



SOLEAM

* *
*

METROPOLE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »
N°T1600 910CO
COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	3
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	5
2)	<u>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</u>	6
3)	<u>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</u>	7
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières et des études (cartographie) :</i>	7
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie)</i>	8
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	10
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULÉE ET ECART CONSTATE</u> ...	11
1)	<u>LES DEPENSES</u>	11
a.	<i>Les acquisitions foncières et études</i>	11
b.	<i>Les dossiers en phase « travaux »</i>	11
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	12
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	12
e.	<i>Les frais financiers</i>	12
2)	<u>LES RECETTES</u>	13
a.	<i>Les cessions</i>	13
b.	<i>La participation du « concédant »</i>	13
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	13
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES</u>	14
1)	<u>LES DEPENSES</u>	14
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	14
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	14
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	14
2)	<u>LES RECETTES</u>	14
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	14
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	14
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	15
VI.	<u>ANNEXES</u>	18
	<i>Bilan prévisionnel</i>	18
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	19
	<i>Tableau des écarts-TTC</i>	20
	<i>Ecart Année 2018-TTC</i>	21
	<i>Tableau des acquisitions et des cessions</i>	22

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	SOLEAM
Concédant :	<u>METROPOLE</u>
Durée initiale :	7 ans à compter du 07/01/2011
Durée prorogée :	Prorogation de 5 ans supplémentaires dans le cadre de l'avenant 3 approuvé par la collectivité le 16/12/2015 portant son échéance du 7/01/2023.
Avenants :	<p>Avenant n°1 : approuvé par DCM 12/0906/DEVD du 08/10/2012, relatif au montant de la participation du concédant</p> <p>Avenant n°2 : approuvé par DCM 13/0479/DEVD du 17/06/2013, relatif à l'échéancier de versement de la participation du concédant</p> <p>Avenant n°3 : <u>approuvé par DCM 15/1122/UAGP du 16/12/2015</u></p> <p>Avenant n°4 : transfert de la concession à la Métropole notifié le 3 juin 2016</p> <p>Avenant n°5 : approuvé le 17/10/2016 par Délibération du Conseil de Métropole URB 024-1104/16/CM pour modifier le périmètre d'intervention d'aménagement et le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement</p> <p>Avenant n°6 : approuvé par délibération n°URB 004-2762/17/CM du 19 octobre 2017 pour modifier la participation du concédant à l'équilibre du bilan, ainsi que son échéancier.</p> <p>Avenant n°7 (180544) : approuvé par délibération n°URB 037-4195/18/CM du 28 juin 2018 pour modifier le montant de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan ainsi que son échéancier de versement</p>
Mode de rémunération	<p>5% sur les dépenses HT (hors acquisitions de biens appartenant à l'EPFR PACA, pour lesquelles le taux est ramené à 1%)</p> <p>7% sur les recettes HT</p> <p>Rémunération annuelle minimale de 20 000 €</p> <p>0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DATE ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

