

SOLEAM

*** ***

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2016**

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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 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

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 propriété de la ville de Marseille, de l'EPFR PACA et de particuliers à acquérir pour 9 387 m2

ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION

Budget d'origine :	26,31 Millions € TTC
Budget CRAC au 31/12/2016 :	10,36 Millions € TTC
Participation d'origine :	6,87 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2016) :	8,02 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^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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

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

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

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.

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE
--

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

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2016

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

2. Les principaux compromis et/ou actes signés sur l'année 2016

Aucun nouveau compromis n'a été signé.

3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2016

Aucuns travaux engagés.

4. Les dossiers en phase « études » sur 2016

Etudes urbaines pour le secteur MARDIROSSIAN

Dans le cadre de la nouvelle évolution de la concession, 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

III. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES ANNÉES A VENIR

- *En ce qui concerne les acquisitions foncières*

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

- *En ce qui concerne les études :*

Les études nécessaires à l'élargissement de la traverse Mardirossian seront engagées en cohérence avec le calendrier et le programme défini pour lancer l'appel à projet sur ce secteur.

- *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 en 2018.

Les travaux d'élargissement de la traverse Mardirossian démarreront également en 2018

- *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 sous forme d'un appel à projet.

III. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRAC AU 31/12/2016

1- LES DEPENSES

1. Études diverses

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-117 136	-273 366	156 230
B : 601/130-Etudes Environnementales	-108 402	-158 403	50 001
1-Budget Etudes	-225 538	-431 769	206 231

Le budget études a été réévalué de façon à intégrer les nouvelles études qui devront être engagées pour définir la nouvelle programmation à développer sur le secteur.

2. Acquisitions foncières & frais annexes :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-500 327	
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-2 397 713	-3 346 837	949 124
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-643 132	
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-93 776	-91 194	-2 582
1-Budget Acquisitions	-4 483 748	-5 430 290	946 542

L'augmentation du poste acquisition foncière est lié à l'intégration des frais de portages supportés par l'EPFR et réintégrés dans l'acquisition faite par SOLEAM.

3. Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-105 993	
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-366 634	
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-1 204 811	
B : 601/445-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-134 195	
B : 601/450-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590	-25 730	6 140
2-Budget Travaux	-1 831 223	-1 837 363	6 140

Ajustement des honoraires techniques en fonction du réalisé.

4. Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/710-Impôts Fonciers		-16 949	16 949
B : 601/730-Taxe sur les Salaires		-6 265	6 265
B : 601/750-Assurance		-310	310
B : 601/A210-Charges de Gestion	-123 996	-233 887	109 891
3-Budget Depenses Annexes	-123 996	-257 411	133 415

Le budget charges de gestion a été réévalué de façon à s'ajuster à la consommation annuelle constatée (à savoir 15K€/an environ) et intègre désormais les coûts de portage du site supportés antérieurement par l'EPFR.

5. Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/326-Rém. sur Recettes Abandonnées (Cv Casse ou dont la Valeur Vénale=0)	-65 800	-65 800	
B : 601/401-Rém. sur Plancher	-57 813	-57 110	-703
B : 601/A400-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-37 096	-46 588	9 492
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-122 610	-139 887	17 277
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290	-31 290	
B : 601/A440-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000	-100 000	
4-Budget Remuneration Soleam	-414 609	-440 675	26 066

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.

6. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-2 000	2 000
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-18 338	-16 338	-2 000
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-781 220	

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

2 - LES RECETTES

1. Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/110-Charges Foncières Mardirossian	447 000	447 000	
1-Budget Cessions	447 000	447 000	

Poste inchangé.

2. Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/420-Participations a l'Equilibre Métropole	6 716 322	8 028 942	1 312 620
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800	
Ar40-Participations	7 385 122	8 697 742	1 312 620

La participation de la Métropole à l'équilibre du bilan augmente pour couvrir les nouvelles orientations fixées à la concession d'aménagement et les frais de portage supporté par l'EPFR antérieurement à l'acquisition des biens par SOLEAM.

