

SOLEAM

METROPOLE

CONCESSION LA BARASSE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

AU 31 DECEMBRE 2015

LA BARASSE

NOTE DE PRESENTATION

Nature juridique :	Concession publique d'aménagement
Vocation :	Activités
Superficie :	9,8 hectares
Convention :	N°98/432 approuvée par délibération n° 98/870/EUGE du 30/11/98, notifiée le 09/12/98 Avenant n° 1 relatif à l'établissement d'un CCCT et l'aide financière approuvé par délibération n°00/0998/EUGE du 2/10/2000 Avenant n° 2 pour le transfert à la Communauté Urbaine et le bilan au 31/12/2000 Avenant n° 3 pour la modification de participation Avenant n° 4 pour modifier la participation et proroger la durée (2 ans) Avenant n° 5 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 6 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 6 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n° 7 pour approuver CRAC 31/12/07 Avenant n° 8 pour proroger la durée de 4 ans Avenant n° 9 pour approuver CRAC 31/12/10 Avenant n°10 pour approuver le CRAC 31/12/12 et prolonger la concession jusqu'au 31/12/2015 Avenant n°11 pour approuver le CRAC 31/12/13 Transfert de la concession à la SOLEAM Avenant n°12 pour prolonger la concession jusqu'au 09/12/2017 Avenant n°13 pour modification de la participation
Durée initiale :	5ans
Durée actuelle :	échéance au 09/12/2017 (AVENANT 12)
Concessionnaire :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM à compter du 28 novembre 2013
Concédant :	METROPOLE
Mode de rémunération :	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes
Dernier bilan approuvé :	CRACL au 31/12/2014 approuvé par le conseil communautaire du 21/12/2015
Budget initial :	4 779 886 €
Budget du CRACL au 31/12/15 :	6 027 710 €
Participation du concédant au CRACL au 31/12/2015 :	1 749 632 €
Participation versée au 31/12/2015 :	1 749 632 €

METROPOLE

SOLEAM

LA BARASSE

* * *

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE
AU 31 DECEMBRE 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n°12 visant à proroger de 2 années supplémentaires la concession à la SOLEAM et modifier l'échéancier de remboursement de l'avance été approuvé au Conseil de Communauté du 20/11/2015.

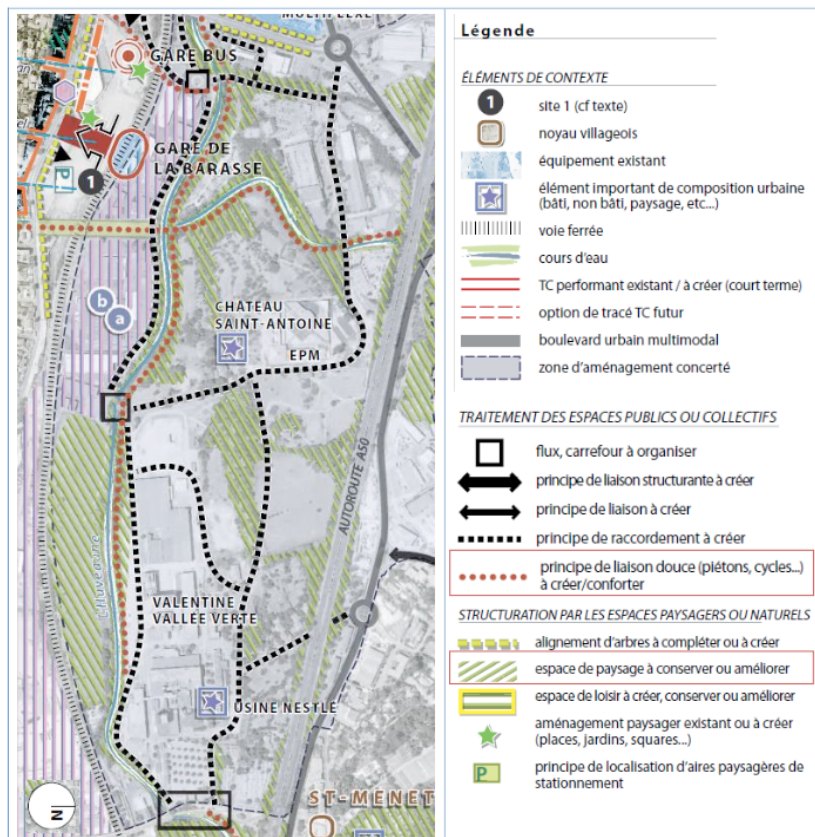
Le CRAC de la Barasse au 31/12/2014 et la modification visant la modification de la participation du concédant ont été approuvés par la délibération du Conseil Communautaire AEC 023-1608/15/CC du 21/12/2015

