollution

	Estimation des superficies concernées	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dépollution sur parcelles acquises	33 706 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>33 706 m2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### \* Travaux de VRD et Honoraires Techniques

		Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux de VRD	(Valeur TP 01 Mai 2010)	3 318 222	3 981 866	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>3 318 222</b>	<b>3 981 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Honoraires Techniques

		Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CONCRETE L12.001 Etude faisabilité percée du lazaret	(à annuler)	11 890	14 268	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques	8 % des Travaux HT	305 324	366 389	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>305 324</b>	<b>380 657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**< MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN >**

**CRAC AU 31/12/2015**

**ANNEXE II :**

**PRÉVISIONS DES RECETTES FUTURES**



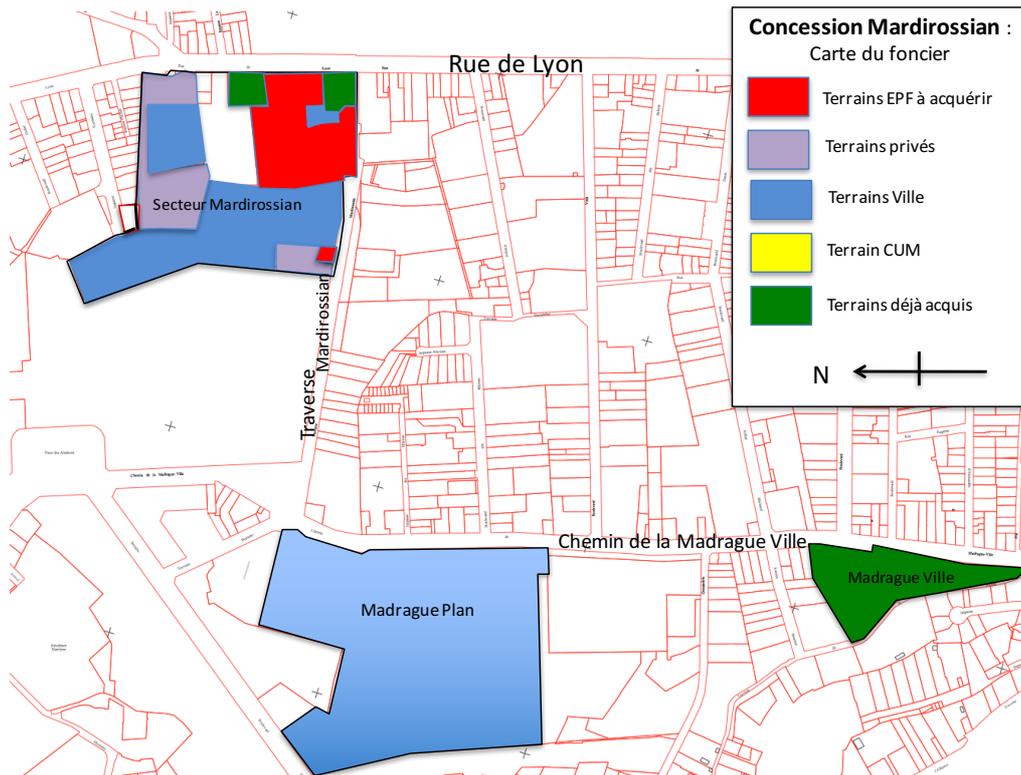
**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

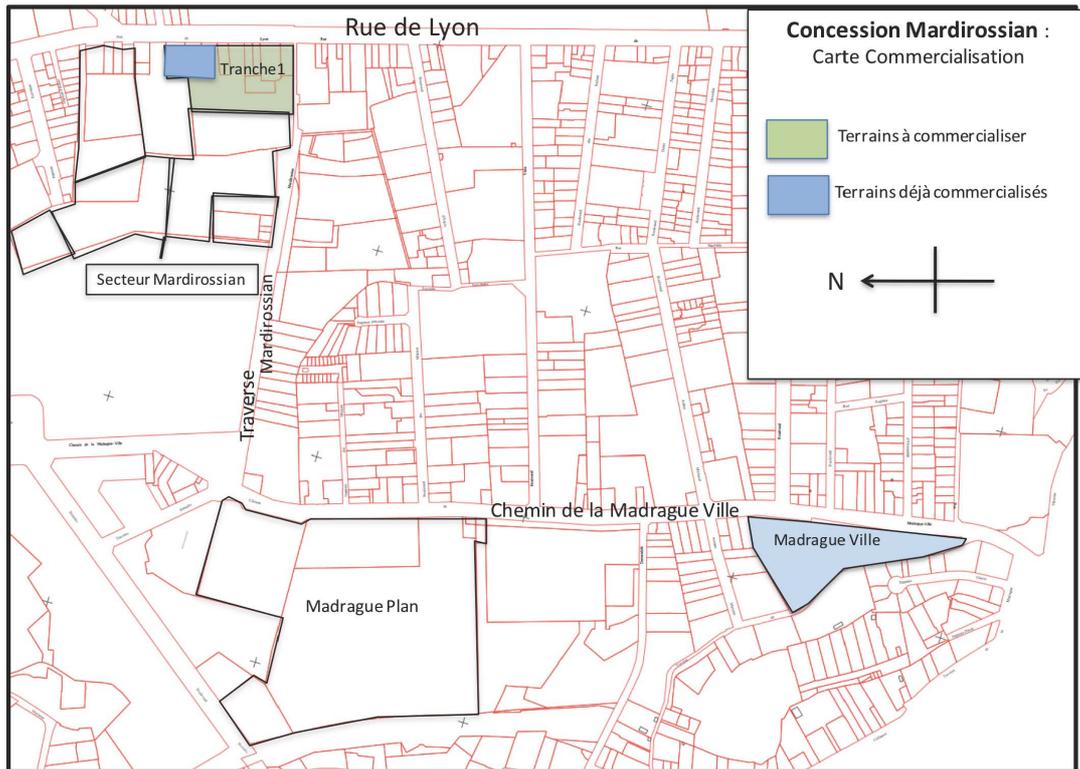
**« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »**

