



SOLEAM

* *
*

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »
N°T1600 910CO
BILAN DE PRE-CLOTURE
AU 31 DÉCEMBRE 2019

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	3
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</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>	<i>7</i>
b.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	<i>9</i>
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	10
1)	<u>LES DEPENSES</u>	10
a.	<i>Les acquisitions foncières et études</i>	<i>10</i>
b.	<i>Les dossiers en phase « travaux »</i>	<i>10</i>
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	<i>11</i>
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	<i>11</i>
2)	<u>LES RECETTES</u>	11
a.	<i>Les cessions</i>	<i>11</i>
b.	<i>Les produits divers</i>	<i>11</i>
c.	<i>La participation du « concédant »</i>	<i>12</i>
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	12
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020</u>	13
1)	<u>LES DEPENSES</u>	13
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>13</i>
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	<i>13</i>
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	<i>13</i>
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	<i>13</i>
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	<i>14</i>
2)	<u>LES RECETTES</u>	14
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	<i>14</i>
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	<i>14</i>
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 de cloture</i>	<i>18</i>
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	<i>19</i>
	<i>Tableau des écarts-TTC</i>	<i>20</i>
	<i>Ecart Année 2019-TTC</i>	<i>21</i>
	<i>Tableau des acquisitions et des cessions</i>	<i>22</i>

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	85 629 m2
Vocation :	Activités et bureaux
Programme des équipements publics :	Equipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
Programme global de construction :	8 000 m ² de surface de plancher
Maîtrise foncière :	Fonciers maîtrisés en totalité

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 échéancier de versement a été modifiée.

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

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

DATE ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
--

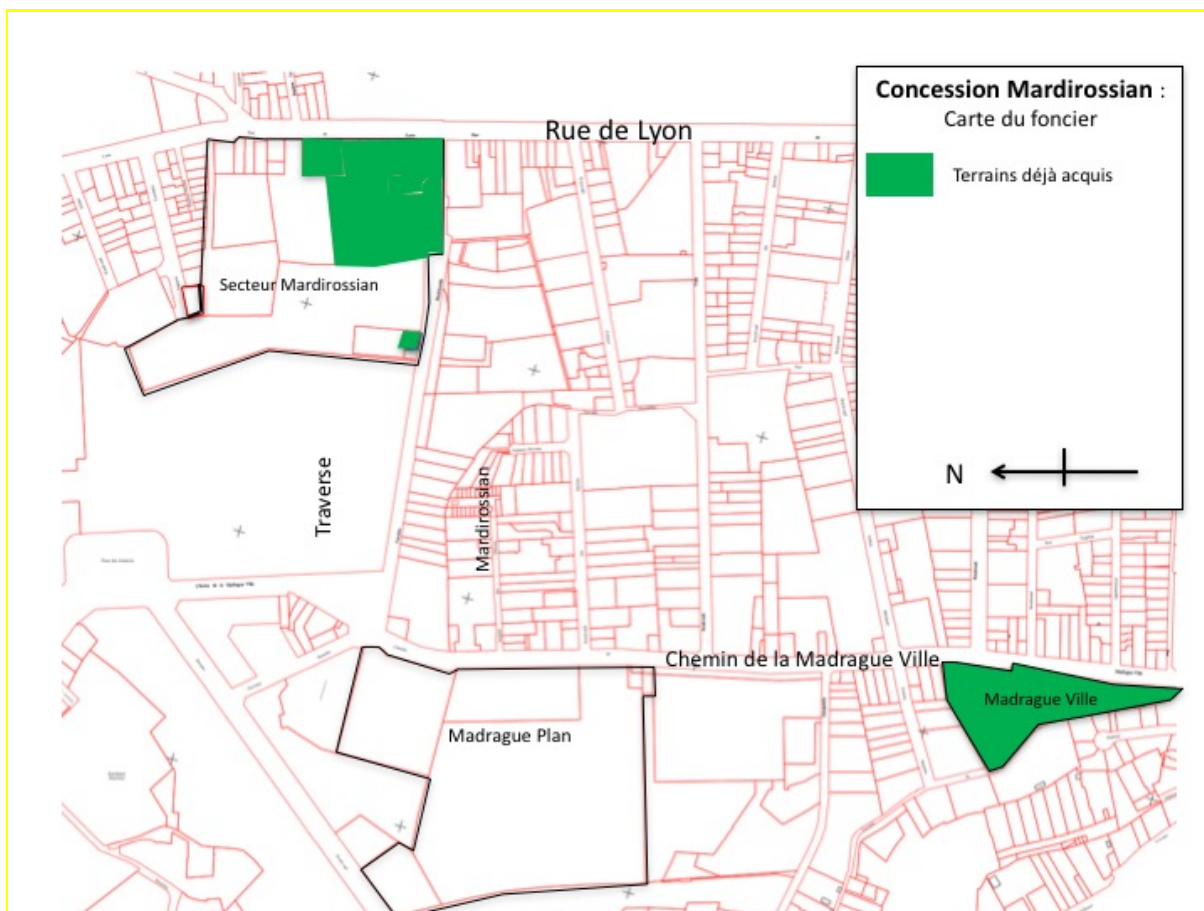
- Par délibération du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement du secteur de « Mardirossian » ainsi que les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC.
- Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2010, la Ville approuve la 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

