



SOLEAM

* *

*

METROPOLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« MARDIROSSIAN-MADRAGUE PLAN »

N°T1600 910CO

BILAN DE CLOTURE
AU 31 DÉCEMBRE 2020

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>	7
b.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	9
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>	10
b.	<i>Les dossiers en phase « travaux »</i>	10
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	10
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	10
2)	<u>LES RECETTES</u>	11
a.	<i>Les cessions</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
b.	<i>Les produits divers</i>	11
c.	<i>La participation du « concédant »</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	11
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020</u>	12
1)	<u>LES DEPENSES</u>	12
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	12
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	12
2)	<u>LES RECETTES</u>	12
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	13
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	13
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	Erreur ! Signet non défini.
VI.	<u>ANNEXES</u>	13
	<i>Bilan de cloture</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
	<i>Tableau des écarts-TTC</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
	<i>Ecart Année 2019-TTC</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
	<i>Tableau des acquisitions et des cessions</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</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
--

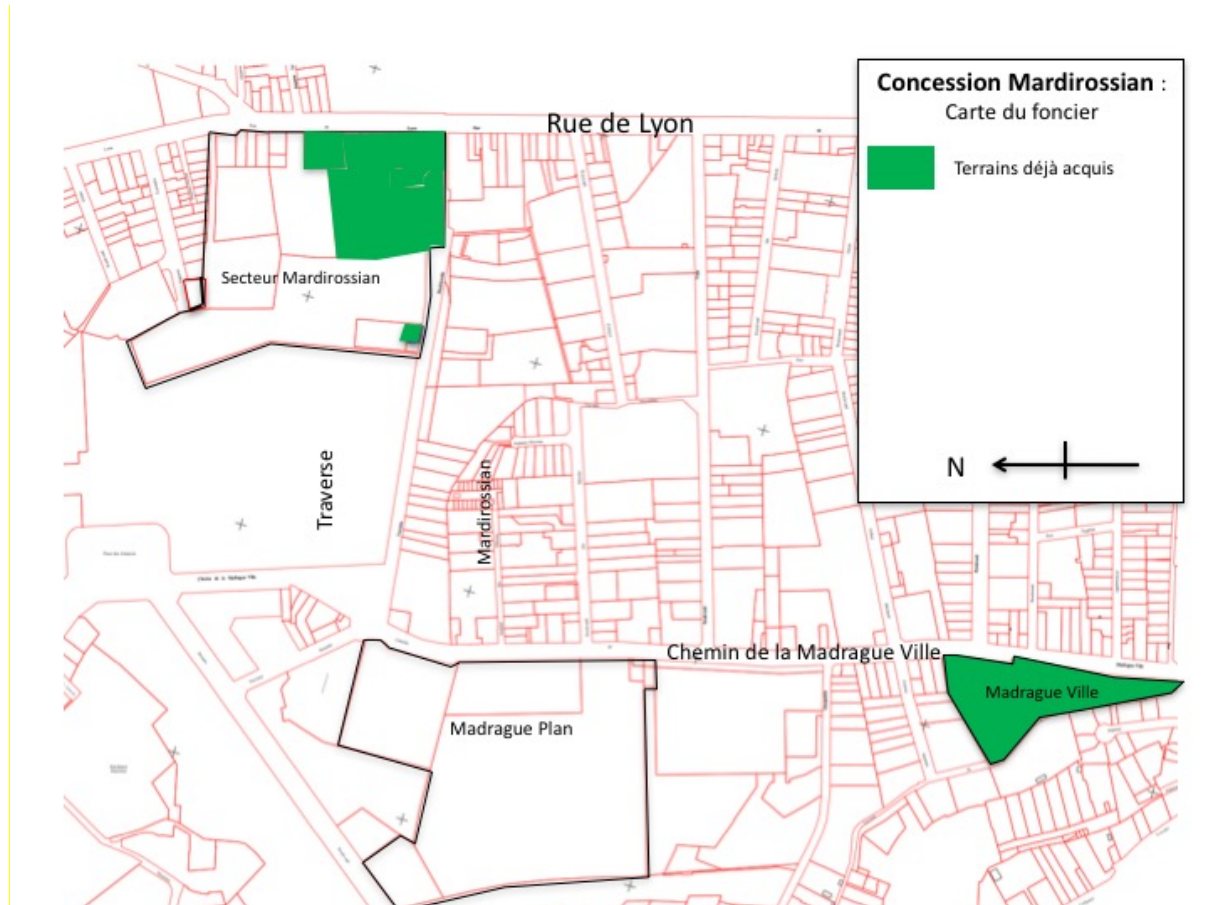
- Par délibération du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement du secteur de « Mardirossian » ainsi que les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC.
- Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2010, la Ville approuve la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