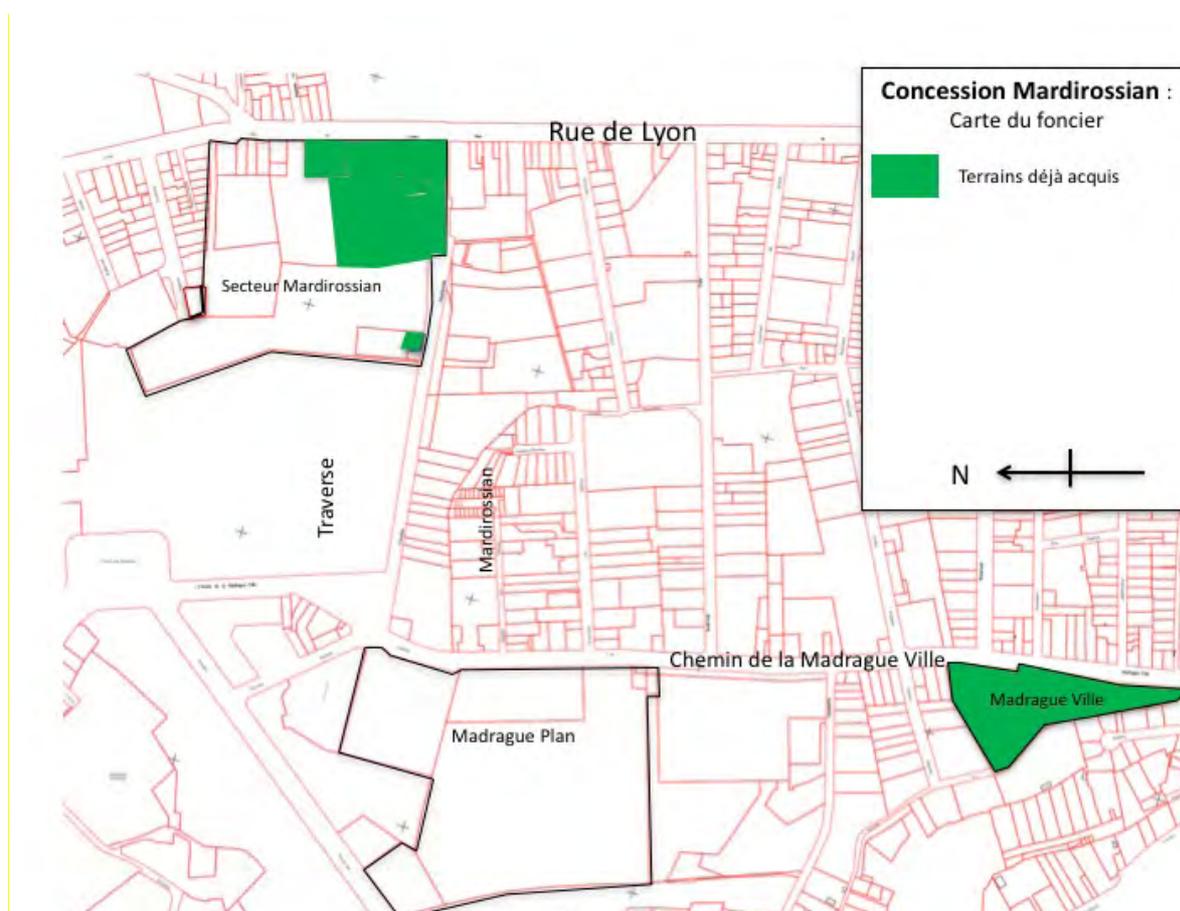
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

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

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



Etudes urbaines pour le secteur MARDIROSSIAN

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

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

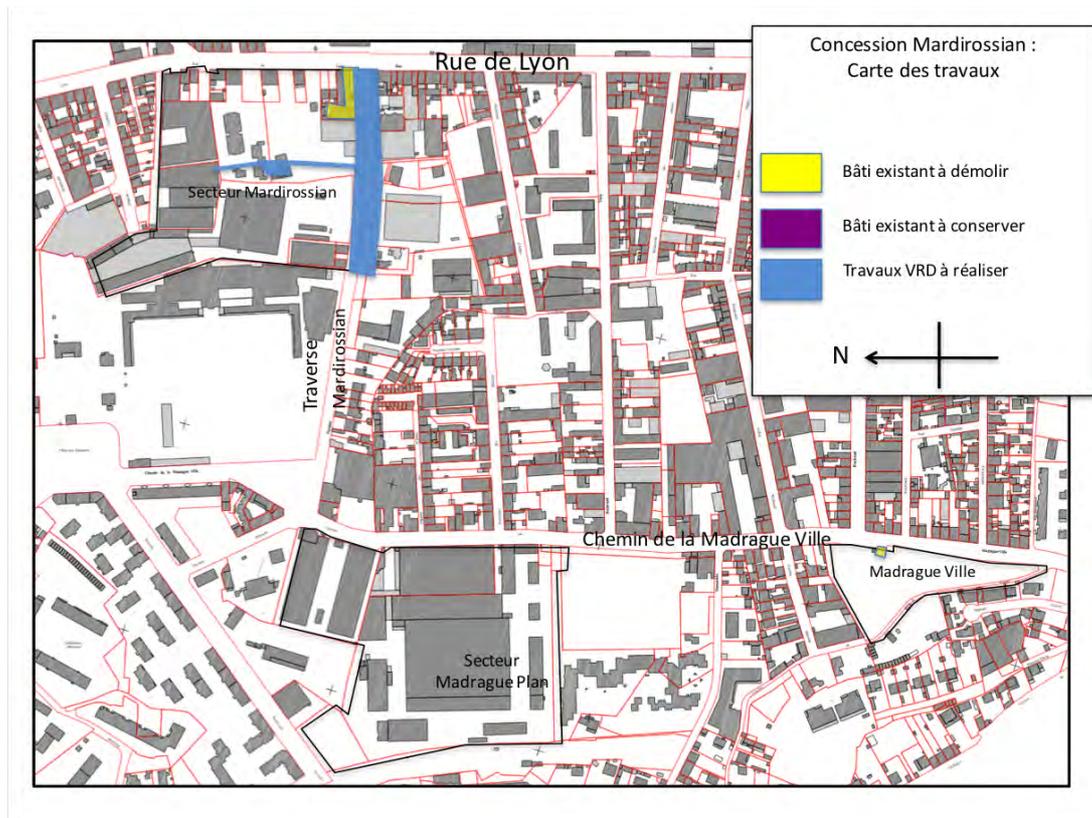
Pour répondre à ces différentes demandes, la SOLEAM a donc confié à l'agence KERN une étude technique permettant d'apprécier la surface foncière nécessaire à la relocalisation de la station total et les scénarios d'aménagement et d'intégration urbaine qui pourraient être envisagés.