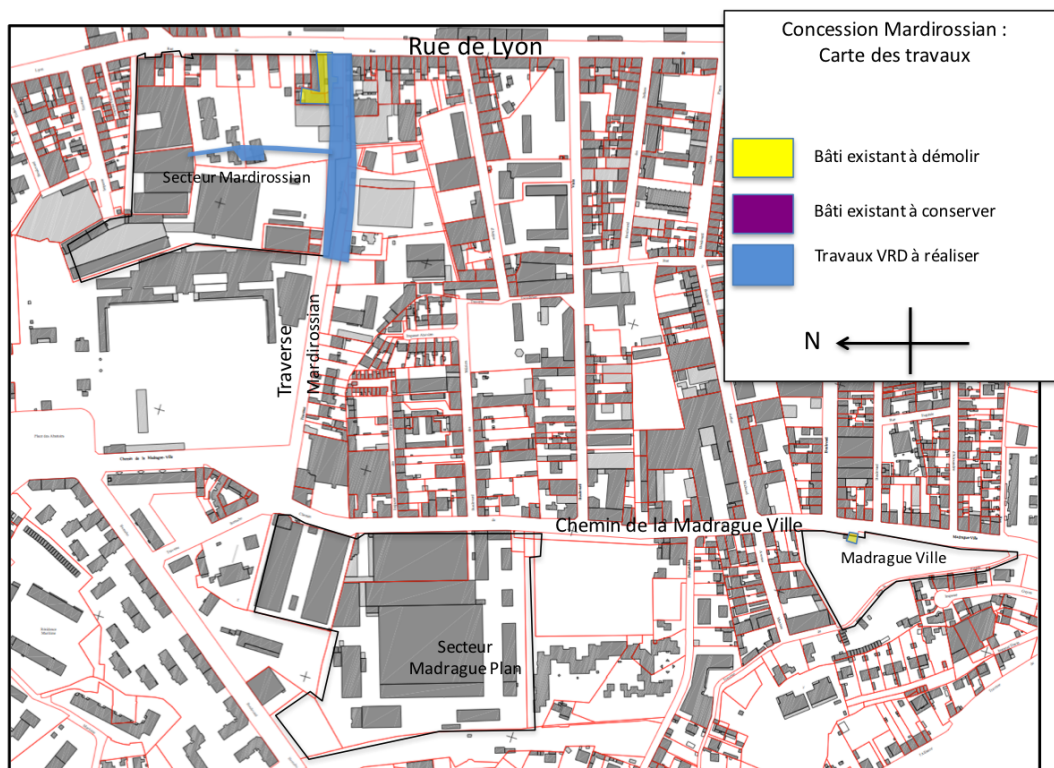
La concession d'aménagement « Mardirossian – Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et SOLEAM, approuvée par délibération du 25 octobre 2010, a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de définir des prescriptions architecturales 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) :**