3. Produits divers et financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 601/520-Produits Divers	75	75	
Ar50-Produits de Gestion	75	75	
A : 601/610-Produits Financiers	28 137	33 912	5 775
Ar60-Produits Financiers	28 137	33 912	5 775

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

Bilan prévisionnel au 31/12/16 TTC : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-273 366	-53 807	-327 173
B : 601/130-Etudes Environnementales	-158 403	-31 047	-189 450
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800		-668 800
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-1 968	-502 295
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837	-669 368	-4 016 205
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-14 334	-657 466
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000		-180 000
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-91 194	-2 964	-94 158
1-Budget Acquisitions	-5 862 059	-773 488	-6 635 547
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-21 199	-127 192
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-73 327	-439 961
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-240 962	-1 445 773
B : 601/445-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-26 839	-161 034
B : 601/450-Honoraires Techniques Madrague Plan	-25 730	-5 043	-30 773
2-Budget Travaux	-1 837 363	-367 370	-2 204 733
B : 601/710-Impôts Fonciers	-16 949		-16 949
B : 601/730-Taxe sur les Salaires	-6 265		-6 265
B : 601/750-Assurance	-310		-310
B : 601/A210-Charges de Gestion	-233 887	-44 706	-278 593
3-Budget Dépenses Annexes	-257 411	-44 706	-302 117
B : 601/326-Rém. sur Recettes Abandonnées (Cv Casse ou dont la Valeur Vénale=0)	-65 800		-65 800
B : 601/401-Rém. sur Plancher	-57 110		-57 110
B : 601/A400-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588		-46 588
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-139 887		-139 887
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290		-31 290
B : 601/A440-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000		-100 000
4-Budget Remuneration Soleam	-440 675		-440 675
B : 601/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-2 000		-2 000
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882		-762 882
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-16 338		-16 338
5-Budget Frais Financiers	-781 220		-781 220
Sous-total dépenses	-9 178 728	-1 185 564	-10 364 292
A : 601/110-Charges Foncières Logts Libres Mardirossian	447 000	89 400	536 400
1-Budget Cessions	447 000	89 400	536 400
A : 601/420-Participations a l'Equilibre Métropole	8 028 942		8 028 942
A : 601/450-Participations en Nature	668 800		668 800
Ar40-Participations	8 697 742		8 697 742
A : 601/520-Produits Divers	75		75
Ar50-Produits de Gestion	75		75
A : 601/610-Produits Financiers	33 912		33 912
Ar60-Produits Financiers	33 912		33 912
Sous-total recettes	9 178 729	89 400	9 268 129
D : 601/A520-TVA Reversée	-1	1	1 096 162