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

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

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

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



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

L'aménagement du solde des terrains est à l'étude et nécessite des décisions d'orientation sur l'aménagement futur de ce secteur.

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNEE 2015

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

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

- Des travaux d'infrastructure consistant à réaliser deux voies supplémentaires, un quai et d'un passage souterrain par Réseau Ferré de France, R.F.F (devenu SNCF Réseau au 1er janvier 2015), travaux effectués en 2014;
- La construction d'une halte ferroviaire, travaux réalisés en 2014 par R.F.F,
- L'aménagement d'un parking par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dont les travaux ont été réalisés en 2015 mais dont la livraison et l'ouverture au public n'ont pu être effectuées en raison de la fermeture du site suite à l'occupation sauvage du site fin 2015.



Dans l'attente de la livraison par la Métropole du parking définitif de 250 places attenant à la halte, le parking provisoire de 100 places de stationnement réalisé par la SOLEAM au second semestre 2014 avait été mis en service de manière concomitante avec l'ouverture à l'exploitation de la 3ème voie de la ligne ferroviaire Marseille-Aubagne-Toulon et de la halte ferroviaire de la Barasse le 14 décembre 2014.

L'occupation anarchique par des caravanes au mois de novembre 2015 de ce parking et de celui en cours de réalisation par MPM, a donné lieu à l'intervention des forces de l'ordre en vue de leur évacuation, et à la fermeture de ces deux équipements, fermeture demeurant à l'heure actuelle.

Etudes & Travaux

- Géomètre :

Intervention du cabinet Rollin pour la formalisation de DMPC en vue de cessions de reliquats fonciers restant à réaliser à SNCF Réseau, dans le cadre de l'aménagement de la 3ème voie Marseille-Aubagne.

- Diagnostics :

Intervention de la société APPEL 13 pour la réalisation de diagnostic termites sur les terrains à céder à SNCF Réseau.

- Parking provisoire et gestion de terres:

- Paiement du Solde des travaux d'aménagement du parking provisoire (100 places) par la société Eurovia.

- Paiement de la Maitrise d'œuvre en charge du suivi des travaux et des évacuations de terres effectué par la société Artelia.

Les appels de fonds effectués auprès de RFF dans le cadre de la convention de financement de ces travaux ont été effectués et réglés.

II. PERSPECTIVES POUR LES ANNEES A VENIR

Commercialisation

Seule la réitération par Acte Authentique de la cession des parcelles identifiées dans le tableau ci-dessous, au bénéfice de SNCF réseau, en vue de la 3^{ème} voie Marseille-Aubagne, pour un montant de 12 801 €TTC, doit être réalisée.

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
867	H	428	SAINT MENET		02	43
867	H	417	SAINT MENET			46
867	H	422	SAINT MENET			96
867	H	432	SAINT MENET			73
867	H	424	SAINT MENET			05
Contenance totale					04	63

La commercialisation du solde des terrains appartenant à SOLEAM a été suspendue en attendant que les études sur le tracé de la 4^{ème} ligne Marseille-Aubagne-Toulon soient plus précises. Les emprises foncières devant faire l'objet d'une cession auprès de SNCF Réseau (emprise voies et halte ferroviaires) et de MPM (pour le parking) devront être adaptées en fonction du tracé retenu.

La concession d'aménagement a été prorogée de 2 ans lors de l'approbation du CRACL précédent, afin de la SOLEAM puisse accompagner le concédant dans cette réflexion.

Etudes & Travaux

- La SOLEAM poursuivra, au côté du concédant, la réflexion urbaine et de programmation en vue de la définition du projet urbain sur le site restant à aménager, autour du futur pôle d'échange multimodal.
- La SOLEAM engagera en 2016 des études hydrauliques en lien avec les services de la DDTM pour étudier les conditions de maintien du parking de 100 places réalisé en 2014, et qui devait être initialement provisoire (jusqu'à la mise en service du parking définitif de 250 places réalisés par MPM).

Le maintien de cet équipement pourrait être envisagé dans l'optique d'une réutilisation dans le cadre de l'amélioration de la desserte du secteur Barasse-Valentine (exemple : plateforme bus accueillant des terminus de lignes de bus locales ou aire de covoiturage).

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

3.1 - LES DEPENSES

3.11. Budget foncier

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Acquisitions	1 775 726	1 775 726	0
Frais/terrain	24 107	25 948	1 841
Frais de portage	115 977	115 977	0
TOTAL	1 915 810	1 917 651	1 841

Hausse due aux frais de transfert de patrimoine de Marseille Aménagement à SOLEAM suite à la fusion.

3.12. Budget Etudes, Travaux et Honoraires techniques

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Etudes Générales	154 542	146 702	-7 840
TOTAL	154 542	146 702	-7 840

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
VRD pôle d'échange (gare bus)	114 886	114 886	0
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	1 502 267	1 520 066	17 799
VRD lotissement	685 260	685 260	0
SEM + EDF	48 986	48 986	0
Aléas	0	0	0
TOTAL	2 351 400	2 369 199	17 799

	BUDGET PREV. au 31/12/13	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Honoraires Techniques+SPS	157 543	142 981	-14 563
TOTAL	157 543	142 981	-14 563

Le poste Etudes, Travaux et Honoraires techniques est en baisse, du fait :

- De la non réalisation sous Maitrise d'Ouvrage SOLEAM de l'étude de faisabilité et de capacité constructive à réaliser dans le cadre de la réflexion engagée par la CUMPM quant à l'aménagement du pôle multimodal et à d'éventuels programmes immobiliers (programmation restant à définir);
- du montant du coût des travaux de réaménagement ou de la transformation du parking provisoire après livraison du parking réalisé par la Métropole, légèrement revus à la hausse.
- Les honoraires techniques ont été ajustés au regard des taux de rémunération constatés actuellement.

3.13. Budget Dépenses annexes

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	370 684	370 683	0
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0
Taxes foncières	39 296	39 296	0
TOTAL	421 940	421 939	0

Les charges de gestion sont constantes.

3.14. Rémunérations du concessionnaire

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunérations sur recettes	211 423	211 423	0
Rémunérations sur dépenses	218 842	218 898	56
Rémunération forfaitaire	35 000	35 000	0
Rémunération de liquidation	18 967	18 956	-11
TOTAL	465 266	465 322	56

Ce poste suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.
La rémunération de liquidation est constante.

3.15. TVA résiduelle et prorata de TVA

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	288 928	289 207	279
Prorata de TVA	0	0	0
TOTAL	288 928	289 207	279

L'évolution de ce poste suit les variations des postes de dépenses et de recettes : la TVA résiduelle traduit la différence entre la TVA collectée sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses.

3.16. Frais financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	79 592	79 650	58
Frais financiers Moyen terme	176 104	176 104	0
TOTAL	255 696	255 755	59

Ce poste demeure inchangé (écart non significatif).

3.2 - LES RECETTES

3.21. Cessions

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Cessions de terrains pour activités	1 436 738	1 436 738	0
Cession CUMPM	929 232	929 232	0
Cession RFF/SNCF Réseau	445 436	445 436	0
Financement RFF	750 377	750 377	0
Cession commerces	0	0	0
TOTAL	3 561 783	3 561 783	0

Ce poste demeure inchangé.