L'avancement des travaux (cartographie)



Etudes Travaux pour le secteur MARDIROSSIAN

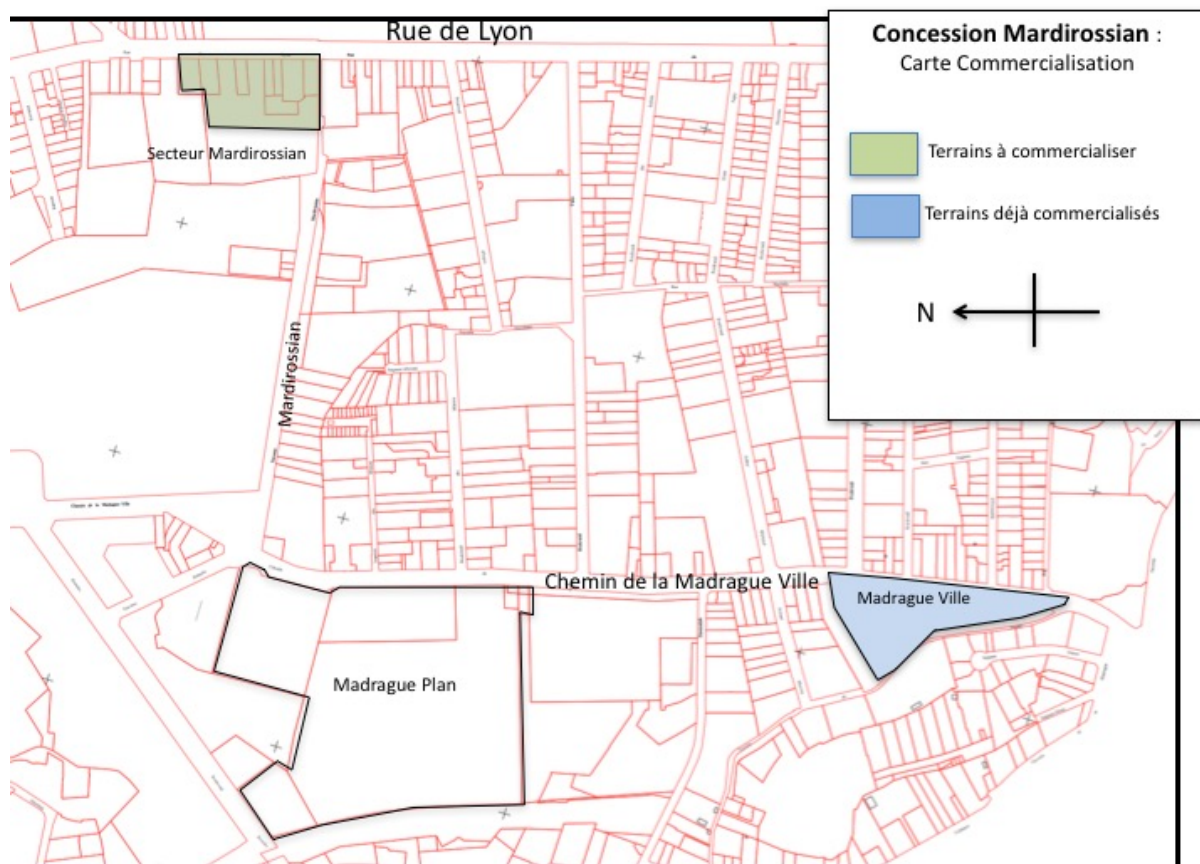
En 2016, la SOLEAM a lancé une étude de faisabilité pour l'aménagement et l'élargissement de la traverse Mardirossian selon deux hypothèses :

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.

b. L'avancement des commercialisations (cartographie) :



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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 287 352 € à comparer à 124 540 € payées, soit un écart de -162 812€ (variation de -57%).

a. Les acquisitions foncières et études

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-72 000		-72 000	-100%
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-12 240		-12 240	-100%
1-Budget Acquisitions	-84 240		-84 240	-100%

Le montant des dépenses prévues était de 84 240 € à comparer à 0 € payées, l'écart de -84 240 € s'explique par :