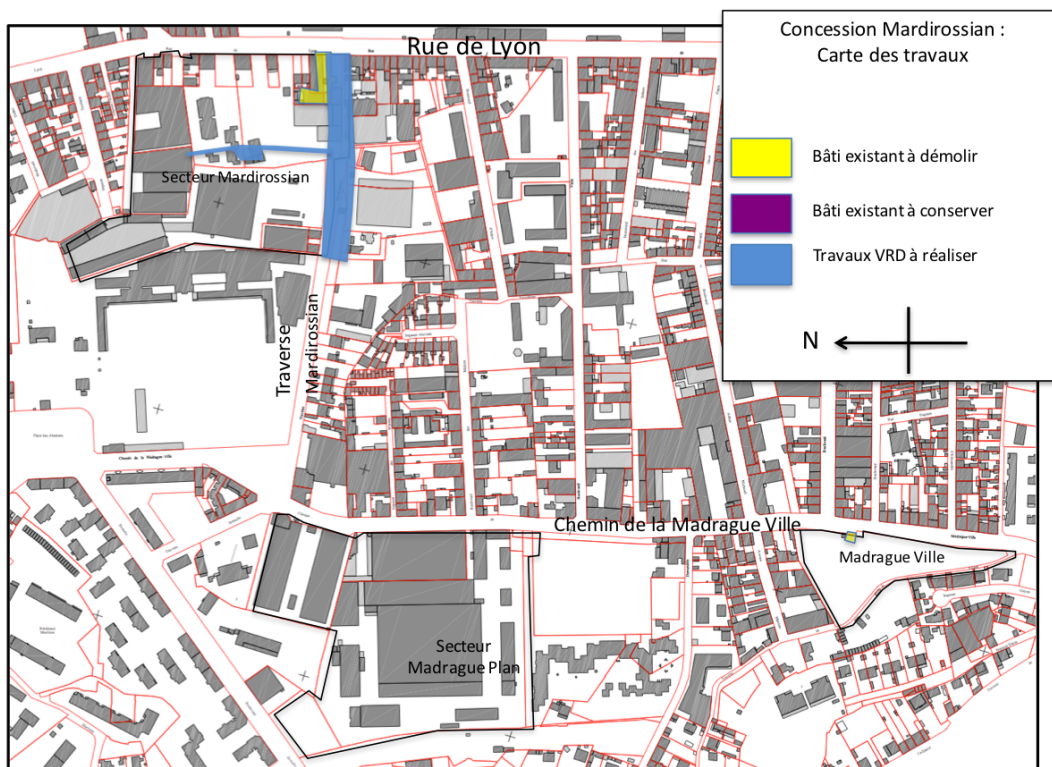
La concession d'aménagement « Mardirossian – Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et SOLEAM, approuvée par délibération du 25 octobre 2010, a pour objet de maîtriser le foncier, d'améliorer la viabilisation générale de la zone par la création de voies, de définir des prescriptions architecturales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

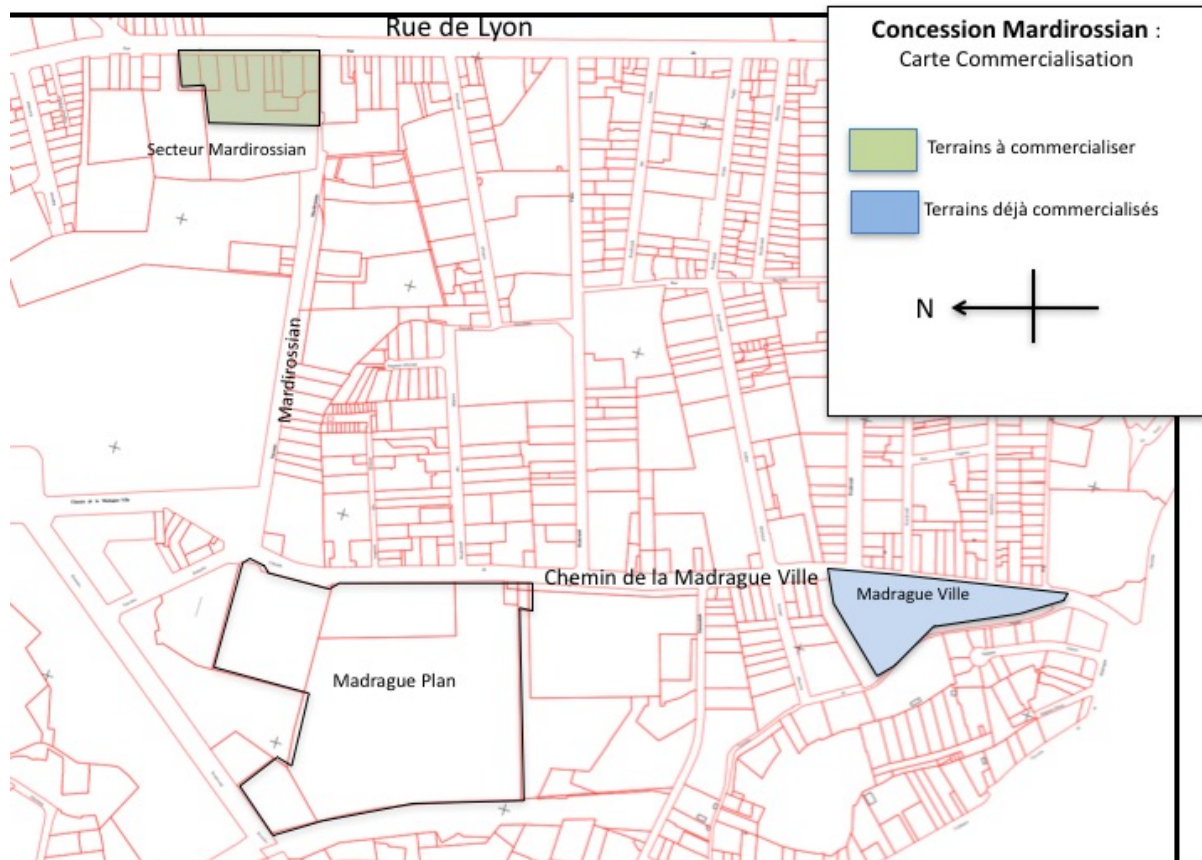
En 2016, la SOLEAM a lancé une étude de faisabilité pour l'aménagement et l'élargissement de la traverse Mardirossian selon deux hypothèses :

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 153 793 € à comparer à 72 877 € payées, soit un écart de -80 916€ (variation de -53%).

a. Les acquisitions foncières et études

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-35 421	-35 421		
1-Budget Acquisitions	-35 421	-35 421		

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 a statué sur ce dossier en décembre 2019, la rectification des droits sera réglée en 2020 pour un montant de 35 421€

b. Les dossiers en phase « travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-3 563	-3 563		
2-Budget Travaux	-3 563	-3 563		

-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 a été réglé en 2020

c. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 601/500-Charges de Gestion	-2 057	-3 741	1 684	82%
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-4 677	-4 677		
B : 601/502-Assurance	-200	198	-398	-199%
B : 601/503-Taxes Foncières	-5 570	-5 673	103	2%
3-Budget Depenses Annexes	-12 504	-13 893	1 389	11%

Le montant des dépenses prévues était de 12 504 € à comparer à 13 893 € payées, l'écart de + 1 389 € s'explique par :

- Sécurisation des lieux à la demande du concédant.
- Montant de la taxe foncière supérieur à la provision

d. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 601/A301-Rém. sur Plancher		-17 623	17 623	
B : 601/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 305	-2 377	72	3%
B : 601/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-100 000		-100 000	-100%
4-Budget Remuneration	-102 305	-20 000	-82 305	-80%

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

Il était prévu de clôturer en 2020, toutefois la rétrocession du foncier n'ayant pas abouti, celle-ci devrait intervenir en 2021.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de -121 745€ à comparer à 1 656 € reçues soit un écart de +123 401€.

a. La participation du « concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-123 245		123 245	-100%
4-Budget Participations	-123 245		123 245	-100%

Il était prévu de rembourser une partie de la participation pour un montant de 123 245€ à la clôture qui a été décalée à 2021.

b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 601/501-Produits Divers	1 500	1 656	156	10%
Ar50-Produits de Gestion	1 500	1 656	156	10%

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€, augmenté des produits financiers.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de trésorerie au 31/12/19 : 561 258€

Solde de trésorerie au 31/12/20 : 594 493€

Solde de trésorerie prévu au 31/12/20 : 0€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021

En 2018, la ville de Marseille a fait part de son intérêt pour l'acquisition de l'îlot 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'îlot 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 dépenses annexes

Il est prévu:

- Nettoyage du 335 rue de Lyon pour 1265€
- Mise en place de bardage pour 1 050€
- Une provision de 5 790€ de taxe foncière à payer en 2021
- Prise en charge des frais de cession à la Métropole pour 40 700€ à la demande du concédant en diminution du solde à reverser

b. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Une rémunération sur dépenses 2021 de 2 382,25€
- Une rémunération de liquidation forfaitaire de 100 000€ en 2021

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 3 396 811,16 € 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 60 306€.

V. ANNEXES

Bilan de clôture au 21 Juillet 2021 : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
Budget actualisé				Budget actualisé			
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-97 111,32	-19 186,45	-116 297,77	A : 601/110-Revente AMP	2 990 800,00	598 160,00	3 588 960,00
B : 601/201-Etudes Environnementales	-75 068,18	-14 713,36	-89 781,54				
A10-Etudes	-172 179,50	-33 899,81	-206 079,31				
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800,00		-668 800,00				
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 326,92	-1 968,00	-502 294,92				
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837,44	-669 367,49	-4 016 204,93				
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132,44	-14 333,96	-657 466,40				
B : 601/105-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000,00		-180 000,00				
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-119 659,40	-9 725,95	-129 385,35				
A20-Acquisitions	-5 458 756,20	-695 395,40	-6 154 151,60				
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-59 379,45	-11 875,89	-71 255,34	A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 396 811,16		3 396 811,16
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-15 181,20	-3 036,24	-18 217,44	A : 601/410-Participations en Nature	668 800,00		668 800,00
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590,00	-3 839,64	-23 429,64	Ar40-Participations	4 065 611,16		4 065 611,16
A40-Travaux VRD	-94 150,65	-18 751,77	-112 902,42				
B : 601/500-Charges de Gestion	-41 530,92	-4 725,38	-46 256,30				
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-79 299,00		-79 299,00				
B : 601/502-Assurance	-748,59		-748,59	A : 601/520-Produits Divers	1 731,30		1 731,30
B : 601/503-Taxes Foncières (dont provision 5 790€)	-45 075,00		-45 075,00				
B : 601/505-Frais de Commercialisation	-40 700,00		-40 700,00	Ar50-Produits de Gestion	1 731,30		1 731,30
Aa20-Frais Divers	-207 353,51	-4 725,38	-212 078,89				
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882,22		-762 882,22	A : 601/A401-Produits Financiers	27 308,37		27 308,37
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-13 927,53		-13 927,53	Ar60-Produits Financiers	27 308,37		27 308,37
Aa30-Frais Financiers	-776 809,75		-776 809,75				
B : 601/401-Rémunération Plancher	-129 111,33		-129 111,33				
B : 601/A400-Rémunération sur Acquisitions Ville et institutionnels 1%	-46 587,69		-46 587,69				
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses 5% (dont provision 289,5€)	-34 702,22		-34 702,22				
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800,00		-65 800,00				
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000,00		-100 000,00				
Aa40-Rémunération Société	-376 201,24		-376 201,24				
Sous-total dépenses	-7 085 450,85	-752 772,36	-7 838 223,21	Sous-total recettes	7 085 450,83	598 160,00	7 683 610,83
TVA Résiduelle			-154 612				
TOTAL	-7 085 450,85	-752 772,36	-7 838 610,85	TOTAL	7 085 450,83	598 160,00	7 683 610,83

BONI

-0,02 -60 306,46 -0,02