3.22. Produits de gestion

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits de gestion	696 350	693 592	-2 758
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0
TOTAL	708 310	705 552	-2 758

La baisse des produits de gestion est due à la rectification d'une erreur dans le calcul des loyers restant à percevoir dans le cadre d'un échéancier de versement mis en place par la SOLEAM pour le non-paiement des redevances liées à l'exploitation par la société PISONI d'un emplacement publicitaire entre 2010 et 2014. Le dernier versement de régularisation a été versé en 2015 (et le panneau publicitaire supprimé en 2014). Le dossier est donc clos à ce jour.

3.23. Produits financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits Financiers	10 367	10 744	376
TOTAL	10 367	10 744	376

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

3.24. Participations

	BUDGET PREV. au 31/12/4	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations Ville/CU	1 749 632	1 749 632	0
TOTAL	1 749 632	1 749 632	0

La participation du Concédant à l'opération est de 1 749 632 € (identique au CRACL précédent).
L'avance de 900 000 €, versée en 2004, sera remboursée en fin de concession, en 2017.

LA BARASSE

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE I :
REALISÉ AU 31/12/2015
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES FUTURES**

**BILAN PREVISIONNEL
CONCESSION LA BARASSE**

DATE : 31/12/2015			
BUDGET PREVISIONNEL ACTUALISE			
Opération : 743			
CPA LA BARASSE	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions	1 775 726	0	1 775 726
Frais/terrain	25 900	48	25 948
Frais de portage	115 977	0	115 977
TOTAL	1 917 603	48	1 917 651
Budget travaux			
Etudes Générales	122 246	24 455	146 702
VRD pôle d'échange (gare bus)	95 621	19 266	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	1 266 722	253 344	1 520 066
VRD lotissement	572 850	112 410	685 260
SEM + EDF	40 998	7 988	48 986
Aléas	0	0	0
Honoraires Techniques+SPS	119 316	23 664	142 981
TOTAL	2 217 753	441 128	2 658 881
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	316 169	54 514	370 683
Produits de gestion perdus	10 000	1 960	11 960
Taxes foncières	39 296	0	39 296
Rémunérations sur recettes	211 423	0	211 423
Rémunérations sur dépenses	218 898	0	218 898
Rémunération forfaitaire	35 000	0	35 000
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	18 956	0	18 956
TVA résiduelle	0	289 207	289 207
Prorata de TVA	0	0	0
TOTAL	849 743	345 681	1 195 424
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	79 650	0	79 650
Frais financiers Moyen terme	176 104	0	176 104
TOTAL	255 755	0	255 755
Prix de revient total	5 240 853	786 857	6 027 710
Chiffres d'affaires			
Cessions de terrains pour activités	1 201 286	235 452	1 436 738
Cession CUMPM	929 232	0	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	371 196	74 239	445 436
Financement RFF	625 314	125 063	750 377
Cession commerces	0	0	0
Biens de retour à la CUMPM	0	0	0
Produits de gestion	579 969	113 623	693 592
Produits de gestion perdus	10 000	1 960	11 960
Produits Financiers	10 744	0	10 744
Participations Ville /CU	1 513 113	236 519	1 749 632
TOTAL	5 240 854	786 857	6 027 710
Chiffre d'affaires	5 240 854	786 857	6 027 710

TRESORERIE PREVISIONNELLE CONCESSION LA BARASSE

Année	Cumul au 31/12/14	2015	Cumul au 31/12/15	2015	2016	2017
-------	----------------------	------	----------------------	------	------	------

DEPENSES						
Budget Foncier 1 917 651	1 915 810	1 841	1 917 651	0	0	0
Budget Travaux 2 658 881	2 103 571	344 207	2 447 778	11 390	199 713	0
Budget Dépenses Annexes 906 217	684 241	32 929	717 171	65 473	123 574	0
FFI MT de la période 176 104	176 104	0	176 104	0	0	0
FFI CT de la période 79 650	79 592	58	79 650	0	0	0
TOTAL 5 738 504	4 959 318	379 036	5 338 354	76 863	323 287	0
DECAISSEMENT						

RECETTES						
TOTAL 6 027 710	4 328 829	484 477	4 813 307	116 582	1 097 822	0
ENCAISSEMENT						

Besoin avt financement	-630 489	105 441	-525 048	39 719	774 535	0
------------------------	----------	---------	----------	--------	---------	---

Emprunts encaissés	2 286 735		2 286 735			
Avance	900 000		900 000			

Encaissements Temporaires	3 186 735	0	3 186 735	0	0	0
---------------------------	-----------	---	-----------	---	---	---

TVA résiduelle	362 621	25 518	355 570	-28 078	-38 285	0
Remboursement Emprunts	2 286 735	0	2 286 735	0	0	0
Remboursement Avance	0	0	0	0	0	900 000

Décaissements Temporaires	2 649 357	25 518	2 642 305	-28 078	-38 285	900 000
---------------------------	-----------	--------	-----------	---------	---------	---------

Solde de trésorerie	-93 110	79 923	19 383	67 797	812 821	-900 000
Solde cumulé	-93 110		19 383	87 179	900 000	0

	Cumul 2014		Cumul 2015	2016	2017	TOTAL
TVA déductible	395 825	57 697	453 522	5 843	38 285	497 650
TVA collectée	754 981	19 144	774 126	12 731	0	786 857
TVA à payer						
Crédit tva	-3 465	-31 501	-34 966			
Prorata tva	0		0			0
Tva résiduelle	359 156		320 604	6 888	-38 285	289 207
Tva résiduelle retraitée	362 621		355 570	-28 078	-38 285	289 207
Tva perdue						0

CONCESSION LA BARASSE
en € TTC

DEPENSES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé 2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	09/12/17	CRPO actualisé
----------	-----	-----	--------------------------	----------------------	----------------	--------------	------------------	----------------------	------	----------	-------------------

Terrain		5,00%	1 775 726	1 775 726	1 775 726	0	0	1 775 726	0	0	1 775 726
Frais annexes		4,17%	24 107	24 107	25 948	0	0	25 948	0	0	25 948
Frais de portage			115 977	115 977	115 977	0	0	115 977	0	0	115 977
TOTAL BUDGET FONCIER			1 915 810	1 915 810	1 917 651	0	0	1 917 651	0	0	1 917 651

Etudes Générales	20,00%	4,17%	154 542	124 542	153 674	2 160	26 973	126 702	10 000	10 000	146 702
VRD pôle d'échange (gare bus)	20,00%	4,17%	114 886	114 886	114 886	0	0	114 886	0	0	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	20,00%	4,17%	1 502 267	1 033 778	1 352 267	318 489	0	1 352 267	0	167 799	1 520 066
VRD lotissement		4,17%	685 260	685 260	685 260	0	0	685 260	0	0	685 260
SEM + EDF		4,17%	48 986	48 986	48 986	0	0	48 986	0	0	48 986
Aléas		4,17%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires Techniques	20,00%	4,17%	157 543	96 119	129 556	23 558	9 879	119 677	1 390	21 914	142 981
TOTAL BUDGET TRAVAUX			2 663 485	2 103 571	2 484 630	344 207	36 852	2 447 778	11 390	199 713	2 658 881

Charges de gestion		4,17%	370 684	315 031	320 324	1 987	3 307	317 017	23 666	30 000	370 683
Prov. Créances douteuses		4,17%	11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	11 960
Taxes foncières		4,17%	39 296	39 296	39 296	0	0	39 296	0	0	39 296
Rémunérations sur recettes			211 423	141 030	141 030	0	0	141 030	5 347	65 046	211 423
Rémunérations sur dépenses			218 842	176 924	207 866	30 943	-1	207 867	1 460	9 571	218 898
Rémunération forfaitaire			35 000	0	0	0	0	0	35 000	0	35 000
Rémunération de proximité et de gestion									0	0	0
Rémunérations de liquidation			18 967	0	0	0	0	0	0	18 956	18 956
Prorata TVA			0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			906 172	684 241	720 476	32 929	3 306	717 171	65 473	123 574	906 217

TOTAL DES DEPENSES			5 485 467	4 703 622	5 122 757	377 136	40 157	5 082 599	76 863	323 287	5 482 749
---------------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------	------------------	---------------	----------------	------------------

RECETTES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé 2014	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	09/12/17	CRPO actualisé
----------	-----	-----	--------------------------	----------------------	----------------	--------------	------------------	----------------------	------	----------	-------------------

Cessions (lotissement compris)	20,00%	5,83%	1 436 738	1 436 738	1 436 738	0	0	1 436 738	0	0	1 436 738
Cession CUMPM	20,00%	5,83%	929 232	0	0	0	0	0	0	929 232	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	20,00%	5,83%	445 436	0	369 050	369 050	0	369 050	76 386	0	445 436
Financement RFF	20,00%		750 377	649 115	0	101 262	0	750 377	0	0	750 377
Cession commerces		5,83%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations Ville/CUMPM			1 749 632	1 541 042	1 541 042	0	0	1 541 042	40 000	168 590	1 749 632
Biens de retour à la CUMPM			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de gestion	20,00%		696 350	679 803	693 592	13 789	0	693 592	0	0	693 592
Produits de gestion perdus	20,00%		11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	11 960
Produits Financiers			10 367	10 171	10 548	376	0	10 548	196	0	10 744

TOTAL DES RECETTES			6 030 092	4 328 829	4 062 930	484 477	0	4 813 307	116 582	1 097 822	6 027 710
---------------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	----------------	----------	------------------	----------------	------------------	------------------

CONCESSION LA BARASSE
en € TTC

DEPENSES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé 2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	09/12/17	CRPO actualisé
----------	-----	-----	--------------------------	----------------------	----------------	--------------	------------------	----------------------	------	----------	-------------------

Terrain		5,00%	1 775 726	1 775 726	1 775 726	0	0	1 775 726	0	0	1 775 726
Frais annexes		4,17%	24 107	24 107	25 948	0	0	25 948	0	0	25 948
Frais de portage			115 977	115 977	115 977	0	0	115 977	0	0	115 977
TOTAL BUDGET FONCIER			1 915 810	1 915 810	1 917 651	0	0	1 917 651	0	0	1 917 651

Etudes Générales	20,00%	4,17%	154 542	124 542	153 674	2 160	26 973	126 702	10 000	10 000	146 702
VRD pôle d'échange (gare bus)	20,00%	4,17%	114 886	114 886	114 886	0	0	114 886	0	0	114 886
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	20,00%	4,17%	1 502 267	1 033 778	1 352 267	318 489	0	1 352 267	0	134 949	1 487 216
VRD lotissement		4,17%	685 260	685 260	685 260	0	0	685 260	0	0	685 260
SEM + EDF		4,17%	48 986	48 986	48 986	0	0	48 986	0	0	48 986
Aléas		4,17%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires Techniques	20,00%	4,17%	157 543	96 119	129 556	23 558	9 879	119 677	1 390	19 286	140 353
TOTAL BUDGET TRAVAUX			2 663 485	2 103 571	2 484 630	344 207	36 852	2 447 778	11 390	164 235	2 623 403

Charges de gestion		4,17%	370 684	315 031	320 324	1 987	3 307	317 017	20 000	33 666	370 683
Prov. Créances douteuses		4,17%	11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	11 960
Taxes foncières		4,17%	39 296	39 296	39 296	0	0	39 296	0	0	39 296
Rémunérations sur recettes			211 423	141 030	141 030	0	0	141 030	5 347	65 046	211 423
Rémunérations sur dépenses			218 842	176 924	207 866	30 943	-1	207 867	1 307	8 246	217 420
Rémunération forfaitaire			35 000	0	0	0	0	0	35 000	0	35 000
Rémunération de proximité et de gestion									0	0	0
Rémunérations de liquidation			18 967	0	0	0	0	0	0	50 000	50 000
Prorata TVA			0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			906 172	684 241	720 476	32 929	3 306	717 171	61 654	156 958	935 783

TOTAL DES DEPENSES			5 485 467	4 703 622	5 122 757	377 136	40 157	5 082 599	73 044	321 193	5 476 837
---------------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------	------------------	---------------	----------------	------------------

RECETTES	Tva	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé 2014	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	09/12/17	CRPO actualisé
----------	-----	-----	--------------------------	----------------------	----------------	--------------	------------------	----------------------	------	----------	-------------------

Cessions (lotissement compris)	20,00%	5,83%	1 436 738	1 436 738	1 436 738	0	0	1 436 738	0	0	1 436 738
Cession CUMPM	20,00%	5,83%	929 232	0	0	0	0	0	0	929 232	929 232
Cession RFF/SNCF Réseau	20,00%	5,83%	445 436	0	369 050	369 050	0	369 050	76 386	0	445 436
Financement RFF	20,00%		750 377	649 115	0	101 262	0	750 377	0	0	750 377
Cession commerces		5,83%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations Ville/CUMPM			1 749 632	1 541 042	1 541 042	0	0	1 541 042	40 000	168 590	1 749 632
Biens de retour à la CUMPM			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de gestion	20,00%		696 350	679 803	693 592	13 789	0	693 592	0	0	693 592
Produits de gestion perdus	20,00%		11 960	11 960	11 960	0	0	11 960	0	0	11 960
Produits Financiers			10 367	10 171	10 548	376	0	10 548	196	0	10 744

TOTAL DES RECETTES			6 030 092	4 328 829	4 062 930	484 477	0	4 813 307	116 582	1 097 822	6 027 710
---------------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	----------------	----------	------------------	----------------	------------------	------------------

CONCESSION LA BARASSE

PREVISIONNEL DEPENSES (en TTC)

BUDGET ETUDES					2016	2017	TOTAL
Etudes de faisabilité sur foncier restant à commercialiser					10 000	10 000	20 000
BUDGET TRAVAUX					2016	2017	TOTAL
	montant marché		Réalisé au 31/12/2015				
	HT	TTC	HT	TTC	TTC	TTC	TTC
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées Marché n°14.59 (EUROVIA) Marché 14.103 (complémentaire au marché 14.59)	1 126 890	1 352 267	1 126 890	1 352 267	0	0	1 352 267
Réaménagement et interventions sur parking provisoire			0	0	0	167 799	167 799
aménagement gare routière			0	0	0	0	0
Aléas			0	0	0	0	0
Honoraires techniques Marché 14.46 ARTELIA (MOE)	33 273	39 927	33 273	39 927	1 390	0	64 214
LC14.15 VERITAS (CSPS)	2 800	3 360	2 800	3 360	0	0	3 360
OTEIS (étude hydraulique)		8 490				8 490	8 490
MOE + CSPS - réaménagement et interventions sur parking provisoire (8%)					0	13 424	13 424
MOE+CSPS - gare routière (8%)			0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET TRAVAUX			1 162 963	1 395 554	1 390	189 713	1 609 554
BUDGET DEPENSES ANNEXES							
Taxes foncières					0	0	0
Entretien, réparation					3 666	10 000	15 653
géomètre					10 000	10 000	20 000
Charges diverses (tirages documents, contentieux)					10 000	10 000	20 000
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES					23 666	30 000	55 653

PREVISIONNEL RECETTES (en € TTC)

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

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

**TABLEAU DES ECARTS
CONCESSION LA BARASSE**

BUDGET PREVISIONNEL	BUDGET APPROUVE	BUDGET PREV.	ECARTS	OBSERVATIONS
Opération : CPA	au 31/12/2014	au 31/12/2015		
LA BARASSE	TTC	TTC		
Budget Foncier				
Acquisitions	1 775 726	1 775 726	0	RAS
Frais/terrain	24 107	25 948	1 841	transfert patrimoine Marseille amgmt à SOLEAM
Frais de portage	115 977	115 977	0	RAS
TOTAL	1 915 810	1 917 651	1 841	
Budget Travaux				
Etudes Générales	154 542	146 702	-7 840	RAS
VRD pôle d'échange (gare bus)	114 886	114 886	0	RAS
Parking provisoire halte ferroviaire et gestion des terres excavées	1 502 267	1 520 066	17 799	surcout travaux parking provisoire ajusté sur réalisé
VRD lotissement	685 260	685 260	0	RAS
SEM + EDF	48 986	48 986	0	RAS
Aléas	0	0	0	RAS
Honoraires Techniques+SPS	157 543	142 981	-14 563	lié aux montants de travaux
TOTAL	2 663 485	2 658 881	-4 604	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	370 684	370 683	0	RAS
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0	RAS
Taxes foncières	39 296	39 296	0	RAS (écart non significatif)
Rémunérations sur recettes	211 423	211 423	0	suit l'évolution des recettes de l'opération
Rémunérations sur dépenses	218 842	218 898	56	suit l'évolution des dépenses de l'opération
Rémunération forfaitaire	35 000	35 000	0	RAS
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	RAS
Rémunération de liquidation	18 967	18 956	-11	suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération
TVA résiduelle	288 928	289 207	279	suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération
Prorata de TVA	0	0	0	RAS
TOTAL	1 195 100	1 195 424	323	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	79 592	79 650	58	lié à la trésorerie de l'opération
Frais financiers Moyen terme	176 104	176 104	0	RAS
TOTAL	255 696	255 755	59	
Prix de revient total	6 030 091	6 027 711	-2 380	
Chiffres d'affaires				
Cessions de terrains pour activités	1 436 738	1 436 738	0	RAS
Cession CUMPM	929 232	929 232	0	RAS
Cession RFF/SNCF Réseau	445 436	445 436	0	RAS
Financement RFF	750 377	750 377	0	RAS
Cession commerces	0	0	0	RAS
Produits de gestion	696 350	693 592	-2 758	récupération loyers emplacement publicitaire PISONI
Produits de gestion perdus	11 960	11 960	0	RAS
Produits Financiers	10 367	10 744	376	RAS (écart non significatif)
Participations Ville/CU	1 749 632	1 749 632	0	RAS
Biens de retour à la CUMPM	0	0	0	RAS
TOTAL	6 030 091	6 027 710	-2 380	
Chiffre d'affaires	6 030 091	6 027 710	-2 380	

LA BARASSE

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE II :
CARTES**



REMEMBREMENT PARCELLAIRE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Commune : MARSEILLE 11EME (211) Section : Feuille(s) : Echelle d'origine : Echelle d'édition : 1/1250 Date de l'édition : 02/07/2015 Date de saisie : N° d'ordre du document d'arpentage : 544 C Document vérifié et numéroté le 02/07/2015 ACDIF MARSEILLE NORD Par Patrick ROBERT Inspecteur des Finances Publiques Signé	
Cachet du service d'origine : Centre des Impôts foncier de : Marseille Nord 38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285 Marseille Cedex 08 Téléphone : 04 91 23 61 68 Fax : 04 91 23 61 75 cdif.marseille-nord@dgif.finances.gouv.fr	
CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1959) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé par : géomètre à : Les propriétaires ont eu pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A _____, le _____	
D'après le document d'arpentage dressé Par : S. RABOUILLE - CAB. ROLLIN (2) Réf. : 2752-07 Le _____	
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une enquête (plan relevé par voie de main à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien relevé du cadastre). (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).	