Un montant de 72 000 € avait été provisionné au titre des pénalités applicables pour la non revente dans les 5 ans du terrain appartenant à la Ville de Marseille et acquis en décembre 2013. La direction des finances publiques ayant statué sur ce dossier en décembre 2019, la rectification des droits sera réglée en 2020 pour un montant de 35 421€

Un montant de 12 240 € avait été provisionné sur 2019 pour la finalisation des études d'implantation des régies et de la société TOTAL. Ces projets ayant été abandonnés, les études n'ont pas été engagées, expliquant un écart au budget de 12 240 €

b. Les dossiers en phase « travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-74 783	-71 221	-3 562	-5%
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-15 647	-14 689	-958	-6%
2-Budget Travaux	-90 430	-85 910	-4 520	-5%

Le montant des dépenses prévues était de 90 430 € à comparer à 85 910 € payées, l'écart de -4 520 € s'explique par :

-Les travaux de démolition des anciens bâtiments et entrepôts situés sur l'îlot Mardirossian sur la rue de Lyon ont été réglés en 2019. Un solde de 3 562 € correspondant au montant de la retenue de garantie sera réglé en 2020

-Les études pour les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN n'ont pas été engagées sur 2019, la définition précise du projet d'aménagement et de construction de l'îlot Mardirossian , étant un préalable à la réalisation de la future traverse qui le dessert.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 601/500-Charges de Gestion	-44 995	-5 806	-39 189	-87%
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-6 978	-6 978		
B : 601/502-Assurance	-200	-276	76	38%
B : 601/503-Taxes Foncières	-5 496	-5 570	74	1%
3-Budget Depenses Annexes	-57 669	-18 630	-39 039	-68%

Le montant des dépenses prévues était de 57 669 € à comparer à 18 630 € payées, l'écart de -39 039 € 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	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-15 886	15 886	
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 513	-4 114	-5 399	-57%
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 500		-45 500	-100%
4-Budget Remuneration	-55 013	-20 000	-35 013	-64%

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.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 571 619 € à comparer à 540 119 € reçues soit un écart de -31 500€.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	30 000		-30 000	-100%
1-Budget Cessions	30 000		-30 000	100%

Il était prévu la signature d'un compromis avec la société TOTAL. Cette entreprise n'ayant pas confirmé son intérêt pour le site, le compromis n'a pas été signé et l'acompte attendu de 30 000 € n'a pas été versé

b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 601/501-Produits Divers	1 500		-1 500	-100%
Ar50-Produits de Gestion	1 500		-1 500	-100%

Le jugement rendu sur le contentieux JLB l'a condamné au titre de l'article 700 à régler à la SOLEAM la somme de 1 500€, somme toujours pas versée à ce jour.

c. La participation du « concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	540 119	540 119		
4-Budget Participations	540 119	540 119		

Le montant appelé en 2019 a été perçu le 1/4/19.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de trésorerie au 31/12/18 : 91 632€
Solde de trésorerie au 31/12/19 : 561 265€
Solde de trésorerie prévu au 31/12/19 : 375 899€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020

En 2018, la ville de Marseille a fait part de son intérêt pour l'acquisition de l'ilôt Mardirossian situé au 331 rue de Lyon en vue du regroupement et de la relocalisation d'une grande partie des activités logistique de la Ville de Marseille.

En outre, l'EPA EUROMEDITERRANNE a également fait part de son intérêt pour une partie de 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.

Pour répondre à ces différentes demandes, la SOLEAM a engagé sur 2018 plusieurs études techniques en vue de la relocalisation de ces deux activités.

Finalement, aucune des 2 structures n'a confirmé comme attendu sur 2019 son projet d'implantation sur ce site.

Au regard de cette situation et compte tenu du souhait de la métropole de redéployer et d'agrandir le garage de la Cabucelle sur ce site, le concédant a demandé la clôture de l'opération de Mardirossian et l'a confirmé par courrier en date du 26 septembre 2019

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

- Transfert du foncier à la Métropole .

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Plus aucune acquisition foncière n'est prévue.

35 421€ sont prévus en 2020 afin de tenir compte des pénalités 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

Aucune étude ne sera réglée sur 2020

c. En ce qui concerne les travaux

Une retenue de garantie doit être libérée le 17/1/20 pour 2 969,16€HT concernant le marché Avenir Déconstruction

Solde honoraires pour 868,6€ HT en 2020

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Il est prévu:

- Un montant total de 2 057 € devra être réglé sur 2020 pour des travaux de sécurisation
- 4 677€ pour le paiement de la taxe sur les salaires 2019 (assiette : participation encaissée en 2019)
- une provision de 200€ d'assurance pour le portage foncier
- une provision de 5 570€ de taxe foncière à payer en 2020

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Une rémunération sur dépenses 2020 de 2 093,2€
- Une rémunération de liquidation forfaitaire de 100 000€ en 2020

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La totalité de l'îlot Mardirossian sera transféré à la Métropole pour un montant de 2 990 800€ HT et se décompose en :

	Numéro Parcelle	Prix Acquisition
EPF	905 K14 et K13	230 000
EPF	905 K 27	162 000
EPF	905 K 28	950 000
EPF	905 K 30	100 000
EPF	905 K31	270 000
EPF	905 I 03	430 000
EPF TOTAL		2 142 000
VILLE	905 K 25, K32, K29, K33	668 800
METROPOLE	905 K 26	180 000
Valorisation TOTALE		2 990 800

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

La SOLEAM a perçu 6 441 900€ de la part du concédant depuis l'origine.

-Il est prévu d'acter que 2 990 800€ HT a été payé au titre de la rétrocession des biens et sera soumise à la TVA,

-le solde soit 3 451 159€ sera affecté à de la participation à l'équilibre.

Ce bilan de clôture fait état d'une restitution d'un montant de cette participation à hauteur de 123 245€.

Dans le cas où le foncier ne serait pas valorisé, le concédant aurait besoin d'abonder à l'opération pour environ 41K€.L'opération ne rentrerait plus dans le champ de la TVA et 752 701€ (correspondant à la TVA récupérable sur dépenses) de trésorerie serait à rembourser au fisc.

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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-133 661	-97 111	-36 550
B : 601/201-Etudes Environnementales	-105 068	-75 068	-30 000
1-Budget Acquisitions	-238 729	-172 179	-66 550

Ajustement des budgets à l'engagement

1.2 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
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	-144 238	-119 659	-24 579
1-Budget Acquisitions	-5 483 334	-5 458 755	-24 579

La provision sur les pénalités de retard était sur élevée.

1.3 Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811		-1 204 811
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-62 319	-59 379	-2 940
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634		-366 634
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-15 181	-119 014
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590	-19 590	
2-Budget Travaux	-1 787 549	-94 150	-1 693 399

Ajustement des budgets à l'engagement

1.4 Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
B : 601/500-Charges de Gestion	-183 495	-38 744	-144 751
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-79 299	1 655
B : 601/502-Assurance	-1 071	-1 147	76
B : 601/503-Taxes Foncières	-39 042	-39 182	140
3-Budget Depenses Annexes	-301 252	-158 372	-142 880

Ajustement des budgets à l'engagement

2 Provisions subsistent dans le poste « assurance » et « Taxes foncières ».

1.5 Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-95 603	-111 489	15 886
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-128 550	-32 253	-96 297
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)	-22 587	-100 000	77 413
4-Budget Remuneration	-450 128	-356 130	-93 998

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. Elle a été utilisée sur 2019 à hauteur de 15 886€.

La rémunération de liquidation devait être modifiée dans un avenant au CRAC 2018 et devait être 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. Cet avenant n'a pas été fait et avec l'abandon du projet, un forfait de 100 000€ correspondant au bilan initial de concession sera appliqué.

1.6 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
B : 601/A400-Autres Frais Financiers	-2 000	-2 000	
B : 601/A401-Intérêts Court Terme	-11 928	-11 928	
B : 601/A402-Intérêts sur Emprunts	-762 882	-762 882	
5-Budget Frais Financiers	-776 810	-776 810	

RAS

2 - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	sur le budget
A : 601/100-Charges Foncières Biens de Retour		2 990 800	2 990 800
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 300 000		-1 300 000
1-Budget Cessions	1 300 000	2 990 800	1 690 800

Abandon du projet TOTAL

La Métropole se substitue au projet. Il est prévu de valoriser ce foncier à la valeur des domaines.

1.2 Participations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	sur le budget
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119	3 327 914	-3 712 205
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800	668 800	
4-Budget Participations	7 708 919	3 996 714	-3 712 205

Une partie du montant de la participation est affectée en cessions à hauteur de 3 588 960€, le solde soit 123 245€ est à restituer au concédant.

1.3 Produits divers et financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	sur le budget
Ar50-Produits de Gestion	1 575	1 575	
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308	

RAS

VI. ANNEXES

Bilan de clôture

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions	-5 630 934	-729 297	-6 360 231
2-Budget Travaux	-94 150	-18 752	-112 902
3-Budget Depenses Annexes	-158 372	-4 652	-163 024
4-Budget Remuneration	-356 130		-356 130
5-Budget Frais Financiers	-776 810		-776 810
Sous-total dépenses	-7 016 396	-752 701	-7 769 097
1-Budget Cessions	2 990 800	598 160	3 588 960
4-Budget Participations	3 996 714		3 996 714
Ar50-Produits de Gestion	1 575		1 575
Ar60-Produits Financiers	27 308		27 308
Sous-total recettes	7 016 397	598 160	7 614 557
Sous-total TVA	-1	1	154 539

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	A fin 2019	Fin 02/20	T1-2020	T2-2020	T3-2020	T4-2020	2020	Ecart HT
En Euros	Cumul						Prév.	sur le budget
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800							
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-502 295							
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-4 016 204							
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-657 466							
B : 601/105-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000							
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-93 964		-35 421				-35 421	-24 579
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-116 297							-36 550
B : 601/201-Etudes Environnementales	-89 782							-30 000
1-Budget Acquisitions	-6 324 808		-35 421				-35 421	-91 129
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian								-1 204 811
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-67 693		-3 563				-3 563	-2 940
B : 601/330-Dépollution Mardirossian								-366 634
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-18 217							-119 014
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-23 430							
2-Budget Travaux	-109 340		-3 563				-3 563	-1 693 399
B : 601/500-Charges de Gestion	-41 340		-2 057				-2 057	-144 751
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-74 622	-4 677					-4 677	1 655
B : 601/502-Assurance	-947					-200	-200	76
B : 601/503-Taxes Foncières	-33 612					-5 570	-5 570	140
3-Budget Dépenses Annexes	-150 521	-4 677	-2 057			-5 770	-12 504	-142 880
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 587							
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-111 491							15 886
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-29 948			-1 006	6	-1 305	-2 305	-96 297
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%								-91 000
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800							
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)						-100 000	-100 000	77 413
4-Budget Remuneration	-253 826			-1 006	6	-101 305	-102 305	-93 998
5-Budget Frais Financiers	-776 809							
Sous-total dépenses	-7 615 304	-4 677	-41 041	-1 006	6	-107 075	-153 793	-2 021 406
A : 601/100-Charges Foncières Biens de Retour					3 588 960		3 588 960	2 990 800
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian								-1 300 000
1-Budget Cessions					3 588 960		3 588 960	1 690 800
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119				-3 588 960	-123 245	-3 712 205	-3 712 205
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800							
4-Budget Participations	7 708 919				-3 588 960	-123 245	-3 712 205	-3 712 205
Ar50-Produits de Gestion	75		1 500				1 500	
Ar60-Produits Financiers	27 308							
Sous-total recettes	7 736 302		1 500			-123 245	-121 745	-2 021 405
Sous-total TVA	440 260					-285 721	-285 721	
Trésorerie brute	561 258	556 581	517 040	516 034	516 040	-1	-1	

Tableau des écarts-HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur le budget
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	-144 238	-119 659	-24 579
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-133 661	-97 111	-36 550
B : 601/201-Etudes Environnementales	-105 068	-75 068	-30 000
1-Budget Acquisitions	-5 722 063	-5 630 934	-91 129
B : 601/300-Travaux VRD Mardirossian	-1 204 811		-1 204 811
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-62 319	-59 379	-2 940
B : 601/330-Dépollution Mardirossian	-366 634		-366 634
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-134 195	-15 181	-119 014
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590	-19 590	
2-Budget Travaux	-1 787 549	-94 150	-1 693 399
B : 601/500-Charges de Gestion	-183 495	-38 744	-144 751
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-77 644	-79 299	1 655
B : 601/502-Assurance	-1 071	-1 147	76
B : 601/503-Taxes Foncières	-39 042	-39 182	140
3-Budget Dépenses Annexes	-301 252	-158 372	-142 880
B : 601/A300-Rémunération sur Terrains Ville et Institutionnels	-46 588	-46 588	
B : 601/A301-Rém. sur Plancher	-95 603	-111 489	15 886
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-128 550	-32 253	-96 297
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)	-22 587	-100 000	77 413
4-Budget Remuneration	-450 128	-356 130	-93 998
5-Budget Frais Financiers	-776 810	-776 810	
Sous-total dépenses	-9 037 802	-7 016 396	-2 021 406
A : 601/100-Charges Foncières Biens de Retour		2 990 800	2 990 800
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	1 300 000		-1 300 000
1-Budget Cessions	1 300 000	2 990 800	1 690 800
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 040 119	3 327 914	-3 712 205
A : 601/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	668 800	668 800	
4-Budget Participations	7 708 919	3 996 714	-3 712 205
Ar50-Produits de Gestion	1 575	1 575	
Ar60-Produits Financiers	27 308	27 308	
Sous-total recettes	9 037 802	7 016 397	-2 021 405

Ecart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-72 000		-72 000	-100%
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-12 240		-12 240	-100%
1-Budget Acquisitions	-84 240		-84 240	-100%
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-74 783	-71 221	-3 562	-5%
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-15 647	-14 689	-958	-6%
2-Budget Travaux	-90 430	-85 910	-4 520	-5%
B : 601/500-Charges de Gestion	-44 995	-5 806	-39 189	-87%
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-6 978	-6 978		
B : 601/502-Assurance	-200	-276	76	38%
B : 601/503-Taxes Foncières	-5 496	-5 570	74	1%
3-Budget Dépenses Annexes	-57 669	-18 630	-39 039	-68%
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-15 886	15 886	
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 513	-4 114	-5 399	-57%
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-45 500		-45 500	-100%
4-Budget Remuneration	-55 013	-20 000	-35 013	-64%
Sous-total dépenses	-287 352	-124 540	-162 812	-57%
A : 601/140-Charges Foncières Services&commerces Mardirossian	30 000		-30 000	-100%
1-Budget Cessions	30 000		-30 000	-100%
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	540 119	540 119		
4-Budget Participations	540 119	540 119		
A : 601/501-Produits Divers	1 500		-1 500	-100%
Ar50-Produits de Gestion	1 500		-1 500	-100%
Sous-total recettes	571 619	540 119	-31 500	-6%
Sous-total TVA		54 047	-54 047	
Variation	284 267	469 626	-185 359	

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
34 Traverse MARDIROSSIAN	905K14 quartier st louis	EPF	310 318	123	0	13/09/2016	30/11/2016
343 rue de Lyon	905K27 quartier st louis	EPF	215 875	227	0	13/09/2016	30/11/2016
341 rue de Lyon	905K28 quartier st louis	EPF	1 239 016	7 060	0	13/09/2016	30/11/2016
339 rue de Lyon	905K30 quartier st louis	EPF	192 669	242	0	13/09/2016	30/11/2016
337 rue de Lyon	905K31 quartier st louis	EPF	339 314	209	0	13/09/2016	30/11/2016
3 Chemin de la commanderie	905I3 quartier st louis	EPF	1 049 646	422	0	13/09/2016	30/11/2016
331-335-347-359 rue de Lyon	905K25-K32-K29-K33	VDM	668 800	0	0	10/12/2013	10/12/2013
		Total	4 015 637	8 283			