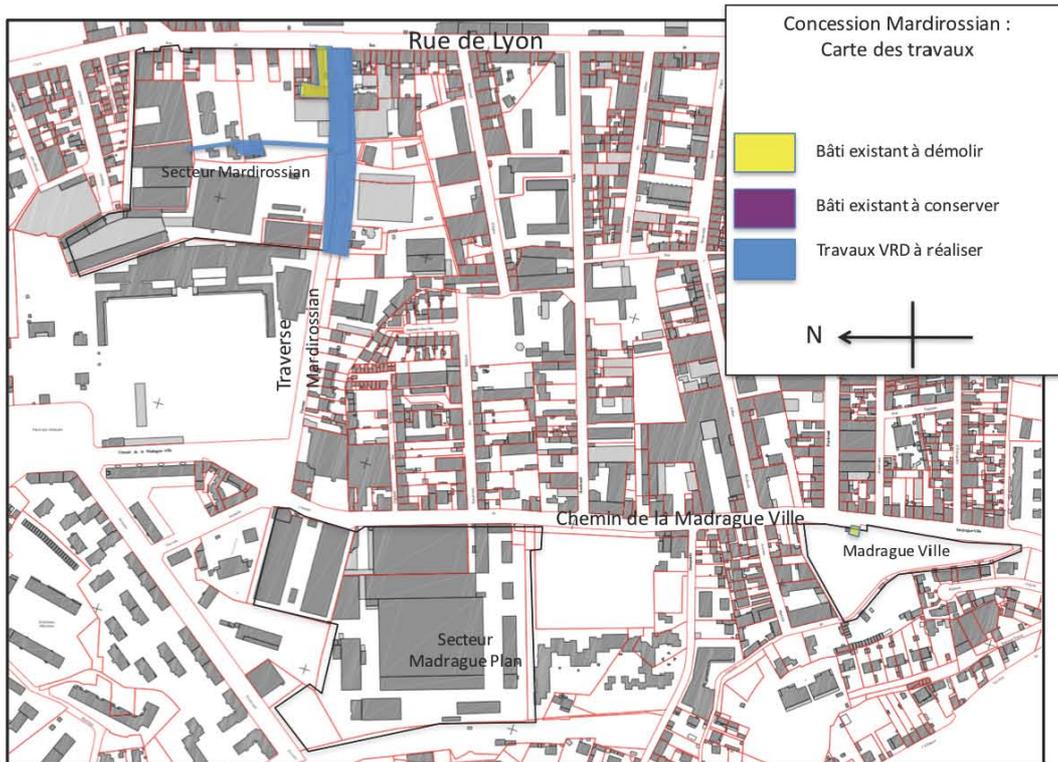
**CRAC AU 31/12/2015**

**ANNEXE III :**

**Cartes de la Concession**







CONCESSION D'AMENAGEMENT MARDIROSSIAN

ACQUISITION								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>MARDIROSSIAN</b>								
905 K 28 - EPFR								
905 K 30 - EPFR								
905 K 27 - EPFR ex LUPETTI								
905 K 31 - EPFR ex BARROT								
905 I 3 (place publique)								

TRAVAUX								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>MARDIROSSIAN</b>								
Elargissement de la Traverse Mardirossian								
Travaux ilot D et E								
Réalisation d'une place publique								

etude  
travaux

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



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

**n°11 / 0013**

**AVENANT N°5**

**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.

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 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, 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.

Il s'agit notamment de la décision du concédant de soustraire des missions de SOLEAM son intervention sur le secteur dit « Madrague Plan » au vu des récents 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.

Ainsi, le bilan de l'opération est profondément remanié et la participation du concédant à l'équilibre du bilan évolue de 6 303 595 € à 7 385 121 €, soit une augmentation de 1 081 526 €.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objets :

- de préciser le programme incombant au concessionnaire dans le cadre de la concession ;
- de présenter le nouvel échéancier de la participation de la Métropole à l'équilibre.

## CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

### **ARTICLE 1 :**

L'article 1 « Objet de l'opération » de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

*« 1.2. Cette opération d'aménagement comprend 3 secteurs tels que figurés sur le plan joint en annexe à la concession approuvée le 25/10/2010 : le secteur Mardirossian, le secteur de Madrague-Plan, et le terrain du 211 chemin de la Madrague-Ville.*

*L'aménagement prévu doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions de :*

- *Secteur Mardirossian (phase 1) :*
  - *2 900 m2 d'activités*
  - *600 m2 de bureaux*
  
- *Secteur Madrague-Plan : programme restant à définir par le concédant*
  
- *211 chemin de la Madrague-Ville : 4 500 m2 SDP de bureaux et activités »*

### **ARTICLE 2 :**

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 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 7 385 121 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit :

2016 :	500 000 €
2017 :	5 000 000 €
2018 :	1 000 000 €
2019 :	0 €
2020 :	216 321 €
2021 :	0 €
2022 :	0 €
2023 :	0 €

### **ARTICLE 3 :**

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

**ARTICLE 4 :**

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

<b>Pour la Métropole : le Président ou son représentant</b>	<b>Pour le concessionnaire :</b>
---	----------------------------------

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX