

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7400

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre à Marseille 9ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 21 à la convention de concession passée avec la SOLEAM

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, aux portes du Parc National des Calanques, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Jarre s'étend sur un territoire de 22 hectares.

Le dossier de création de cette opération d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal de Marseille le 29 avril 1994 par délibération n°94/253/U. L'objectif initial de cette ZAC était d'accueillir des activités économiques dans le Sud de la Ville en lien avec la dynamique des ZAC de Bonneveine et de la Soude. La Ville de Marseille avait préalablement confié à Marseille Aménagement la conduite de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Municipal du 24 février 1992.

Le dossier de réalisation comportant le plan d'aménagement de la zone, le Programme des Equipements Publics (PEP) et les modalités prévisionnelles de financement a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 janvier 1995 par délibération n°95/40/U.

Le Conseil Municipal du 27 octobre 1997 a ensuite approuvé par délibération n°97/724/EUGE un nouveau Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) qui atténue la prépondérance des terrains destinés à l'activité au bénéfice de l'habitat.

Par délibération n°00/365/EUGE du 28/04/00, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification de l'acte de création de la ZAC.

Par délibération n°03/0180/TUGE du 24 mars 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC établi sur la base de ces nouveaux objectifs de développement.

La ZAC de la Jarre se situe également dans le secteur Soude Hauts de Mazargues sur lequel un programme de rénovation urbaine (PRU) a été contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) sur un projet global le 10 octobre 2011.

Ce programme prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la réalisation d'un parc urbain d'environ 3 hectares ainsi que la réalisation d'une liaison favorisant les modes doux traversant le périmètre de l'opération du Nord au Sud et dénommée l'Allée des Calanques.

Une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2014 et le programme a été traduit dans les documents d'urbanisme. La modification n°2 du PLU approuvée le 21 décembre 2015 par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a permis d'inscrire un emplacement réservé sur une portion de l'avenue de la Jarre pour la réalisation de l'Allée des Calanques, ainsi qu'un emplacement réservé visant à élargir la traverse Valette.

Une convention tripartite n°15/1885 pour le versement d'une participation au bilan par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de certains équipements publics de voiries, Allée des Calanques, portion de voie entre V6 et V7, parachèvement d'une partie de l'avenue de la Jarre, a été approuvée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération du 23 octobre 2015.

Par délibération n°15/0843/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation, le programme des équipements publics approuvé pour ce qui le concerne par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 3 juillet 2015, la convention de financement tripartite ci-dessus mentionnée.

Par ailleurs, la Ville de Marseille s'est vue décerner en décembre 2015 le diplôme « engagé dans la labellisation » par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité pour l'Écoquartier du Parc des Calanques qui regroupe les quartiers en rénovation urbaine du « Secteur Hauts de Mazargues » dont la ZAC de la Jarre. Ce diplôme constitue une première étape pour créer des leviers vers la Ville durable à l'échelle de ce territoire. En 2018, une candidature à l'étape 3 du label Ecoquartier sera déposée.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n°T1600903CO.

Au regard de cette substitution, la convention tripartite n°15/1885 concernant la participation de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de certains équipements publics, ci-dessus mentionnée a été abrogée par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017.

Par ailleurs, le Conseil de la Métropole a approuvé le 18 mai 2017 le projet de maîtriser plusieurs emprises foncières afin de terminer la réalisation des équipements publics de la ZAC de la Jarre. Il a également habilité le Président de la Métropole à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de

l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de SOLEAM. Le dossier a été déposé en Préfecture le 29 novembre 2017.

Avancement global de l'opération :

L'aménagement est à ce jour très largement avancé.

La ZAC prévoit dans son programme global de construction la création de 500 logements individuels et collectifs dont environ 400 ont été réalisés.

L'aménageur a commercialisé 19 520 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements ce qui représente 94 % de la surface de plancher de logements à céder. Le reste de cette production s'inscrit sur des terrains privés maîtrisés par les promoteurs. L'aménageur a également commercialisé environ 8000m² de surface de plancher pour la réalisation d'activités ce qui représente 100 % de la surface de plancher d'activité à céder.

Au 31 décembre 2017, la plupart des équipements inscrits au programme des équipements publics de 1995 ont été réalisés. Les derniers aménagements achevés correspondent aux voies U545 (rue Irène Calmettes) et U590 (rue Yann de l'Ecotois). La voie U590, non prévue au PEP de 1995 a été inscrite en 2007 au document d'urbanisme pour améliorer le maillage viaire et achevée en 2016.

Approbation des récents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) :

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), établi au 31 décembre 2011, a été approuvé par délibération de la Ville de Marseille n°12/0719/DEVD du 9 juillet 2012. Le montant de la participation de la Ville s'élevait à 4 336 000 euros en diminution de 533 000 euros par rapport à l'année précédente.

Le CRAC établi au 31 décembre 2012, a été approuvé par délibération de la Ville de Marseille n°13/0475/DEVD du 17 juin 2013. Le montant de la participation de la Ville restant inchangé par rapport au CRAC précédent. L'avenant n°15 à la convention de concession, notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Le CRAC établi au 31 décembre 2013 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014. La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération était en augmentation de 503 372 euros par rapport au dernier CRAC approuvé due principalement à des dépenses à engager pour assurer la desserte d'opérations immobilières en cours de réalisation ainsi que pour compenser l'augmentation du poste «mise en état des sols».

Le CRAC établi au 31 décembre 2014 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0472/UAGP du 29 juin 2015. La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération d'un montant de 4 839 739 Euros était inchangée par rapport au CRAC précédent.

Le CRAC établi au 31 décembre 2015 a été approuvé par la délibération du Conseil de Métropole n°16/1647/CM du 17 octobre 2016. La participation à l'équilibre du bilan était en augmentation de 211 208 euros par rapport au dernier CRAC approuvé due principalement à l'actualisation du montant de certains travaux.

Le CRAC établi au 31 décembre 2016 a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole n° 17/3923/CM du 13 juillet 2017. La participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 5 597 960 euros TTC était en augmentation de 547 013 euros TTC au regard du précédent bilan du fait de l'ajustement du coût des travaux, de la modification du programme d'intervention sur la voie V3 et d'une augmentation du poste imprévus et aléas. La participation du concédant au coût de certains

équipements publics de voirie s'élevait à 1 928 518 euros TTC. Cette participation s'est substituée à celle prévue dans la convention tripartite n°15/1885 abrogée. Elle était en augmentation de 698 496 euros TTC par rapport au dernier CRAC du fait d'un ajustement du coût des travaux estimés par le maître d'œuvre concernant les ouvrages de l'Allée des Calanques et du parachèvement de l'Avenue de la Jarre ainsi que de l'intégration du coût des acquisitions nécessaires pour la réalisation de ces ouvrages.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 et l'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Activité de la concession sur l'année 2017 et perspectives pour les années à venir :

En 2017, l'aménageur a finalisé l'acquisition auprès d'HMP d'une emprise de terrain de 89 m2 formant partie de la Voie U590 (rue Yann de l'Ecotais) récemment aménagée par SOLEAM.

Un dossier d'enquête préalable à la DUP a été déposé en Préfecture le 29 novembre 2017 pour mettre en œuvre plusieurs acquisitions foncières liées à la réalisation du Parc de la Jarre, au bouclage de l'impasse Karabadjakian sur le chemin du Roy d'Espagne et à la réalisation de l'Allée des Calanques. Ce processus de maîtrise foncière fera également l'objet en parallèle de négociations amiables auprès des propriétaires.

Il est envisagé en 2018 de finaliser les acquisitions de reliquats fonciers à l'angle de l'Avenue de la Jarre et de la rue Irène Calmettes (V6) ainsi qu'à l'angle de l'avenue de la Jarre et de la traverse Valette (V7) afin de terminer l'aménagement de ces voies.

Au cours de l'année 2017, le Groupement Guillermin/A&TU missionné par SOLEAM a engagé les différentes phases de conception de l'aménagement de la portion de l'Allée des Calanques traversant la ZAC, du traitement du débouché de l'impasse Karabadjakian sur le Chemin du Roy d'Espagne, du retournement de l'accès à la copropriété « Castel l'Arenas », du parachèvement d'une partie de l'Avenue de la Jarre au droit des nouveaux programmes immobiliers « La Madrague » et le « Parc de Manon » ainsi que des missions complémentaires liées au montage du dossier de DUP. Au cours de l'année 2018 ces études se poursuivront en lien avec les services de la Métropole et de la Ville de Marseille pour une mise en œuvre sur les années 2019 et 2020.

En 2017, le bureau d'études Opsia a été missionné pour concevoir une aire de stationnement sur l'ilot UzjE4, permettant de répondre aux divers besoins de la partie Est de la ZAC ainsi qu'aux futurs utilisateurs du Parc de la Jarre. Cette conception se poursuivra en 2018 en vue d'une réalisation au premier trimestre 2019.

Une étude de capacité et une fiche de lot ont été réalisées par la société Territoires Urbains en 2017 en vue de la commercialisation de l'ilot UzjC6, relatif à une opération d'environ 40 logements, situé à l'angle de la rue Yann de l'Ecotais et de la rue Irène Calmettes. Le processus de commercialisation sera engagé en 2018 par le biais d'une consultation ouverte auprès de promoteurs. Afin de s'inscrire dans la démarche Ecoquartier engagée sur le secteur, des objectifs de qualité environnementale ambitieux seront poursuivis dès l'appel à projet.

En ce qui concerne les travaux, le parachèvement d'une portion de l'Avenue de la Jarre au droit des Résidences Parc de Manon et la Madrague, initialement prévus en 2017 a été décalée en 2018.

Par ailleurs, un problème de raccordement au trottoir de l'opération immobilière « La Madrague » a nécessité, fin 2017, de réaliser des travaux de reprise imprévus.

Les travaux de mise hors d'eau et hors d'air de la Serre, située dans l'enceinte du futur Parc, ont été effectués en 2017 pour un montant de 100 836 euros TTC. Parallèlement, Marseille Rénovation Urbaine en charge de la conduite du PRU a engagé au travers d'une démarche innovante d'appel à idées, un processus permettant d'associer largement les acteurs du quartier afin d'imaginer le devenir de ce lieu, faire émerger des propositions et trouver de nouveaux usages au plus proche des attentes et des besoins de la population. Plusieurs propositions ont été remises début 2017 autour de plusieurs axes qui s'inscrivent dans la démarche Ecoquartier et du renouvellement urbain du territoire : vivre ensemble, culture, économie sociale et solidaire, nature en ville.

Cet appel à idées a permis de nourrir la réflexion de la collectivité pour permettre l'émergence d'un projet sur ce bâtiment, via des propositions d'habitants et d'acteurs. Ce processus se poursuivra sur 2018 et 2019 en lien avec Marseille Rénovation Urbaine.

Sur l'îlot UZjC6, des démolitions ont été engagées ainsi qu'un retrait de terres contenant des dépôts amiantés sur le foncier acquis pour le futur parc urbain.

Au regard des échéanciers d'obtention de la déclaration d'utilité publique, dont le dossier a été déposé fin 2017, ainsi que de la mise en œuvre des travaux d'aménagement, notamment l'Allée des Calanques, il est proposé de proroger de 2 années la durée de la concession soit jusqu'au 6 avril 2022.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2017, les dépenses s'élèvent à 216 711 euros TTC, en baisse de 68 493 euros par rapport aux prévisions, ce qui est dû principalement au report en 2018 des travaux de parachèvement d'une portion de l'avenue de la Jarre pour un montant de 64 388 euros ainsi qu'une économie d'environ 13 000 euros sur les travaux de démolitions liés aux emprises du Parc urbain.

Par ailleurs, 9 112 euros n'ont pas été dépensés sur le budget Etudes du fait notamment de la réalisation directe par l'aménageur du dossier de déclaration d'utilité publique et du décalage de la facturation sur l'année 2018 de l'étude réalisée sur l'îlot UZjC6.

D'autre part, des travaux de voirie imprévus liés au raccordement du programme « La Madrague » ont nécessité une dépense de 24 710 euros. Une dépense de 5 647 euros est à noter sur le budget dépenses annexes lié à la mise en sécurité et au nettoyage du terrain composant l'îlot UZjC6.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 18 676 220 euros TTC soit 70 % du budget prévisionnel à terme. Il se répartit selon les postes suivants :

- dépenses foncières :	8 611 554 euros	soit 87% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses Etudes :	727 342 euros	soit 95% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses travaux :	5 821 707 euros	soit 51% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses démolitions :	694 558 euros	soit 94% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses annexes :	505 813 euros	soit 90% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses rémunération :	1 640 690 euros	soit 73% du budget prévisionnel à terme,
- frais financiers :	674 556 euros	soit 100% du budget prévisionnel à terme,

Le montant total des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 26 491 633 euros TTC (23 497 437 € HT). Il se répartit entre :

- budget foncier :	9 946 699 euros	soit 42% du coût de l'opération ;
- budget Etudes :	766 819 euros	soit 3% du coût de l'opération ;

- budget travaux : 11 511 927 euros soit 43% du coût de l'opération ;
- budget démolitions : 737 693 euros soit 3% du coût de l'opération ;
- dépenses annexes : 599 681 euros représentant 2% du coût de l'opération ;
- rémunération : 2 254 257 euros représentant 8% du coût de l'opération ;
- frais financiers : 674 557 euros soit 2% du coût de l'opération.

Le montant des dépenses à terme est en augmentation de 629 768 euros HT par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie notamment par :

- une baisse de 1 773 794 euros HT du budget foncier lié à l'ajustement du projet du parc de la Jarre qui permet d'envisager l'acquisition partielle de la parcelle C19 au lieu de sa totalité comme envisagé initialement, à l'ajustement du coût des acquisitions pour les emprises de l'Allée des Calanques, à la suppression du poste prévision pour préemption du fait que toutes les acquisitions sont déjà engagées.

- une augmentation de 2 512 euros HT du budget études, augmentation qui résulte de la réaffectation du poste initialement prévu pour la constitution du dossier de DUP vers d'une mission d'Architecte conseil concernant la conception d'une fiche de lot et de suivi d'un futur permis de construire sur l'îlot UzjC6 localisé à l'angle de la rue Yann de l'Ecotais et de la rue Irène Calmettes ainsi que d'une augmentation du poste études diverses concernant divers diagnostic à prévoir.

- une augmentation de 2 206 444 euros HT du budget travaux qui résulte essentiellement de la décision d'inscrire un budget pour un projet de réaménagement paysager du bassin de rétention afin d'envisager une meilleure intégration à son environnement et au futur parc de la Jarre mitoyen, de la création d'un poste aléas liés aux provisions de surcoûts pour les aménagements des espaces publics projetés, d'une augmentation du budget concernant le parking sur UzjE4 lié à l'estimation réalisée par le Moe, de l'augmentation du poste honoraires techniques.

- une augmentation de 26 490 euros du budget démolition lié au rajout d'une provision pour les démolitions de bâtiments annexes, non prévues, nécessaires sur l'îlot UzjC6

- une augmentation de 66 306 euros du budget dépenses annexes qui a été réévalué.

- une augmentation de 101 810 euros du budget rémunération qui suit l'évolution des dépenses et recettes de l'opération. Il est soumis par avenant au présent CRAC la demande de l'aménageur de percevoir une rémunération forfaitaire de 5 000 euros pour les dossiers acquis par SOLEAM à l'euro symbolique.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 201 442 euros TTC avec un écart à la baisse de 999 106 euros par rapport aux prévisions, essentiellement dû au report du versement d'une partie de la participation de la Métropole liée à l'aménagement de l'Allée des Calanques et voiries connexes, initialement prévue d'être versée en 2017. Une partie de cette participation sera versée à partir de 2019 en cohérence avec la mise en œuvre des travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 : le montant des recettes cumulées hors participation de la Ville ou de la Métropole s'élève à 16 619 909 euros TTC et laisse apparaître un taux d'avancement de 84% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- cession de terrains aux constructeurs : 9 113 672 euros soit 100% du budget prévisionnel à terme,

- cession à la Ville de l'emprise du parc : 2 960 000 euros soit 79 % du budget prévisionnel à terme,
- les participations des constructeurs aux équipements publics et produits divers : 4 546 237 euros soit 100% du budget prévisionnel à terme étant donné qu'il n'est plus attendu de mise en œuvre d'opérations sur les terrains privés non maîtrisés par l'aménageur,

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 19 768 154 euros TTC (17 988 561 euros HT) hors participation du concédant, en augmentation de 1 386 375 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette augmentation résulte de l'intégration de deux cessions supplémentaires d'un montant global de 25 825 euros TTC pour les besoins en stationnement de la copropriété Castel Arénas ainsi qu'au bénéfice d'un des copropriétaires.

Par ailleurs, la Serre de la Jarre acquise par SOLEAM en 2010 sera cédée à son prix d'acquisition, augmentée des travaux réalisés de mise hors d'eau/hors d'air, à la collectivité compétente une fois le projet défini.

La cession à la Ville de Marseille des biens nécessaires à la création du parc de la Jarre a été valorisée au prix d'acquisition en ce qui concerne les parcelles C335, C19, C307, C308, C315 ; au montant d'acquisition et des travaux à réaliser en ce qui concerne la voie permettant l'accès mutualisé à la zone technique du futur Parc et à la copropriété Castel Arenas.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération se décompose de la manière suivante :

- les cessions de terrains aux constructeurs et cessions diverses: 11 111 890 euros (56% des recettes de l'opération)
- la cession à la Ville de Marseille de l'emprise du parc de la Jarre : 4 110 028 euros (21% des recettes de l'opération)
- les participations des constructeurs aux équipements publics, produits financiers et divers : 4 546 236 euros (23% des recettes de l'opération).

Participations constructeurs :

Le montant cumulé au 31 décembre 2017 s'élève à 4 314 179 euros HT dont 28 129 euros HT reversés à l'opération par la Ville et 4 314 179 euros HT perçus directement par l'aménageur auprès des constructeurs. Il n'est pas attendu de recettes supplémentaires jusqu'au terme de l'opération.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 4 848 041 euros TTC en baisse de 749 919 euros TTC au regard du précédent bilan dont 1 744 634 euros sous forme d'apport en foncier et 1 553 366 euros en numéraire versés par la Ville de Marseille, 1 550 041 euros restant à verser par la Métropole Aix-Marseille-Provence en baisse de 750 553 euros du fait de la valorisation du foncier nécessaire au Parc de la Jarre à céder à la Ville de Marseille. L'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

Exercice 2018 : 674 000 euros

Exercice 2021 et suivants : 876 041 euros

Participation du concédant au coût de certains équipements publics de voiries :

Cette participation s'élève à 1 966 857 euros TTC en hausse de 38 339 euros TTC par rapport au dernier bilan. Cette augmentation concerne un ajustement relatif à l'aménagement de l'Allée des Calanques lié à la prise en compte de la rémunération du concessionnaire dans le coût de l'ouvrage.

L'échéancier de versement de la Métropole Aix Marseille Provence au coût de ces équipements publics s'établit comme suit :

Exercice 2019 : 757 161 euros

Exercice 2020 : 1 209 697 euros

Solde de Trésorerie :

Le solde est positif au 31 décembre 2017 pour un montant de 543 062 euros. Il reste positif sur 2018 avec versement de la participation d'équilibre et positif en 2019.

Un avenant n°21 est soumis à approbation, pour acter les évolutions des participations du concédant à l'équilibre du bilan et au coût de certains équipements publics de voirie, ainsi que leurs calendriers de versement, pour proroger la durée de l'opération de deux ans, pour intégrer une rémunération du concessionnaire supplémentaire liée au foncier d'un montant de 5 000 euros par dossier d'acquisition à l'euro symbolique. Deux dossiers font l'objet à ce jour d'acquisition à l'euro symbolique soit un montant de 10 000 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 et l'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de la Jarre établi au 31 décembre 2017 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 848 041 euros TTC en baisse de 749 919 euros TTC au regard du précédent bilan dont 1 744 634 euros sous forme d'apport en foncier versés par la Ville de Marseille en 2015, 1 553 366 euros de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, 1 550 041 euros restant à verser par la Métropole Aix-Marseille-Provence en baisse de 750 553 euros

L'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

Exercice 2018 : 674 000 euros

Exercice 2021 et suivants : 876 041 euros

Article 3 :

Est approuvée la participation du concédant au coût de certains équipements publics de voiries pour un montant de 1 966 857 euros TTC en hausse de 38 339 euros TTC par rapport au dernier bilan. L'échéancier de versement de la Métropole Aix-Marseille Provence au coût de ces équipements publics s'établit comme suit :

Exercice 2019 : 757 161 euros

Exercice 2020 : 1 209 697 euros

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n°21 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement dont l'objet est d'acter les baisses des participations du concédant à l'équilibre du bilan et au coût de certains équipements publics de voirie, ainsi que leurs calendriers de versement, de proroger la durée de la concession de deux ans, d'intégrer une rémunération forfaitaire supplémentaire du concessionnaire liée au foncier d'un montant de 5 000 euros par dossier d'acquisition à l'euro symbolique.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,

SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**SOLEAM**

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**ZAC DE LA JARRE****N°T 1600903CO****COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) <i>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</i>	3
2) <i>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</i>	5
3) <i>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</i>	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL ...	7
1) <i>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</i>	7
2) <i>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT</i>	9
3) <i>DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :</i>	12
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	12
b. <i>L'avancement des travaux :</i>	13
c. <i>L'avancement des commercialisations</i>	15
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	16
e. <i>L'avancement des rétrocessions</i>	17
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	18
1) <i>LES DEPENSES</i>	18
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	18
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	18
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	18
d. <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	19
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	20
2) <i>LES RECETTES</i>	20
a. <i>Les cessions</i>	20
b. <i>Le budget « Divers »</i>	20
c. <i>La participation du « Concédant »</i>	20
3) <i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i>	21
1) <i>LES DEPENSES</i>	23
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	23
b. <i>En ce qui concerne les études et travaux</i>	24
2) <i>LES RECETTES</i>	24
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation de charges foncières</i>	24
b. <i>En ce qui concerne les prévisions de cessions à la Ville des emprises nécessaires à la réalisation du parc 25</i>	
c. <i>En ce qui concerne les prévisions de cessions de surfaces à réhabiliter</i>	25
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de cessions de biens de retour</i>	25
e. <i>En ce qui concerne les prévisions de participations</i>	26
IV. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	27
V. ANNEXES	33
Bilan prévisionnel	34
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	35
Tableau des écarts HT	36
Ecarts 2017	37
Tableau des acquisitions et des cessions	38
Planning	39

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion-absorption aboutie le 28/11/2013 ⁽¹⁾
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE ⁽²⁾
Concession d'aménagement : N°92/072 approuvée par délibération n° 92/108/Udu 24/2/92 et notifiée le 6/4/92 - avenant n°1, approuvé par délibération n° 95/103/U du 27 février 1995 a pris en compte les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement de la JARRE sous forme d'une zone d'aménagement concerté, ainsi que les évolutions du programme, et a prorogé la concession de 4 ans. - avenant n°2, approuvé par délibération N°98/1005/TUGE du 21 décembre 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière notamment, de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993. - avenant n° 3, approuvé par délibération 02/0340/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les clauses et conditions de la convention avec les nouvelles dispositions de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi du 2 janvier 2002 sur les SEM. En outre cet avenant a précisé la participation de la Ville tel que ressortant CRACL arrêté au 31/12/2000. - avenant n°4, approuvé par délibération N° 02/1035/TUGE du 7 octobre 2002, a pris en compte la nouvelle participation telle que ressortant du compte rendu annuel arrêté au 31/12/2001 et portant l'échéance de la concession au 7/04/2013. - avenant N° 5, approuvé par délibération N° 03/1047/TUGE du 15 décembre 2003, a pris en compte les modifications de la participation de la Ville au coût de l'opération selon CRACL au 31/12/02. - avenant N°6, approuvé par délibération N° 04/1025/TUGE du 15 novembre 2004, a pris en compte les modifications apportées par le CRACL arrêté au 31/12/2003, à l'échéancier de versement de cette participation, celle-ci restant inchangée quant à son montant. - avenant N°7, approuvé par délibération N°05/712/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au compte rendu annuel arrêté au 31/12/2004. Cet avenant avait pour objet une nouvelle modification de l'échéancier de versement de la participation. - avenant N°8, approuvé par délibération N°06/0844/TUGE du 17 Juillet 2006 a pris en compte les modifications apportées par le CRACL arrêté au 31/12/2005 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 3 années supplémentaires, soit une échéance au 07 avril 2010). - avenant N°9, approuvé par délibération N°08/1237/DEVD du 15 Décembre 2008 visant à modifier les stipulations de la concession en fonction des modifications telles que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2007 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 2 années supplémentaires soit une échéance au 07 avril 2012). - avenant N°10, approuvé par délibération N° 09/0977 du 5 Octobre 2009 visant à contractualiser la modification de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2008 - avenant N°11, approuvé par délibération N° 10/0972/DEVD du 25 Octobre 2010 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2009, ainsi que la prorogation de 2 années de la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 7 avril 2014. - avenant N°12, approuvé par délibération N° 11/0859/DEVD du 17 Octobre 2011 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2010. - avenant N°13, approuvé par délibération N° 12/0719/DEVD du 9 juillet 2012 visant à contractualiser la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan, ramenant cette dernière de 3 098 € à 2 565 K€. - avenant N°14 a été approuvé par délibération N° 13/0475/DEVD du 17 juin 2013 visant à proroger la durée de la concession en portant son échéance au 6 avril 2017 et à modifier l'échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération. - avenant n°14, approuvé par DCM 13-24858-DDU du 17/06/2013, portant l'échéance de la concession au 7/04/2013 - avenant n°15, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM, actant le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre à la SOLEAM.	

(1) Par délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013, le Conseil Municipal a approuvé le principe de fusion absorption de la SEM MARSEILLE AMENAGEMENT par la SPL SOLEAM.

Par délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013, le transfert de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à MARSEILLE AMENAGEMENT a été approuvé par le Conseil Municipal. En ce qui concerne la ZAC de la Jarre, ce transfert a par la suite été acté par avenant n° 15 au contrat de concession de la ZAC notifié le 14 mars 2014 à SOLEAM.

(2) Le transfert à la Métropole Aix Marseille Provence de la concession d'aménagement du 6 avril 1992 n°92/072 de l'opération ZAC de la Jarre est intervenu au 01/01/2016 et a fait l'objet d'un avenant n° 18 en date du 28/04/2016, notifié le 07/06/2016 afin de substituer la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de concédante.

- **avenant N°16**, approuvé par délibération n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014, visant à prendre en compte les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement et à contractualiser le nouveau montant et le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.
- **avenant N°17**, approuvé par délibération n°15/0472/UAGP du 29 Juin 2015, visant à prendre en compte le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan conformément au CRAC au 31/12/14.
- **avenant N°18**, approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, permettant à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de la Jarre.
- **avenant N°19**, approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 018-1098/16/CM du Conseil de la Métropole, approuvant la prorogation de 3 années supplémentaires de la concession d'aménagement, portant son échéance au 6 avril 2020, et de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement.
- **avenant N°20**, approuvé par délibération du 13 Juillet 2017 n°URB 015-2354/17/CM du Conseil de la Métropole, permettant de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement et d'intégrer le montant de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement.

Durée initiale :	10 ans à compter du 06/04/92
Durée prorogée :	- Avenant n°1, approuvé par DCM 95104U du 27/02/1995 : 4 ans supplémentaires soit au 7/04/2002 - Avenant n°8, approuvé par DCM 06-13524-DEAM du 17/07/2006 portant l'échéance au 7/04/2010 - Avenant n°9, approuvé par DCM 08-17374-DEAM du 15/12/2008 portant l'échéance au 7/04/2012 - Avenant n°14, approuvé par DCM 13-24858-DDU du 17/06/2013 portant l'échéance au 7/04/2013 - Avenant n° 19 approuvé par délibération n°URB 018-1098/16/CM du 17/10/2016 portant l'échéance au 6/04/2020 - Prorogation proposée concomitamment à l'approbation du présent CRACL, par avenant n°21 : 2 ans supplémentaires, soit jusqu'au 06/04/2022.
Mode de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c) Rem particulières : rem sur la valeur vénale des cessions réalisées à l'€ ou rem sur CV non réalisé Rem de Liquidation : 0,5% demi- somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d) Par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée. L'avenant 21, présenté à l'approbation conjointement au présent CRACL, prévoit une rem. foncière de 5 000€/dossier

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	22 Hectares
Vocation :	Logements et Activités/Commerces
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Délibération n°94/253/U du 29/04/94
Approbation Dossier de Création modificatif de la Z.A.C :	Délibération n°03/0180/TUGE du 23/03/2003
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération n°95/40/U du 27/01/95
Approbation du dossier de réalisation et PEP modifiés :	Délibération n° 15/0843/UAGP du 26 octobre 2015

ZAC DE LA JARRE - Programme des Equipements Publics (PEP)

Liste des Equipements publics	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
Déjà réalisés :				
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V3 partielle (impasse Karahadjakian)	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	CUMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché sur le chemin du Roy d'Espagne	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U590 : prolongement sur 80m.	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	192 000 €
PARC URBAIN	Hors Bilan de ZAC	VILLE-DEEU	VILLE - DEEU	3 200 000€
Allées des Calanques - Périmètre Parc (180ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	CUMPM	332 606€
Allées des Calanques - Hors Périmètre Parc - (370ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	CUMPM	926 860€
Traverse de la Jarre entre V6 et V7 (65 ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	CUMPM	91 962€
En limite de ZAC:				
Section Avenue de la Jarre (170ml) - Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC avec participation MPM 100%	SOLEAM	CUMPM	211 200€

ZAC DE LA JARRE - Programme Global de Construction (PGC):

Secteurs concernés	Foncier m2	Surface de Plancher (SDP) autorisée par le PLU	Surface de plancher (SDP) consommée	Résiduel constructible (SDP)	% SDP consommée	% résiduel constructible
Logements de densité réduite						
Uzj I1	13 418	3 365	3 365	0	100%	0%
Uzj I2	6 378	1 600	1 600	0	100%	0%
Uzj I3	715	190	190	0	100%	0%
Uzj I4	6 817	1 365	1 090	275	80%	20%
Uzj I5	2 311	575	575	0	100%	0%
Sous-total	29 639	7 095	6 245	850	88%	12%
Logements de moyenne densité						
Uzj C1	8 111	5 100	4 069	1 031	80%	20%
Uzj C2	20 375	11 895	10 296	1 599	87%	13%
Uzj C3	3 100	1 550	0	1 550	0%	100%
Uzj C4	6 524	7 176	8 427	0	100%	0%
Uzj C5	4 885	5 515	5 515	0	100%	0%
Uzj C6	2 619	3 175	3 175	0	100%	0%
Uzj C7	3 721	4 565	4 565	0	100%	0%
Uzj C8	839	420	420	0	100%	0%
Sous-total	50 174	39 396	36 467	2 929	93%	7%
Total Logements	79 813	46 491	42 712	3 779	92%	8%
Activités						
Uzj E1	7 825	4 720	0	4 720	0%	100%
Uzj E2	6 604	3 990	0	3 990	0%	100%
Uzj E3	14 281	8 030	8 030	0	100%	0%
Uzj E4	1 811	1 260	0	1 260	0%	100%
Total Activités	30 521	18 000	8 030	9 970	45%	55%
TOTAUX SECTEURS OPERATIONNELS	110 334	64 491	50 742	13 749	79%	21%
Equipements publics						
CAV et BR (UzjP)	8 780					
BUS (Uzj P)	27 740					
Parc de la Jarre (Uv3)	36 650					
Voiries ZAC (U542, U543, U545, U590, V1 à V7)	32 375					
Allée des Calanques	2 937					
Espace vert	1 000					
TOTAUX EQ. PUBLICS	109 482					
TOTAL DE LA ZAC	219 816					

Déclaration d'Utilité Publique :

Dépôt du dossier en Préfecture : 29/11/2017

Au 31 décembre 2017, SOLEAM a réalisé :

- 87% des dépenses relatives au foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de la Jarre.
- La commercialisation d'environ 8 000m² SDP pour la réalisation d'activités (UZJE3), soit 100% de la SDP activité à céder (représentant 45% de la SDP dédiée à l'activité sur la ZAC).
- La commercialisation de 19 520m² SDP pour la réalisation de logements, soit 94% de la SDP de logements à céder (représentant 42% de la SDP dédiée au logement sur la ZAC).

Historique des commercialisations logements :

Secteurs concernés	SDP développée (m ²)	SDP résiduelle (m ²)
Ilots de logement à densité réduite :		
Uzj I1	3 365	0
Uzj I2	1 600	0
Uzj I3	190	0
Ilots de logement à moyenne densité :		
Uzj C1	4 069	1 031
Uzj C2	10 296	1 599
Uzj C6	0	3175
Total	19 520	5 805

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé au 31/12/2016 par délibération n°URB 015-2354 du Conseil Métropolitain du 13/07/2017
	25,4 Millions € TTC
Budget d'origine :	13,158 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/17 :	26,549 Millions € TTC
Participation initiale :	2,876 Millions F TTC
Participation actuelle (au 31/12/17) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/17) à verser par la Métropole AMP :	3,942 M€

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRIX DE CESSIONS ET DES MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS ACTUALISABLES AU TP 01 – Valeurs au 31/12/17 (103,7)
PRIX DE CESSIONS :

COMMERCES : 300 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 600 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 360 EUROS HT/m2 de SDP

MONTANT DES PARTICIPATIONS :

COMMERCES : 100 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 220 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 220 EUROS HT/m2 de SDP

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

La ZAC de la Jarre située dans les quartiers sud de la Ville dans le 9^{ème} arrondissement, portant sur un territoire de 22ha environ, a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 1994. Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) et le dossier de réalisation comportant le Programme des Équipements Publics (P.E.P) de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 1995.

A l'origine, la ZAC avait pour objet de favoriser le développement des activités économiques en mettant à la disposition des entreprises de nouveaux terrains viabilisés, en prolongement de la ZAC de la Soude dont les îlots constructibles étaient déjà totalement commercialisés. Ainsi, près de 75% des îlots constructibles de la Jarre étaient affectés à la réalisation de programmes d'activités, le solde étant dédié aux programmes de logements.

Or, en raison d'un manque d'attractivité du site pour les entreprises, la vocation initiale de la ZAC a progressivement évolué vers une ZAC favorisant l'accueil de logements. Cette évolution s'est traduite à travers plusieurs modifications du document d'urbanisme de 1997 à 2012 (dont la modification n° 25 du POS approuvée par la Communauté Urbaine en date du 26/03/2012, ainsi que l'approbation du PLU en date du 28 juin 2013) avec, d'abord la réalisation de programmes de lotissements puis, le développement de programmes de logements collectifs, mieux adaptés à la demande croissante de logements dans ce secteur. Dès lors, près de 72% des îlots constructibles sont affectés au logement (46 491m² SDP) et 28% aux activités économiques (18 000 m² SDP).

Aussi, il est prévu au PLU 4 zones sur la ZAC de la Jarre :

- UzjE : à vocation d'activité économique ;
- UzjI : à vocation d'habitat de densité réduite ;
- UzjC : à vocation d'habitat de moyenne densité ;
- UzjP : à vocation d'accueil d'équipements publics.

Cette évolution a nécessité l'approbation d'un dossier de création modificatif de la ZAC en date du 24 Mars 2003, dont les objectifs sont les suivants :

- Créer une urbanisation intermédiaire et continue entre la ZAC de la Soude et la ZAC du Baou de Sormiou,
- Développer un secteur d'habitation au-delà de ce qui est prévu actuellement pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à une forte demande dans la zone,
- Maintenir un secteur d'activité le long du chemin du Roy d'Espagne et du futur boulevard urbain sud (B.U.S),
- Accueillir deux équipements primaires supplémentaires, à savoir un bassin de rétention de 10 000m³ pour drainer les eaux pluviales du bassin versant de la Cayolle, un Centre d'Apport Volontaire (C.A.V) pour collecter les matériaux recyclables et réduire notamment les dépôts sauvages dans le quartier.

Le projet global du Projet Renouvellement Urbain « Soude-Hauts de Mazargues », approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2010, s'étend sur tout ou partie de plusieurs ZAC, depuis la cité HLM de la Soude jusqu'aux cités de promotion familiale des Hameaux de la Pinède et Hameau du Rocher, en passant par les zones d'activité de la Soude et de la Jarre. Elle se confond avec la Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU) créée pour redynamiser les activités et surtout ouvrir des emplois aux habitants des logements sociaux.

Ce territoire a fait l'objet depuis plus de trente ans d'une urbanisation progressive au moyen de Zones D'Aménagement Concerté : ZAC de Bonneveine, ZAC de la Soude, ZAC du Baou de Sormiou et enfin la ZAC de la Jarre.

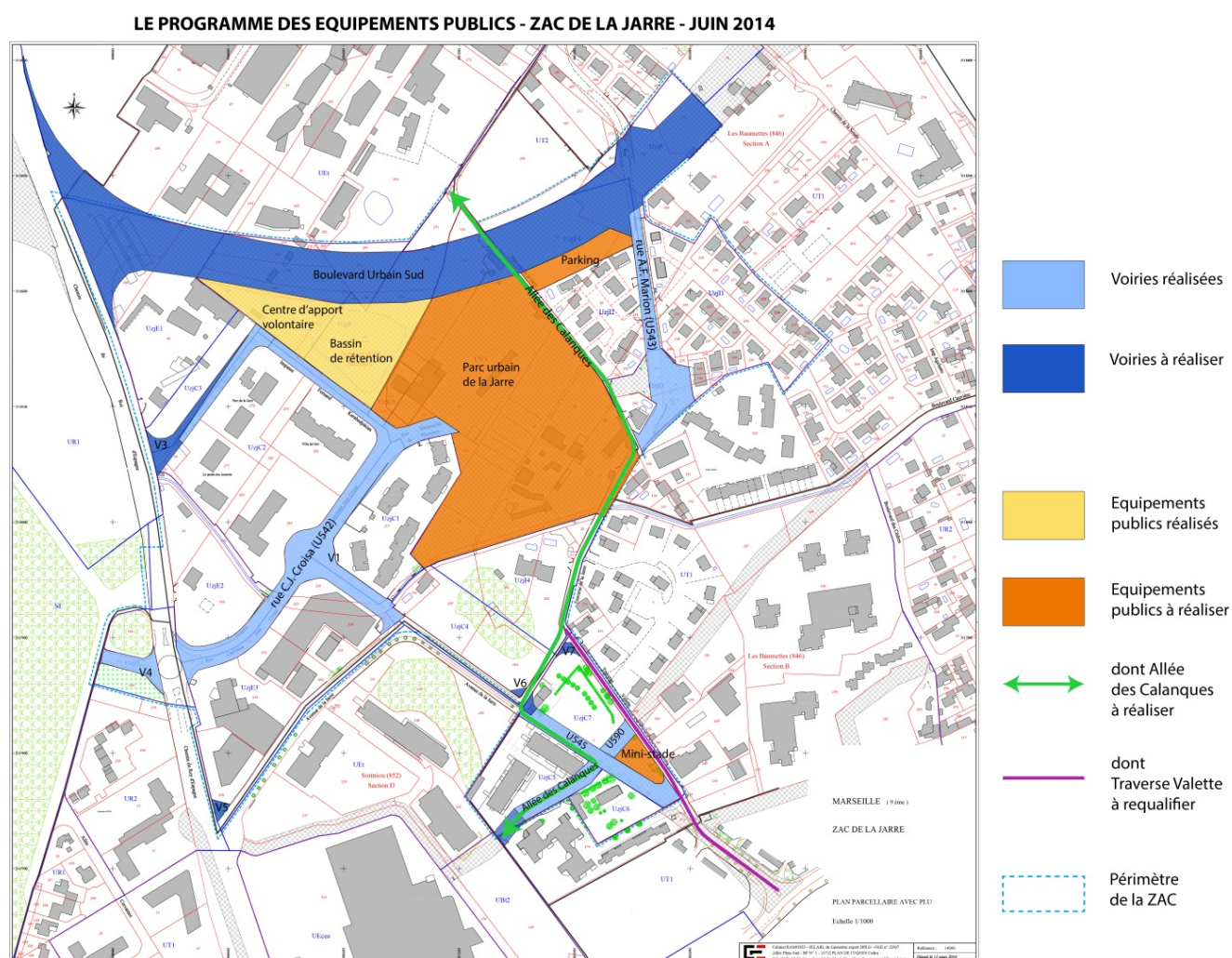
Le PRU, piloté par « Marseille Rénovation Urbaine », GIP qui intervient pour mettre en œuvre les conditions de désenclavement et de mixité dans ces quartiers, fait l'objet d'un concours de l'ANRU via une convention pluriannuelle de financement signée par les différentes collectivités (CD, Ville, Région) signé le 10 octobre 2011 qui a fait l'objet de 2 avenants en 2014 et 2016. Le projet a pour objectif de faire la couture entre les multiples facettes du territoire par l'aménagement et la création d'espaces publics, la réalisation de programmes immobiliers et d'équipements de proximité, le renouvellement de la ville sur elle-même afin de préserver l'espace naturel tout en améliorant le patrimoine existant qui permet ouverture et rencontres. Le périmètre du PRU englobe celui de la ZAC de la Jarre dans sa quasi-totalité et y

prévoit la réalisation d'un parc urbain ainsi que la réalisation d'une liaison traversant la ZUS du Nord au Sud dénommée l'allée des Calanques.

Ces nouvelles évolutions se sont traduites à travers une modification du document d'urbanisme approuvé le 8 juillet 2011, puis par la révision du POS en PLU approuvée le 28 juin 2013 par la Communauté Urbaine.

Aussi, afin de tenir compte de l'ensemble de ces évolutions, ainsi que de l'abandon de certains équipements publics tel que la réalisation d'une partie de voie U542, le PEP de la ZAC a été modifié par délibération de MPM n°AEC010-1123/15 du 03/07/2015, puis, par le conseil municipal de la ville de Marseille conjointement au dossier de réalisation modifié de la ZAC, par délibération n°15/0843/UAGP du 26/10/2015.

A l'occasion de la modification du PEP, une participation de MPM a été allouée par l'approbation d'une convention tripartite entre la Ville, Soleam et MPM par délibération n° AEC 008-1401/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM le 23/10/2015 pour la réalisation de l'allée des Calanques, pour un des tronçons empruntant l'avenue de la Jarre et la traverse Valette compris dans le périmètre de la ZAC, ainsi que la portion V6-V7.



2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

Dès 1997, la ZAC a été réorientée vers de l'habitat et prévoit dans son programme de construction la création d'environ 500 logements dont près de 400 ont déjà été livrés.

Les équipements publics au titre du PEP de 1995 ont été pour la plupart déjà réalisés (Bassin de rétention, Centre d'Apport volontaire, voiries...). Le nouveau PEP approuvé en 2015 comprend les équipements restant à réaliser compte tenu des objectifs fixés en 2003 et du Programme de Renouvellement Urbain en 2011, à savoir :

ZAC DE LA JARRE - Programme des Equipements Publics (PEP)

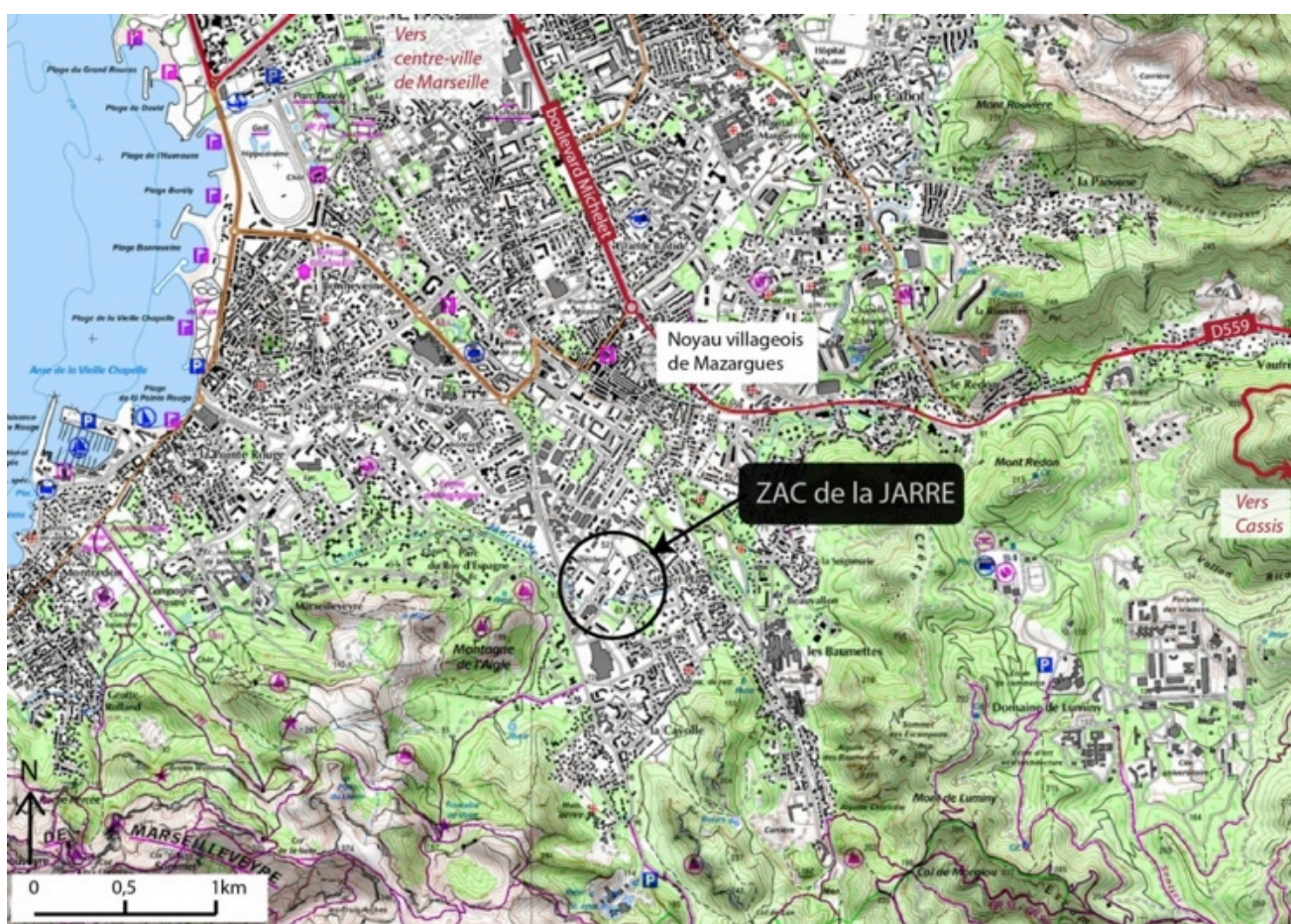
Liste des Equipements publics				
Déjà réalisés :	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
V3 partielle (impasse Karabadjakian)	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	CUMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché sur le chemin du Roy d'Espagne	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	
U590 : prolongement sur 80m.	Bilan de ZAC	SOLEAM	CUMPM	192 000 €
PARC URBAIN	Hors Bilan de ZAC	VILLE-DEEU	VILLE - DEEU	3 200 000€
Allées des Calanques - Périmètre Parc (180ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	CUMPM	332 606€
Allées des Calanques - Hors Périmètre Parc - (370ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	CUMPM	926 860€
Traverse de la Jarre entre V6 et V7 (65ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	CUMPM	91 962€
En limite de ZAC:				
Section Avenue de la Jarre (170ml) - Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC avec participation MPM 100%	SOLEAM	CUMPM	211 200€

- **L'implantation d'un Parc Urbain :** La Ville a sollicité SOLEAM pour réaliser une étude de faisabilité globale sur le futur parc qui a permis au Service Espaces Verts de présenter à l'ANRU un dossier de demande de subvention pour la préfiguration de cet équipement dont la première tranche des travaux est prévue d'être réalisée par la Ville de Marseille en 2018 et 2019.
Ce futur parc d'une superficie de 18 500m² jouxtera un espace dédié à l'accueil d'une association culturelle « Le Théâtre du Centaure » qui depuis 2016 exerce une activité pédagogique et artistique autour du monde des chevaux.
- **La création d'une nouvelle voie de maillage (U590)** afin de permettre les échanges Est-Ouest au sein du quartier en assurant la liaison entre le boulevard des Cèdres et la future voie de contournement du centre commercial existant le long du Chemin du Roy d'Espagne, traversant ainsi l'extrémité Sud de la Z.A.C.
- **La réalisation de l'Allée des Calanques**, qui constitue un axe dédié aux piétons et aux cycles qui doit relier à terme le jardin Bartoli jusqu'au Parc national des calanques, soit un parcours d'environ 4 km au total.
Au sein de la ZAC, l'allée des calanques emprunte des voies existantes non aménagées sur environ 580 m. Actuellement, ces voies ont une largeur qui varient de 7 à 10 mètres par endroits. Afin d'avoir un aménagement cohérent selon les principes définis lors des études préliminaires réalisées par la Métropole, des emplacements réservés pour un élargissement à 12 m sont inscrits au PLU au niveau de l'avenue de la Jarre et traverse Valette et nécessite des acquisitions. Par souci de cohérence, le tronçon traversant la ZAC sera aménagé dans la continuité de l'aménagement projeté par la collectivité compétente MAMP en amont et aval du périmètre de ZAC.
- **Requalification de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7**, voie en sens unique entre le carrefour V6 et V7 ; il s'agit d'aménager des trottoirs afin de permettre et de sécuriser les cheminements piétons.
- **Voie V3 – débouché de l'impasse Karabadjakian**, qui n'a été réalisée que partiellement pour desservir des programmes immobiliers, **sur le Chemin du Roy d'Espagne**. Il s'agit de conférer à cette nouvelle voie un aspect de rue type urbain permettant de gérer l'ensemble des modes de déplacements. Cela viendra compléter le maillage viaire et participera au lien inter-quartiers souhaité dans le PRU.

ANNEXE 1

ZAC DE LA JARRE

Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC DE LA JARRE

Périmètre de la ZAC et de la concession



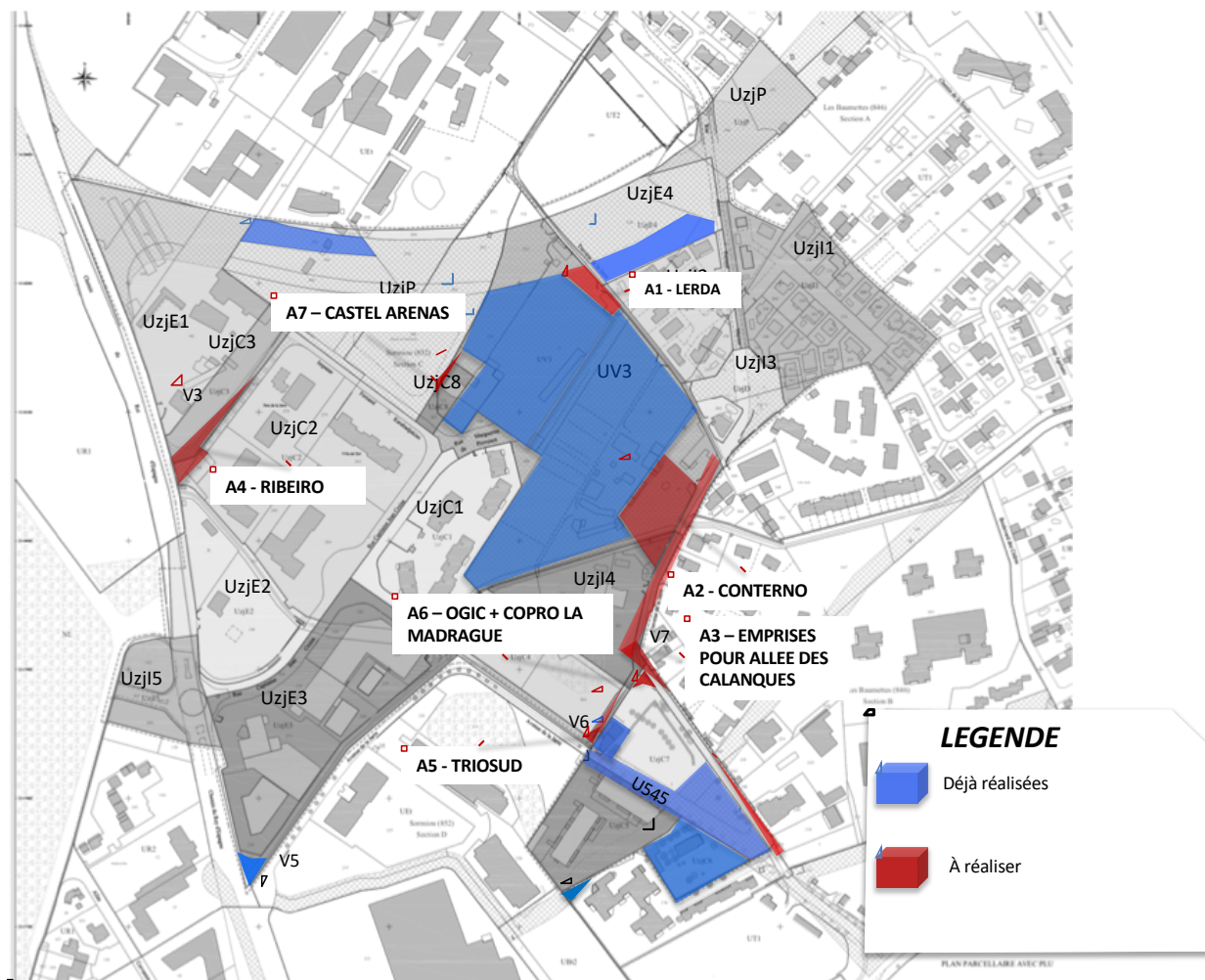
Extrait dossier de réalisation

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières :

ANNEXE 3- ZAC DE LA JARRE – ACQUISITIONS

Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017



Les terrains nécessaires à la réalisation des principaux équipements de la ZAC de la Jarre étaient maîtrisés par la Ville de MARSEILLE (Bassin de Rétention et Centre d'Apport volontaire) et ont depuis été rétrocédés à leurs gestionnaires.

A l'occasion de l'approbation du P.A.Z en 1997, une procédure de DUP a été menée afin de permettre la réalisation des voiries prévues au titre des équipements publics de la ZAC de 1995.

Depuis, des acquisitions amiables ont pu aboutir pour réaliser certaines voiries telles que les voies U545/U590 et des négociations sont menées afin de maîtriser les terrains nécessaires à la mise en œuvre du PEP modificatif approuvé en 2015, qui prévoit la réalisation du Parc Urbain, de l'allée des calanques ainsi que du débouché de l'impasse Karabadjakian (V3) sur le Chemin du Roy d'Espagne.