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

Dans le cas où la société TOTAL, ne confirmerait pas son implantation sur le site, la totalité de l'ilôt Mardirossian pourrait être proposé à la Ville de Marseille.

b. L'avancement des travaux (cartographie)

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



Etudes Travaux pour le secteur MARDIROSSIAN

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

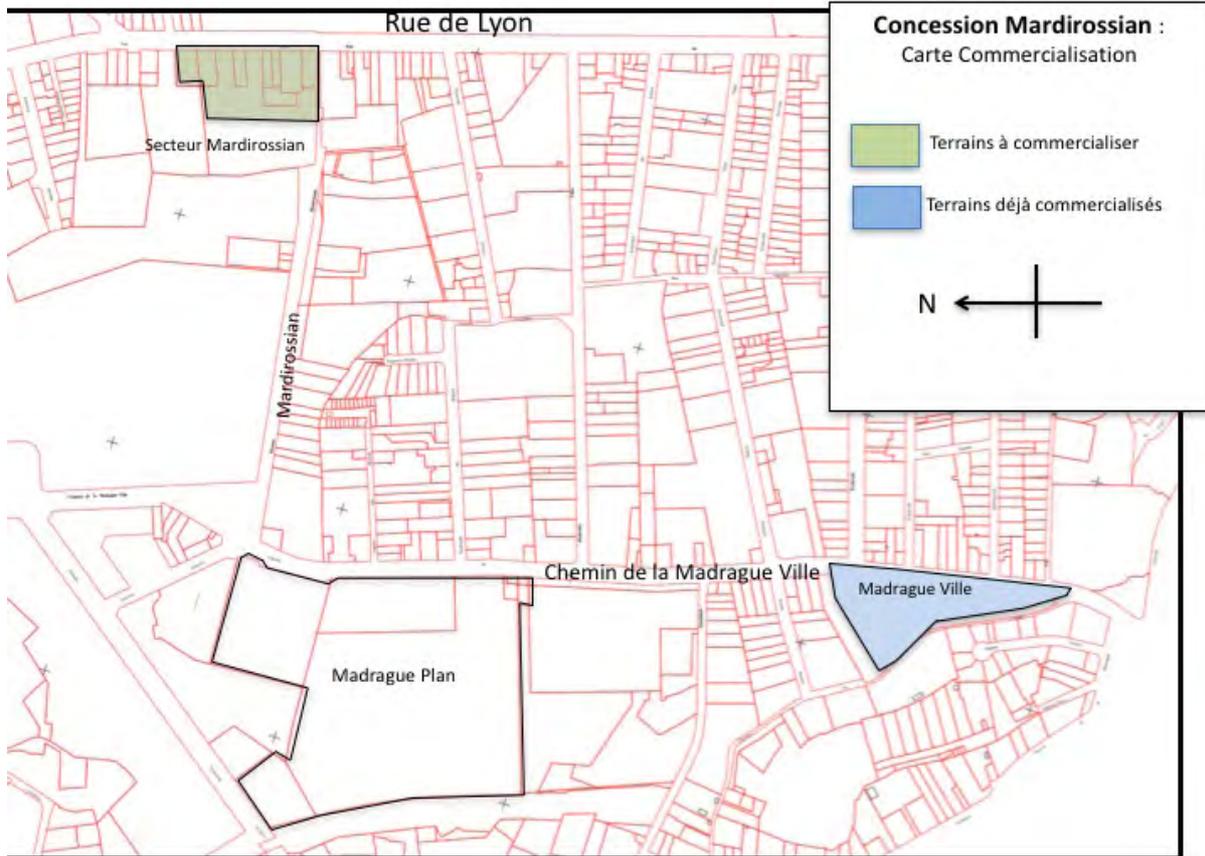
Une hypothèse prenant en compte le passage du Tram/BHMS

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

La phase AVP de ces études n'a pas été engagée en 2018. En effet, le projet de construction et les modalités d'aménagement du terrain que doit desservir la future traverse Mardirossian ne sont pas arrêtées. Sans définition précise du projet d'aménagement et de construction, il n'est pas pertinent de s'engager sur les modalités de réalisation de la future traverse (nivellement, gestion des accès et des seuils). La poursuite des études de l'aménagement de la traverse reste donc en suspend car conditionnées par la commercialisation et l'aménagement du terrain.