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 07-janv
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-327 173	-104 267	-55 728	-74 304	-74 304	-18 576			6
B : 601/130-Etudes Environnementales	-189 450	-89 782	-24 921	-33 228	-33 228	-8 307			16
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800							
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295							
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-669 367	-3 346 837						-1
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466							
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000							
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-94 158	-94 158							
1-Budget Acquisitions	-6 635 547	-2 966 135	-3 427 486	-107 532	-107 532	-26 883			21
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-127 192			-127 192					
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961			-439 961					
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773		-722 887						1
B : 601/445-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034		-80 517	-80 517					
B : 601/450-Honoraires Techniques Madrague Plan	-30 773	-23 430	-7 343						
2-Budget Travaux	-2 204 733	-23 430	-810 747	-1 370 557					1
B : 601/710-Impôts Fonciers	-16 949	-16 949							
B : 601/730-Taxe sur les Salaires	-6 265	-2 306	-3 959						
B : 601/750-Assurance	-310	-310							
B : 601/A210-Charges de Gestion	-278 593	-18 842	-70 303	-84 204	-84 204	-21 051			11
3-Budget Depenses Annexes	-302 117	-38 407	-74 262	-84 204	-84 204	-21 051			11
B : 601/326-Rém. sur Recettes Abandonnées (Cv Casse ou dont la Valeur Vénale=0)	-65 800	-65 800							
B : 601/401-Rém. sur Plancher	-57 110	-57 112							2
B : 601/A400-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 587							-1
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-139 887	-20 857	-43 927	-66 758	-8 005	-344			4
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290		-31 290						
B : 601/A440-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000								-100 000
4-Budget Remuneration Soleam	-440 675	-190 356	-75 217	-66 758	-8 005	-344			-99 995
B : 601/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-2 000	-2 000							
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-636 282	-84 400	-42 200					
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-16 338	-10 286	-6 052						
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-648 568	-90 452	-42 200					
Sous-total dépenses	-10 364 292	-3 866 896	-4 478 164	-1 671 251	-199 741	-48 278			-99 962
A : 601/110-Charges Foncières Mardirossian	536 400	536 400							
1-Budget Cessions	536 400		536 400						
A : 601/420-Participations a l'Equilibre Métropole	8 028 942	500 000	5 000 000	1 000 000	1 000 000	528 942			
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800							
Ar40-Participations	8 697 742	1 168 800	5 000 000	1 000 000	1 000 000	528 942			
A : 601/520-Produits Divers	75	75							
Ar50-Produits de Gestion	75	75							
A : 601/610-Produits Financiers	33 912	26 589	7 323						
Ar60-Produits Financiers	33 912	26 589	7 323						
Sous-total recettes	9 268 129	1 195 464	5 543 723	1 000 000	1 000 000	528 942			
C : 601/710-Emprunts Encaissements	4 000 000	4 000 000							
C : 601/810-Crédits de TVA		188 827	-47 205	-62 940	-62 940	-15 735			-7
D : 601/A520-TVA Reversée	1 096 162		1 096 162						
D : 601/A610-Remboursement Emprunts	-4 000 000	-2 000 000	-1 000 000	-1 000 000					
Sous-total trésorerie transitoire	1 096 162	2 188 827	48 957	-1 062 940	-62 940	-15 735			-7
Trésorerie Cumulée		-482 605	631 911	-1 102 280	-364 961	99 968	99 968	99 968	-1

Tableau des écarts au 31/12/16 HT : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 601/120-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-117 136	-273 366	156 230
B : 601/130-Etudes Environnementales	-108 402	-158 403	50 001
B : 601/210-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/216-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 327	-500 327	
B : 601/220-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-2 397 713	-3 346 837	949 124
B : 601/230-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132	-643 132	
B : 601/240-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/250-Frais d'Acquisition Notaire	-93 776	-91 194	-2 582
1-Budget Acquisitions	-4 709 286	-5 862 059	1 152 773
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-105 993	-105 993	
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634	-366 634	
B : 601/410-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811	-1 204 811	
B : 601/445-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-134 195	
B : 601/450-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590	-25 730	6 140
2-Budget Travaux	-1 831 223	-1 837 363	6 140
B : 601/710-Impôts Fonciers		-16 949	16 949
B : 601/730-Taxe sur les Salaires		-6 265	6 265
B : 601/750-Assurance		-310	310
B : 601/A210-Charges de Gestion	-123 996	-233 887	109 891
3-Budget Dépenses Annexes	-123 996	-257 411	133 415
B : 601/326-Rém. sur Recettes Abandonnées (Cv Casse ou dont la Valeur Vénale=0)	-65 800	-65 800	
B : 601/401-Rém. sur Plancher	-57 813	-57 110	-703
B : 601/A400-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-37 096	-46 588	9 492
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses	-122 610	-139 887	17 277
B : 601/A420-Rémunération sur Recettes	-31 290	-31 290	
B : 601/A440-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000	-100 000	
4-Budget Remuneration Soleam	-414 609	-440 675	26 066
B : 601/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-2 000	2 000
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-18 338	-16 338	-2 000
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-781 220	
Sous-total dépenses	-7 860 334	-9 178 728	1 318 394
A : 601/110-Charges Foncières Mardirossian	447 000	447 000	
1-Budget Cessions	447 000	447 000	
A : 601/420-Participations a l'Equilibre Métropole	6 716 322	8 028 942	1 312 620
A : 601/450-Participations en Nature	668 800	668 800	
Ar40-Participations	7 385 122	8 697 742	1 312 620
A : 601/520-Produits Divers	75	75	
Ar50-Produits de Gestion	75	75	
A : 601/610-Produits Financiers	28 137	33 912	5 775
Ar60-Produits Financiers	28 137	33 912	5 775
Sous-total recettes	7 860 334	9 178 729	1 318 395

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »

CRAC AU 31/12/2016

ANNEXE I :

COMPARATIF PREVU ET REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaires
	Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	20 000	13 940	-6 060	ajusté au réalisé
	Etudes Environnementales	10 000	0	-10 000	Pas d'étude complémentaire lancée suite au décalage de la commercialisation
	Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	904 900	669 367	-235 533	Acq EPF anticipée mais seul le paiement de la TVA a été effectué, le solde en mars 2017. L'acquisition pour la place publique initialement prévue est décalée
	Frais d'Acquisition Notaire	27 147	69 350	42 203	Frais d'acquisition plus élevé dû au montant d'acquisition à l'EPF pour 4M€ et non 1,9M€ et non réalisation de l'acq place publique
	Somme 1-Budget Acquisitions	962 047	752 658	-209 389	
	Démolitions Mardirossian	0	0	0	
	Dépollution Mardirossian	0	0	0	
	Travaux VRD Mardirossian	0	0	0	
	Honoraires Techniques Mardirossian	0	0	0	
	Somme 2-Budget Travaux	0	0	0	
	Impôts Fonciers	0	75	75	
	Charges de Gestion	10 000	4 003	-5 997	ajusté au réalisé
	Somme 3-Budget Depenses Annexes	10 000	4 078	-5 922	
	Rém. sur Plancher	0	0	0	
	Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	7 541	33 468	25 927	Rém. Sur l'acq EPF et non la place publique (1% du montant HT)
	Rémunération sur Dépenses	2 798	755	-2 043	
	Rémunération sur Recettes	7 035	0	-7 035	
	Rémunération de Liquidation (Forfait)	0	0	0	
	Somme 4-Budget Remuneration Soleam	17 374	34 223	16 849	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	0	0	
	Intérêts sur Emprunts	126 600	126 600	0	
	Intérêts Court Terme	4 178	51	-4 127	
	Somme 5-Budget Frais Financiers	130 778	126 651	-4 127	
	TVA non Récupérable	0	0	0	
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	-81 004	-138 430	-57 426	
	Somme Aa50-TVA	-81 004	-138 430	-57 426	
	Remboursement Emprunts	1 000 000	1 000 000	0	
	Remboursement Avances	0	0	0	
	Somme Aa60-Remboursement Financement	1 000 000	1 000 000	0	
	Total	2 039 195	1 779 180	-260 015	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaires
	Charges Foncières Mardirossian	46 680	0	-46 680	Pas de commercialisation de l'ilot mardirossian (le CV avec la SERAM ne se fera pas)
	Somme 1-Budget Cessions	46 680	0	-46 680	
	Participations à l'Equilibre Métropole	500 000	500 000	0	
	Participations en Nature	0	0	0	
	Somme Ar40-Participations	500 000	500 000	0	
	Produits de Gestion Locative	0	0	0	
	Produits Divers	0	0	0	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	Somme Ar50-Produits de Gestion	0	0	0	
	Produits Financiers	1 381	1 710	329	
	Somme Ar60-Produits Financiers	1 381	1 710	329	
	Emprunts Encaissements	0	0	0	
	Avances Encaissements	0	0	0	
	Somme Ar70-Moyens de Financement	0	0	0	
	Total	548 061	501 710	-46 351	

VARIATION 2016	-1 491 134	-1 277 471	213 663
-----------------------	-------------------	-------------------	----------------

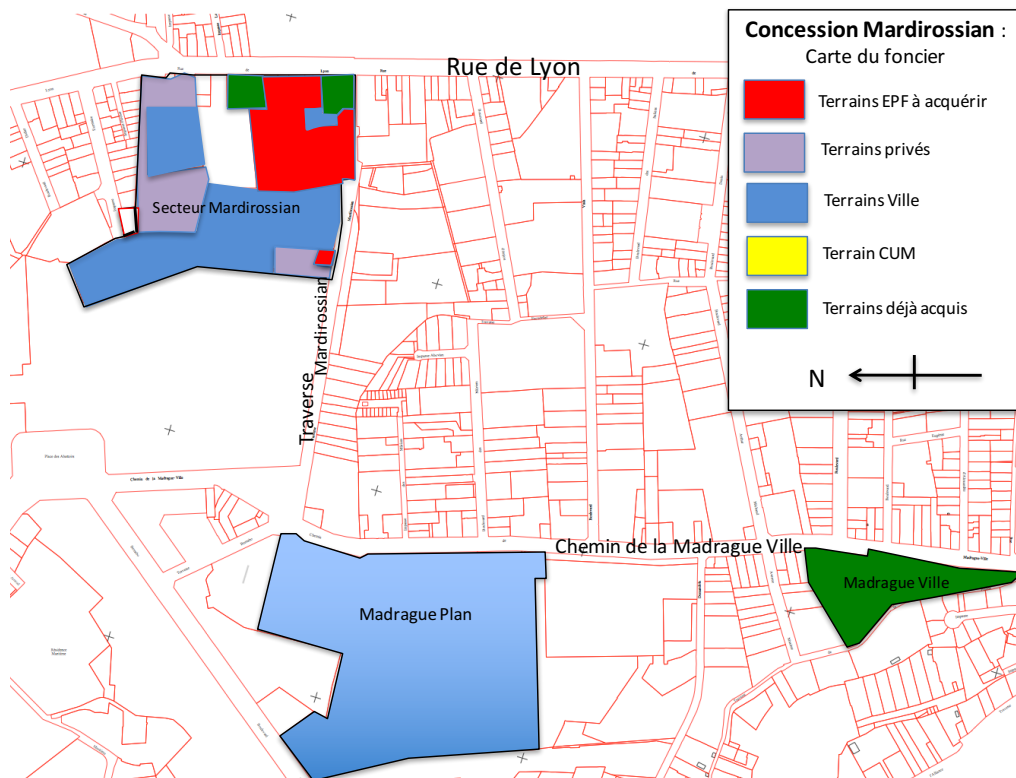
CONCESSION D'AMENAGEMENT

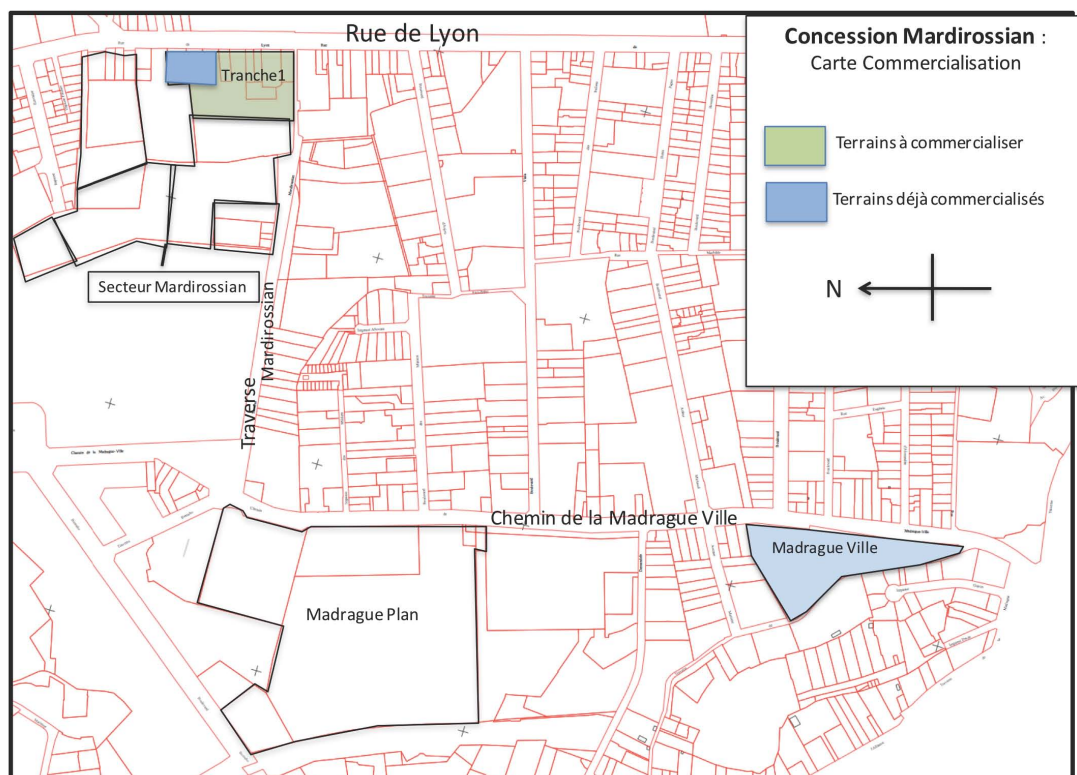
« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »

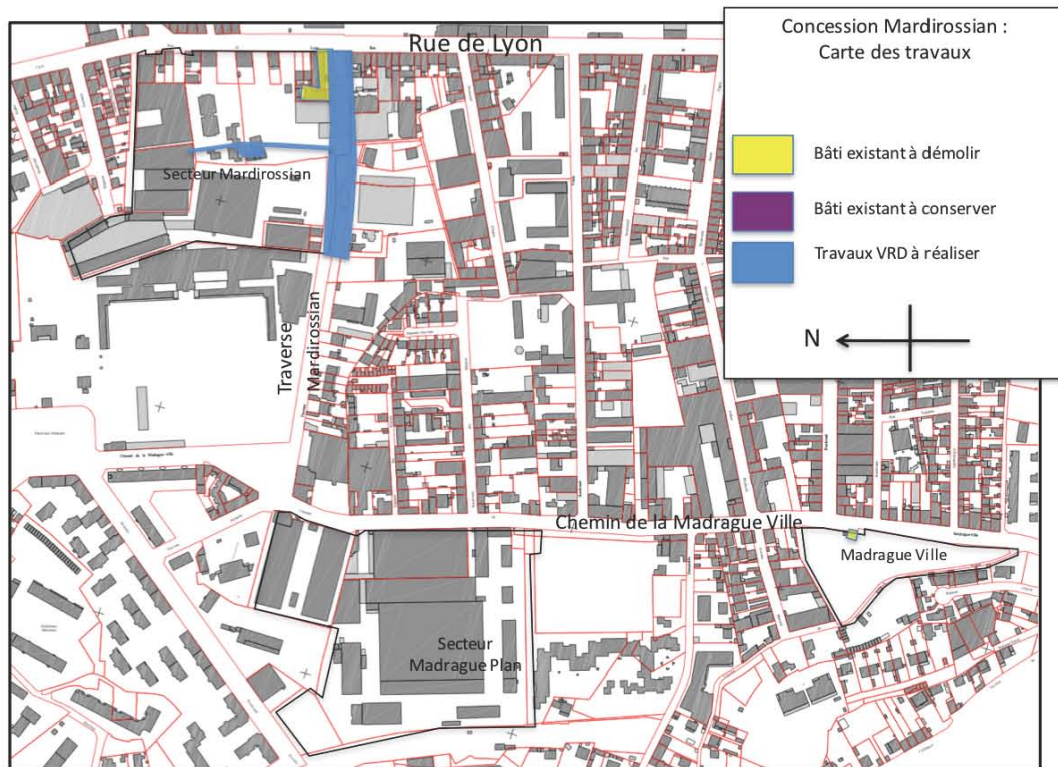
CRAC AU 31/12/2016

ANNEXE III :

Cartes de la Concession









METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



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

N°T1600910CO

AVENANT N°6

n°11 / 0013

ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipeement 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 œuvre de cette opération d'aménagement à la SOLEAM, par le biais d'une concession. Cette concession d'une durée de 7 ans, porte sur une superficie de 9 hectares environ. Elle a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de créer les équipements publics nécessaires et de commercialiser un programme de construction dans le cadre d'une opération équilibrée financièrement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un **avenant n°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, 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, amenant à une évolution de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

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 2016, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Ainsi, la participation du concédant à l'équilibre du bilan évolue de 7 385 121 € à 8 697 742€, soit une augmentation de 1 312 620 €.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de prendre en compte l'évolution de la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan, ainsi que le nouvel échéancier de versement de cette participation.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2016 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 8 028 942 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit :

2017 :	5 000 000 €
2018 :	1 000 000 €
2019 :	1 000 000 €
2020 :	528 942 €
2021 :	0 €
2022 :	0 €
2023 :	0 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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