Toutefois, afin de maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation des derniers équipements publics de la ZAC, et les négociations engagées ne trouvant pas toutes une issue favorable, il a été décidé de mettre en place une procédure en vue d'obtenir l'utilité publique de l'opération de ZAC dont la mise en œuvre incombera à la SOLEAM.

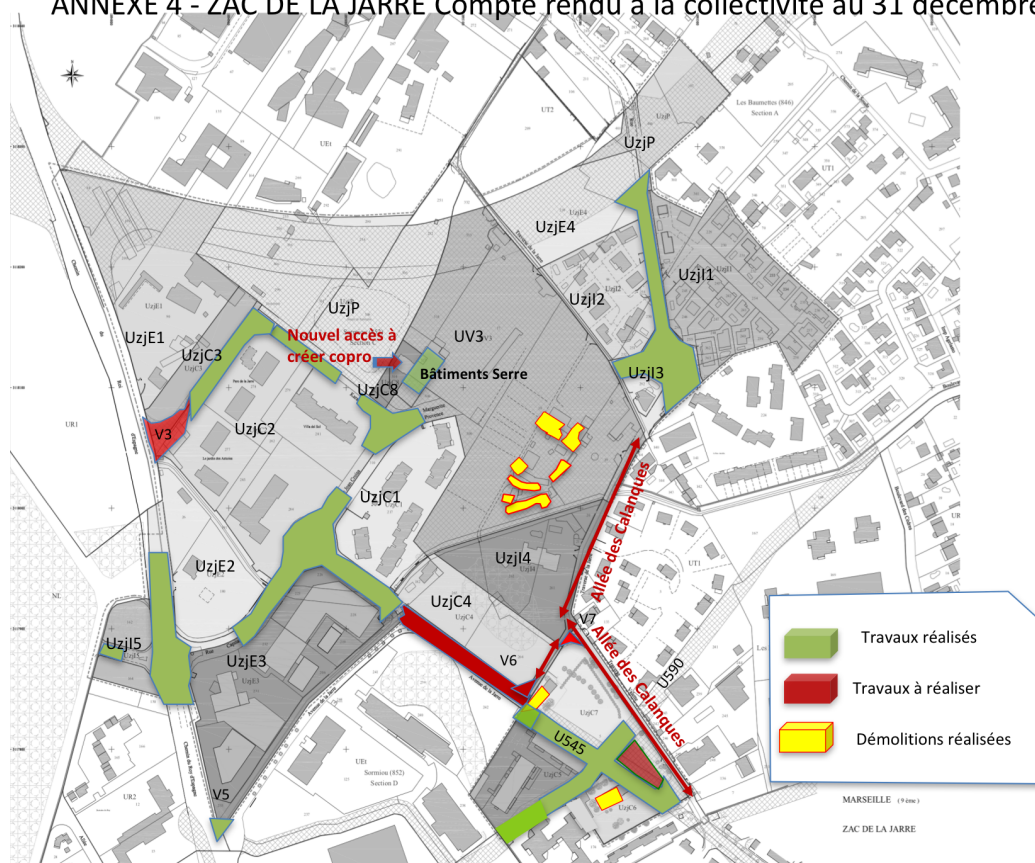
Aussi, un dossier d'enquête publique conjointe préalable à la DUP et parcellaire a été déposé en Préfecture le 29/11/2017.

Au 31 décembre 2017, SOLEAM a réalisé 87% des dépenses relatives au foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de la Jarre, tel qu'illustré sur la carte ci-dessus (annexe 3).

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	100%
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433	100%
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000		
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000		
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	100%
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870		
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	100%
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		
B : 717/111-Frais Annexes	-317 381	-164 108	52%
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	100%
1-Budget Foncier	-9 946 699	-8 611 554	87%

b. L'avancement des travaux :

ANNEXE 4 - ZAC DE LA JARRE Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2017



TRAVAUX

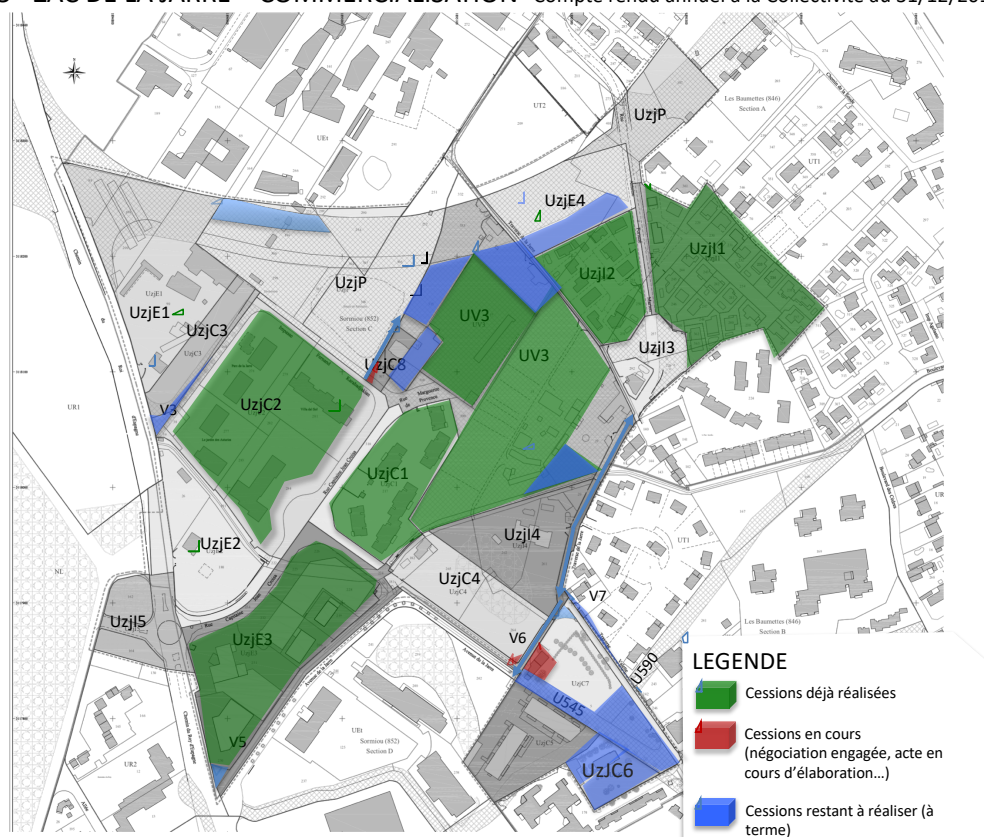
Suite à la modification du PEP en octobre 2015, les aménagements à réaliser correspondent à la voie U545 (Rue Irène Calmettes), le prolongement de la voie U590 (Rue Yann de l'Ecotais), ainsi que l'aménagement de l'allée des calanques intégrant le carrefour V7, une portion de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7 ainsi que le parachèvement de l'avenue de la Jarre située au niveau des programmes ICADE et OGIC.

La carte ci-dessus met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2017.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 717/400-Travaux VRD Antérieurs	-4 869 149	-4 869 148	100%
B : 717/401-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102		
B : 717/402-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 183 039		
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777		
B : 717/404-Parking sur Uzje4	-384 000		
B : 717/405-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-132 000		
B : 717/406-Aménagement V5	-35 862	-35 862	100%
B : 717/407-Prolongement U590	-181 234	-178 835	99%
B : 717/408-Connexion U 545	-149 543	-149 543	100%
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm..)	-1 016 092	-27 635	3%
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-100 836	-100 836	100%
B : 717/411-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-1 620 000		
B : 717/490-Aléas	-595 306		
B : 717/500-Honoraires Techniques	-650 987	-459 848	71%
2-Budget Travaux	-11 511 927	-5 821 707	51%

c. L'avancement des commercialisations

ANNEXE 5 - ZAC DE LA JARRE – COMMERCIALISATION- Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/2017



Le territoire sud a connu une urbanisation récente dans les années 1960-1970 sur les terres agricoles du sud-ouest de Marseille. La création de quatre ZAC dont la Jarre à l'extrémité sud a permis d'accueillir quelques 4 000 logements, de résorber le bidonville de La Cayolle et d'équiper le territoire d'équipements commerciaux structurants.

Depuis sa création en 1995, la ZAC de la Jarre a vu son programme d'aménagement évoluer progressivement en faveur du logement en réponse à une demande forte.

Aujourd'hui, la plupart des programmes immobiliers sont construits ou en cours de construction. Le logement s'est développé sous une forme pavillonnaire dans la partie nord de la ZAC, tandis que des programmes immobiliers de densité moyenne (R+3 à R+5) ont vu le jour dans la partie sud.

Au 31 décembre 2017, l'aménageur a commercialisé :

- Environ 8 000m² SDP pour la réalisation d'activités (UZJE3), soit 100% de la SDP activité à céder (représentant 45% de la SDP dédiée à l'activité sur la ZAC).
- 19 520m² SDP pour la réalisation de logements, soit 94% de la SDP de logements à céder (représentant 42% de la SDP dédiée au logement sur la ZAC).

Historique des commercialisations logements :

Secteurs concernés	SDP développée (m ²)	SDP résiduelle (m ²)
Ilots de logement à densité réduite :		
Uzj I1	3 365	0
Uzj I2	1 600	0
Uzj I3	190	0
Ilots de logement à moyenne densité :		
Uzj C1	4 069	1 031
Uzj C2	10 296	1 599
Uzj C6	0	3175
Total	19 520	5 805

La carte ci-dessus (annexe 5) met en évidence les commercialisations réalisées au 31/12/2017.

Les cessions de biens de retours seront réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements concernés.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1		
A : 717/200-Cessions de surfaces à réhabiliter (serre orangerie)	600 792		
A : 717/201-Ilôt Uzjc6	1 371 600		
A : 717/202-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		
A : 717/203-Réalisation V3	1		
A : 717/204-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		
A : 717/205-40b Av de la Jarre Copro	13 425		
1-Budget Cessions	1 998 220		
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672	100%
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	100%
A : 717/125-Solde Lerda	205 000		
A : 717/126-Conterno	359 250		
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		
A : 717/128-C307-308-315	447 900		
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 110 028	2 960 000	72%