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

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



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

1) LES DEPENSES

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

a. Les acquisitions foncières et études

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

Le montant des dépenses prévues était de 73 487 € à comparer à 12 030 € payées, l'écart de -61 457€ s'explique par :

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

Seules des études liées à l'implantation de la station TOTAL ont été engagées

b. Les dossiers en phase « travaux »

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

Le montant des dépenses prévues était de 57 645 € à comparer à 0 € payées, l'écart de -57 645 € s'explique par :

-Les travaux de démolition des anciens bâtiments et entrepôts situés sur l'ilôt Mardirossian sur la rue de Lyon ont effectivement démarrés en 2018 mais les dépenses seront réglées en intégralité en 2019.

-Les études pour les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN n'ont pas été engagées sur 2018, la définition précise du projet d'aménagement et de construction de l'ilôt Mardirossian , étant un préalable à réalisation de la future traverse qui le dessert.

c. Le budget « Dépenses annexes »

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

Le montant des dépenses prévues était de 102 917 € à comparer à 76 288 € payées, l'écart de -26 629 € s'explique par :

Les charges de gestion réellement dépensées en 2019 ont été moins importantes que prévues du fait d'interventions sur le site moins fréquentes.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

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

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

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

e. Les frais financiers

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

L'emprunt contracté en 2012 auprès de la CEPAC est à fin 2018 entièrement remboursé.

Il n'a pas été facturé d'intérêt CT en 2018 puisque le solde de trésorerie de l'opération est resté bénéficiaire ; le montant des dépenses prévues étant largement supérieurs au réalisé.

2) LES RECETTES

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

a. Les cessions

RAS

b. La participation du « concédant »

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

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

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

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

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

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

- la requalification et l'élargissement de la traverse Mardirossian préservant la possibilité d'insérer un TCSP et le maillage de l'îlot, les études devant redémarrer en 2019.
- La valorisation et la commercialisation en 2019 de la totalité de l'îlot Mardirossian :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Plus aucune acquisition foncière n'est prévue.

Une provision de 72 000€ a été inscrite en 2019 afin de tenir compte des pénalités susceptibles d'être payées pour paiement des droit d'enregistrement à taux réduit au moment de l'acquisition à l'EPF .

Non cessibilité dans les 5 ans (fin du délai novembre 2018)

b. En ce qui concerne les études

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

c. En ce qui concerne les travaux

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

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

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La totalité de l'îlot Mardirossian sera commercialisée en 2019 selon les modalités suivantes :

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

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

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Etudes

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

RAS

1.2 Acquisitions et frais annexes

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

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

1.3 Travaux et honoraires techniques

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

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

1.4 Charges de gestion

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

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

1.5 Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796	-95 603	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312	-128 550	-762
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 000	-91 000	
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800	
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-22 614	-22 587	-27
4-Budget Remuneration	-432 110	-450 128	18 018