d. L'avancement des participations du concédant

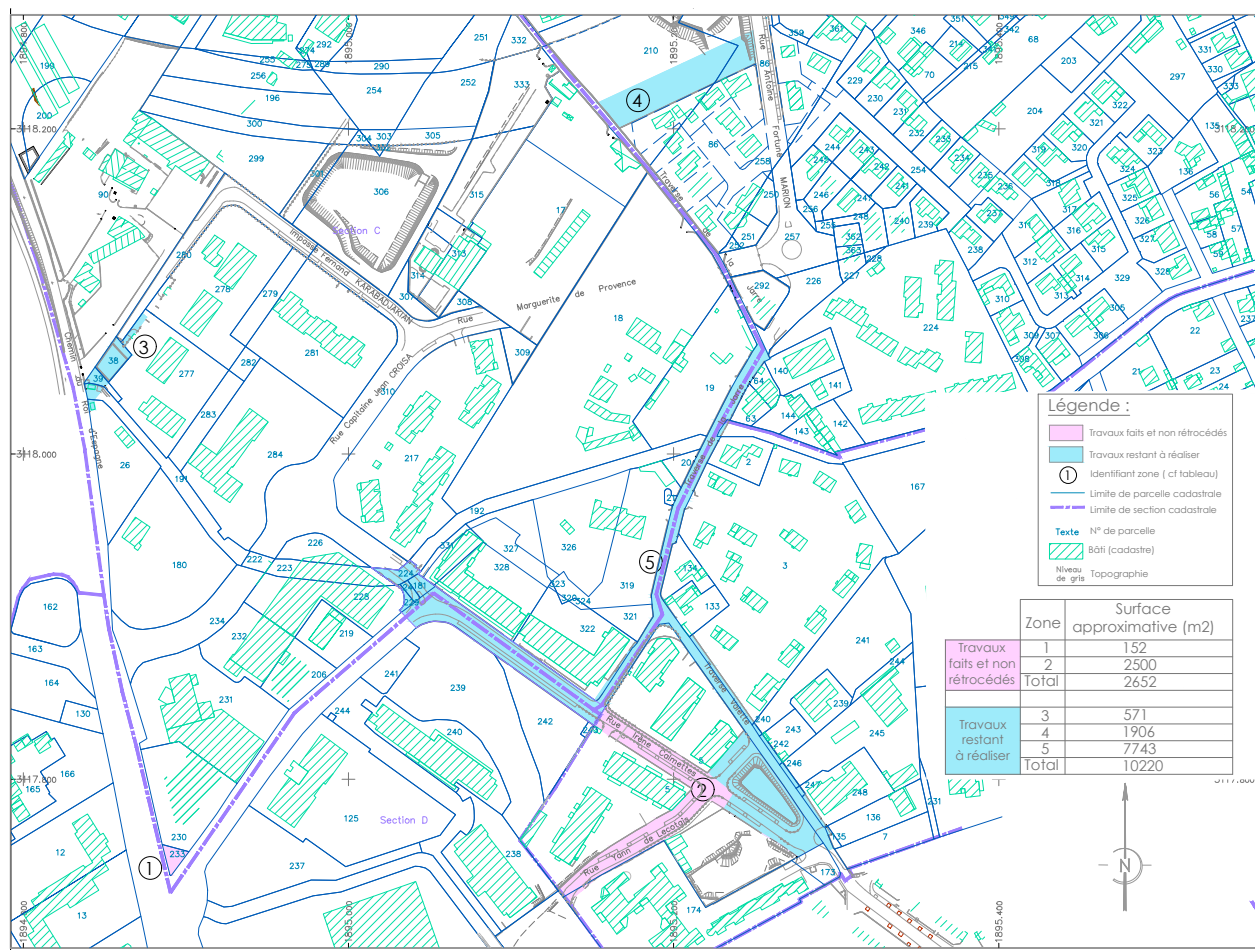
Les participations en nature ont été entièrement versées par la Ville de Marseille.

La Ville de Marseille en tant que ex-concédant a également versé une participation à l'équilibre de 1 526 245€.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 717/30-Participations Ville (Terrains)	1 744 634	1 744 634	100%
A : 717/32-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	100%
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 857		
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245	100%
A : 717/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041		
4-Budget Participations	6 814 898	3 298 000	48%

e. L'avancement des rétrocessions

Les voiries réalisées ci-dessus, rue Yann de l'Ecotais et le carrefour Chemin de Sormiou/avenue de la Jarre sont à rétrocéder à l'autorité compétente, à savoir la Métropole.



Les autres voiries, qui restent à (ré) aménager, seront rétrocedées à l'issue des travaux.

III. RAPPEL DES GRANDS EVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 285 204 €, à comparer aux 216 711 € réglées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	
B : 717/107-Acquisition V7 Nexity-TRIO SUD	-1		-1
B : 717/108-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1
B : 717/111-Frais Annexes	-500	-1 785	1 285
1-Budget Foncier	-503	-1 786	1 283

- Acquisition à HMP du terrain cadastrée section 846 B n°319 et 320 d'une surface de 89m² formant partie de la voie U590 – Acte notarié du 07/12/2017.
- Acquisitions V6 auprès d'OGIC et V7 auprès de la copropriété TRIO SUD (avec échange sans soulte avec le lot n°20 000) sont décalées au 1^{er} Trimestre 2018.
- Une provision auprès du conservateur des hypothèques a été payée afin de pouvoir déposer des dossiers.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- ✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/202-Dossier de Dup/Enquete Parcellaire	-5 000		-5 000

Ce dossier a été réalisé directement par la SOLEAM donc l'écart de 5K€ est une économie pour le bilan de concession.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/205-Geometre	-16 008	-13 896	-2 112
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-2 000		-2 000

L'étude de capacité réalisée sur le terrain appartenant à M. Ribeiro et la rédaction de la fiche de lot en vue de la commercialisation de l'ilot UZJC6 par la société Territoires Urbains (M. SAVIGNAT), architecte-conseil, ont été rendues fin 2017 et seront facturées en 2018.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

- ✓ Les études techniques

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/500-Honoraires Techniques	-47 816	-38 338	-9 478

Cet écart est lié au décalage de facturations des entreprises EMTS (LC 13.57), CERETTI (LC et M14.69).

✓ Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-64 388		-64 388

Les travaux sont décalés sur le second trimestre 2018.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/407-Prolongement U590	-2 400		-2 400

Le paiement du DGD sera effectué en 2018.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm..)		-24 710	24 710

Un problème de raccordement au trottoir avec le programme "La Madrague" d'OGIC a nécessité des travaux de reprise imprévus qui ont été confiés à l'entreprise EUROVIA et réalisés en 2017.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-100 836	-100 836	

RAS

✓ Démolitions

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-1 500	-1 500	
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-16 704	-3 792	-12 912

Les quantités de terres amiantées qui étaient situées sur l'emprise du futur parc ont été moins importantes que prévues, et le marché étant passé sous forme de prix unitaires, l'écart de 13K€ est une économie pour le bilan de concession.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/304-Divers		-1 428	1 428

La mise à jour des diagnostics amiante/plomb/termite avant démolition des apprentis sur l'ilot UZJC6 a été nécessaire.

✓ Les travaux de construction

Sans objet

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/599-Charges de Gestion	-125	-2 186	2 061
B : 717/601-Taxes Foncières et Autres Taxes	-8 392	-5 347	-3 045
B : 717/603-Entretien	-3 194	-13 764	10 570
B : 717/607-Assurance	-500	-473	-27

Le nettoyage et une mise en sécurité (pose de clôtures) du terrain UZJC6 a été nécessaire du fait de dépôts sauvages d'encombrants.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-4 500	-588	-3 912

Il était prévu une action de communication sur l'aménagement de l'Allée des calanques, celle-ci n'a pas encore été lancée, seule une perspective a été réalisée pour présentation en AG du projet aux copropriétaires de la Madrague.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%ht	-11 338	-8 066	-3 272

Cette rémunération est calée sur les dépenses payées sur 2017 (hors le mois de décembre).

L'écart s'explique par une baisse générale des postes de dépenses : 273K€ de dépenses prévisionnelles pour 208K€ réalisées.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 2 200 548 €, à comparer à 1 201 442 € perçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 717/124-Cessions Lerda	1 200 000	1 200 000	

La cession à la Ville de Marseille des propriétés acquises auprès de LERDA pour les besoins du parc a fait l'objet d'un acte authentique en 2016, dont le montant a été encaissé en 2017.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 717/50-Produits Financiers	2 052	1 442	-610
3-Budget Divers	2 052	1 442	-610

La trésorerie bénéficiaire de l'opération a été moins favorable que prévue. Une recette de 1M€ concernant la participation aux équipements (allée des calanques) n'a pas été appelée au regard de cette trésorerie bénéficiaire.

c. La participation du « Concédant »

✓ Aux équipements

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 717/33-Participations AMP Equipements	998 496		-998 496
4-Budget Participations	998 496		-998 496

La participation de la Métropole AMP est liée à l'avancement du projet de l'aménagement de l'allée des calanques qui n'a pas démarré.

Cette participation n'a finalement pas été budgétée du fait de la trésorerie bénéficiaire de l'opération.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
Trésorerie	1 972 296	1 006 883	-965 413
Trésorerie au 31/12/16	-463 823	-463 823	
Trésorerie au 31/12/17	1 508 473	543 060	-965 413

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Aujourd'hui, la plupart des équipements d'infrastructures, réseaux primaires et secondaires ont été réalisés, de même que les commercialisations d'îlots à bâtir dans la ZAC.

Toutefois le développement de l'habitat dans la ZAC s'est réalisé plus rapidement que l'aménagement des voies et réseaux qui desservent les nouveaux programmes situés au niveau de l'avenue de la Jarre et de la traverse Valette principalement. Les voies en question ne sont pas aménagées et de nombreux problèmes de vitesse, et d'incivilités sont déplorés par les habitants.

De plus la ZAC de la Jarre et plus généralement ces quartiers Sud souffrent d'enclavement, mal desservis par les transports en commun, offrant peu d'espaces verts publics et de modes doux et insuffisamment de liaisons inter-quartiers.

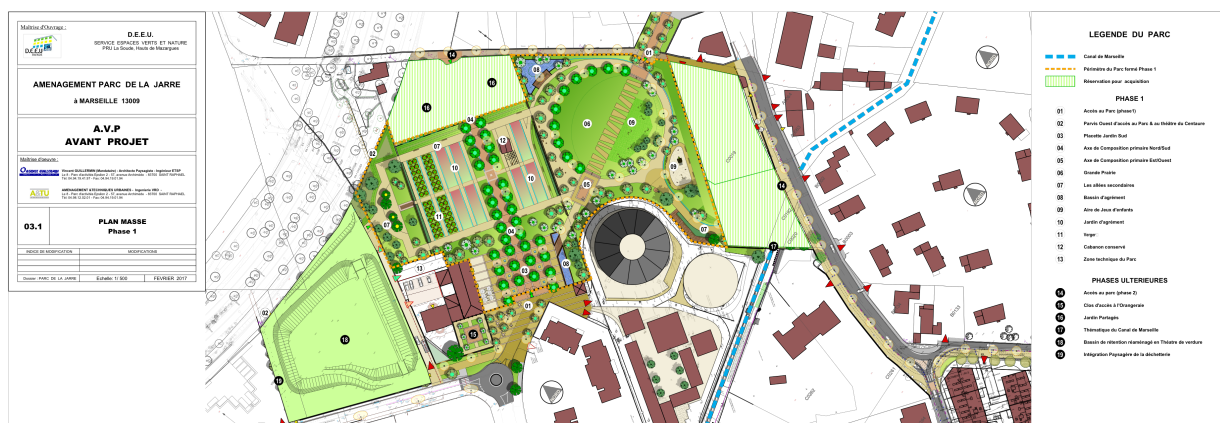
La finalisation de l'aménagement de la ZAC de la Jarre au cours des prochaines années poursuit 2 objectifs :

- **La réalisation des équipements qui s'inscrivent dans le projet global du PRU « Soude-Hauts de Mazargues » qui est mis en œuvre depuis 2011, et qui prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la création de nouveaux équipements venant renforcer les connexions inter-quartiers, à savoir :**

- L'allée des calanques, qui a été réalisée pour partie sur le secteur de la Soude, au Nord de la ZAC, et dont il reste à réaliser le tronçon traversant la ZAC afin de rejoindre le massif des calanques. Cette voie irriguera à terme tout le périmètre du PRU, depuis le Jardin Bartoli (Mazargues) jusqu'au Parc National des Calanques, en passant par le quartier de la Soude, de la Jarre et du Baou de Sormiou, soit un parcours d'environ 4 km.