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

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

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

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

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

1.6 Frais financiers

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

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

2 - LES RECETTES
1.1 Cessions

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

RAS

1.2 Participations

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

RAS

1.3 Produits divers et financiers

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

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

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

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

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 01-janv
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800					
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295					
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-4 016 204					-1
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466					
B : 601/105-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000					
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-165 964	-93 964	-72 000				
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-160 145	-116 297	-12 240	-31 608			
B : 601/201-Etudes Environnementales	-125 781	-89 782		-36 000			1
1-Budget Acquisitions	-6 476 656	-6 324 808	-84 240	-67 608			
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773			-662 651	-722 892	-60 241	11
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-74 783		-74 783				
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961			-439 961			
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034		-15 647	-66 638	-72 696	-6 058	5
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430	-23 430					
2-Budget Travaux	-2 144 981	-23 430	-90 430	-1 169 250	-795 588	-66 299	16
B : 601/500-Charges de Gestion	-217 388	-35 534	-44 995	-44 388	-44 388	-44 388	-3 695
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-67 644	-6 978	-3 022			
B : 601/502-Assurance	-1 071	-671	-200	-200			
B : 601/503-Taxes Foncières	-39 042	-28 042	-5 496	-5 496			-8
3-Budget Depenses Annexes	-335 145	-131 891	-57 669	-53 106	-44 388	-44 388	-3 703
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 587					-1
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-95 603	-95 605					2
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-128 550	-25 834	-9 513	-54 505	-35 608	-3 095	5
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 000		-45 500	-45 500			
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800					
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-22 587						-22 587
4-Budget Remuneration	-450 128	-233 826	-55 013	-100 005	-35 608	-3 095	-22 581
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000					
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-11 928	-11 927					-1
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882					
5-Budget Frais Financiers	-776 810	-776 809					-1
Sous-total dépenses	-10 183 720	-7 490 764	-287 352	-1 389 969	-875 584	-113 782	-26 269
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 560 000		30 000		1 530 000		
1-Budget Cessions	1 560 000		30 000		1 530 000		
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119	6 500 000	540 119				
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800	668 800					
4-Budget Participations	7 708 919	7 168 800	540 119				
Ar50-Produits de Gestion	1 575	75	1 500				
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308					
Sous-total recettes	9 297 802	7 196 183	571 619		1 530 000		
Sous-total TVA	885 918	386 213			499 705		
Trésorerie brute		91 632	375 899	-1 014 070	140 051	26 269	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800	-668 800	
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295	-502 295	
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 205	-4 016 205	
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466	-657 466	
B : 601/105-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000	-180 000	
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-93 964	-165 964	72 000
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-160 145	-160 145	
B : 601/201-Etudes Environnementales	-125 781	-125 781	
1-Budget Acquisitions	-6 404 656	-6 476 656	72 000
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 445 773	-1 445 773	
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-127 192	-74 783	-52 409
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-439 961	-439 961	
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-161 034	-161 034	
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430	-23 430	
2-Budget Travaux	-2 197 390	-2 144 981	-52 409
B : 601/500-Charges de Gestion	-243 040	-217 388	-25 652
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-77 644	
B : 601/502-Assurance	-1 206	-1 071	-135
B : 601/503-Taxes Foncières	-46 520	-39 042	-7 478
3-Budget Depenses Annexes	-368 410	-335 145	-33 265
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-76 796	-95 603	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-129 312	-128 550	-762
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 000	-91 000	
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800	-65 800	
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-22 614	-22 587	-27
4-Budget Remuneration	-432 110	-450 128	18 018
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000	
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-16 338	-11 928	-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
5-Budget Frais Financiers	-781 220	-776 810	-4 410
Sous-total dépenses	-10 183 786	-10 183 720	-66
1-Budget Cessions	1 560 000	1 560 000	
4-Budget Participations	7 708 919	7 708 919	
A : 601/501-Produits Divers	75	1 575	1 500
Ar50-Produits de Gestion	75	1 575	1 500
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308	
Sous-total recettes	9 296 302	9 297 802	1 500
Sous-total TVA	887 483	885 918	1 565

Ecart Année 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-55 878	-12 030	-43 848
B : 601/201-Etudes Environnementales	-17 609		-17 609
1-Budget Acquisitions	-73 487	-12 030	-61 457
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-25 438		-25 438
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-32 207		-32 207
2-Budget Travaux	-57 645		-57 645
B : 601/500-Charges de Gestion	-35 358	-9 202	-26 156
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-61 379	-61 379	
B : 601/502-Assurance	-180	-185	5
B : 601/503-Taxes Foncières	-6 000	-5 522	-478
3-Budget Depenses Annexes	-102 917	-76 288	-26 629
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-18 807	18 807
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-375	-1 194	819
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 500		-45 500
4-Budget Remuneration	-45 875	-20 001	-25 874
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-4 410		-4 410
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-42 200	-42 200	
5-Budget Frais Financiers	-46 610	-42 200	-4 410
Sous-total dépenses	-326 534	-150 519	-221 954
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000	
4-Budget Participations	1 000 000	1 000 000	
Sous-total recettes	1 000 000	1 000 000	
C : 601/A610-Emprunts Encaissements			
C : 601/A520-Crédit de TVA Remboursé	-5 711	146 371	152 082
D : 601/A520-TVA Reversée	21 131		-21 131
D : 601/A610-Remboursement Emprunts	-1 000 000	-1 000 000	
Sous-total trésorerie transitoire	-984 580	-853 629	130 951
Trésorerie brute	-311 114	-4 148	
Solde de T à fin 2017	95 780		
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		-215 334	91 632

Tableau des acquisitions et des cessions

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