- La réalisation du parc urbain de 18 500 m² (dont les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville) qui occupera une position centrale au sein de la ZAC et s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis dans le PRU, à savoir de faire le lien entre ville et nature à proximité du Parc National des Calanques et de créer un espace commun aux différents quartiers de la ZUS et plus largement, le parc étant à terme desservi par des modes doux (allée des calanques) et par le Boulevard Urbain Sud. Lui-même participera à offrir des liaisons piétonnes et cycles supplémentaires avec la création de ses 4 entrées. Il participera à l'animation du secteur avec la création d'espaces de jardins partagés, de jeux pour enfants, de vergers. L'ancienne serre a fait l'objet d'un appel à idées auprès des acteurs du territoire pour lui trouver une destination, en lien avec le parc.



- **La finalisation des derniers travaux de VRD afin de répondre aux besoins circulatoires et à la desserte des programmes immobiliers réalisés au sein de la ZAC, indispensable au fonctionnement de ce nouveau quartier de vie qui ne bénéficie pas actuellement de voiries aménagées au regard d'un usage résidentiel de la zone ; l'objectif poursuivi est d'améliorer le cadre de vie et d'offrir une desserte multimodale en favorisant les alternatives à l'utilisation de la voiture et en connectant les circulations douces au maillage existant (piste cyclable, chemins piétons).**

La réalisation de ces équipements est conditionnée par la maîtrise foncière des emprises nécessaires à ces aménagements.

Le dépôt du dossier d'enquête préalable à la DUP en Préfecture le 29 novembre 2017 permet d'envisager, à l'horizon 2019-2020, la maîtrise des terrains identifiés, représentant 6169 m², répartis en 17 parcelles détenues par 8 propriétaires. L'occupation des sols y est caractérisée soit par d'anciens terrains agricoles au niveau du parc, soit par des terrains d'agrément au niveau de l'Emplacement Réservé pour élargissement de l'Avenue de la Jarre. Deux parcelles concernent des terrains d'agrément avec petits bâtis. (C n°19 et C °335).

Les arrêtés de DUP et de cessibilités pourraient être pris fin 2018, permettant d'envisager l'obtention des ordonnances d'expropriation qui donneront lieu à des traités d'adhésion ou des fixations judiciaires en 2019/2020.

Aussi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

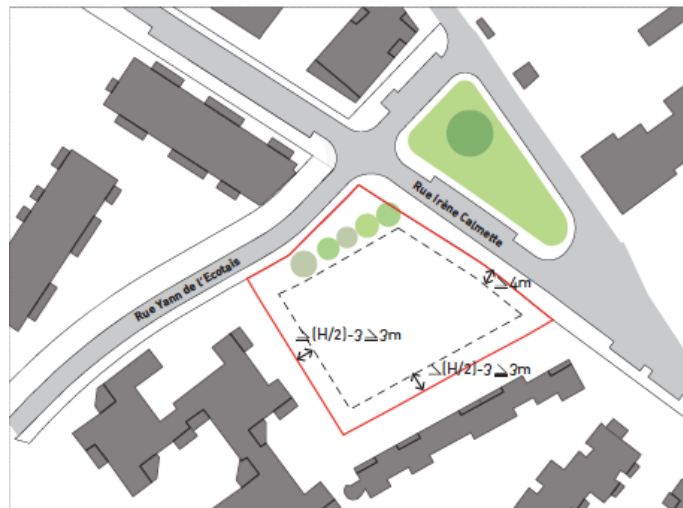
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions amiables**
 - o 2018 : Acquisition du terrain d'assiette de l'E.R V6 à OGIC et le reliquat foncier appartenant à la copropriété La Madrague, à l'€ symbolique.
 - o 2018 : Acquisition du terrain d'assiette de l'E.R V7, à la copropriété TRIO SUD à l'€ symbolique, en échange du reliquat foncier d'une surface d'environ 500m² jouxtant la copropriété du programme Trio Sud de Nexity, résultant de l'emprise résiduelle après démolition de la bâtisse « Augeai » et réalisation de U545, situé à l'angle de l'avenue de la Jarre /Rue Irène Calmettes.
- **Acquisitions liées à la procédure DUP, nécessaires à la réalisation aux aménagements suivants :**
 - o La réalisation du projet de parc Urbain :
 - fin 2019 : propriété CONTERNO/ROCHE – Parcelle C n°19 pour 3 535m², qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU pour la réalisation du parc.
 - En parallèle, une négociation amiable est en cours en vue d'une acquisition partielle qui pourrait aboutir en 2018, suivant une emprise définie avec le service des espaces verts de la Ville en fonction du choix d'aménagement retenu lors des études de MOE du Parc.
 - fin 2019 : propriété LERDA : Solde de la parcelle C n°335 pour 2 000m² (hors emprise de la maison concernée par le B.U.S, qui fait l'objet d'un E.R au profit de la Métropole).
 - o La réalisation de la voie V3, permettant la connexion sur le Chemin du Roy d'Espagne :
Fin 2019 : propriété RIBERO – Parcelle C n°90 pour environ 850m².
 - o La réalisation de l'allée des Calanques qui fait l'objet d'un E.R pour l'élargissement d'une portion de l'avenue située depuis l'angle de la propriété Conterno jusqu'à l'emplacement V7, ainsi qu'au niveau de la Traverse Valette pour atteindre un gabarit de 12m, permettant la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle et des cheminements piétons.
L'ER impacte 6 parcelles et 5 propriétaires. Une négociation amiable est engagée et pourrait aboutir en 2018.

- La réalisation du retournement de l'accès Copro Castel Arenas, induite par la réalisation du parc dont l'emprise intègre l'accès actuel de la copropriété : 30m².
Une négociation amiable est également en cours et pourrait aboutir en 2018.

b. En ce qui concerne les études et travaux

- Poursuite des études dans le cadre du marché de MOE attribué à GUILLERMIN/A&TU en Sept 2016 pour la conception et le suivi des travaux concernant les aménagements d'espaces publics suivants :



- **Allée des Calanques** : comprenant la portion de l'avenue de la Jarre depuis l'angle de la propriété CONTERNO-traitement du carrefour V7 puis Traverse Valette jusqu'en limite de ZAC ; AVP validé le 17/11/2017, PRO à engager en 2018.
- **Traitement de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7** ; AVP validé le 17/11/2017, PRO à engager en 2018.
- **Parachèvement de l'avenue de la Jarre au niveau des résidences La Madrague et le Parc de Manon** ; AVP validé le 17/11/2017, PRO en cours, en vue de réaliser les travaux en 2018.
- **Voie V3 – débouché de l'impasse Karabadjakian**, qui n'a été réalisée que partiellement pour desservir des programmes immobiliers, sur le **Chemin du Roy d' Espagne** ; AVP validé le 17/11/2017, PRO à engager en 2019.
- **Rétablissement de l'accès de la copropriété « Le Castel l'Arenas »**, qui se situe en limite du futur Parc de la Jarre. Elle bénéficie actuellement d'un accès via l'avenue de la Jarre qui, à terme, sera traversée par le boulevard Urbain Sud et constituera en outre une voie dédiée aux piétons et aux cycles longeant le Parc. Elle constitue une bastide, inscrite au PLU de Marseille en tant qu'élément remarquable à conserver. Afin de maintenir l'accès à cette copropriété, il est nécessaire de lui retrouver un accès de l'autre côté au niveau de l'impasse F. Karabadjakian. Il s'agit d'utiliser l'accès technique du bassin de rétention pour faire une voie de desserte (servitude de passage) permettant de recréer l'accès à la copropriété et qui bénéficiera aux services techniques de la Ville de Marseille et aux services gestionnaires du bassin de rétention. Il est projeté que cet accès soit privé, avec création de servitude de passage/réseaux.
AVP validé le 17/11/2017, PRO à engager début 2018 afin de pouvoir réaliser les travaux idéalement avant le démarrage des travaux du parc, prévisionnellement à l'été 2018.
- **Poursuite de l'étude dans le cadre du marché de MOE attribué à OPSIA pour la conception et le suivi des travaux de réalisation du parking sur l'îlot UZJE4**, destiné au stationnement du futur Parc de la Jarre.
AVP validé en 2017, réalisation du PRO/DCE en 2018 en vue de travaux à réaliser au plus tard au 1^{er} trimestre 2019, en cohérence avec le calendrier de réalisation du parc par la Ville.
- **Désamiantage et démolition d'appentis situés sur le dernier îlot à commercialiser UZJC6**, en 2018.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation de charges foncières

Le dernier îlot de la ZAC à commercialiser est l'**ÎLOT UZJC6**, d'une surface cadastrale de 2587m², sur lequel est admissible une SDP de 3 175m², en vue de la réalisation d'environ 40 logements en accession libre à la propriété,

conformément à la fiche de lot réalisée par Territoires Urbains, architecte-conseil de l'aménageur, et validée par le concédant.

L'ilot est situé à la pointe sud de la ZAC et prévoit la réalisation d'un programme de logements collectifs qui viendra conclure une série d'opérations récentes réalisées le long de l'avenue de la Jarre et de la rue Irène Calmettes qui la prolonge.

La SOLEAM procédera à la pré-commercialisation de l'ilot en 2018 à l'issue d'une consultation ouverte de promoteurs.

Afin de s'inscrire pleinement dans la démarche de l'EcoQuartier du Parc des Calanques dans lequel la ZAC est située, des objectifs de qualité environnementale ambitieux seront poursuivis dès l'appel à projet, en vue d'obtenir un label BDM niveau Or (ce qui engendre la prise en compte d'enjeux de conception bioclimatique, la réalisation d'une simulation thermique dynamique, la mise en œuvre d'éco-matériaux...) et une certification NF Habitat HQE.

b. En ce qui concerne les prévisions de cessions à la Ville des emprises nécessaires à la réalisation du parc

Les emprises acquises pour le compte de la Ville de Marseille en vue de la réalisation du parc de la Jarre seront cédées à leur montant d'acquisition ou estimation de France Domaines.

c. En ce qui concerne les prévisions de cessions de surfaces à réhabiliter

La serre sera cédée à son montant d'acquisition, 500 000€ auquel s'ajoutera le montant des travaux réalisés pour sa mise hors d'eau et hors d'air, soit 84 030€ HT. Son acquéreur sera déterminé à l'issue de l'appel à idées, à la collectivité compétente au regard de son occupation future.

d. En ce qui concerne les prévisions de cessions de biens de retour

Le foncier acquis pour la réalisation de voiries à rétrocéder à la Métropole AMP sera cédé à l'euro une fois les ouvrages réalisés et repris en gestion, y compris la parcelle cadastrée 852 C 256 située sur l'emprise du futur B.U.S, qui sera donc aménagée par la Métropole.

e. En ce qui concerne les prévisions de participations

Il était prévu que la Métropole AMP verse les participations suivantes (cf CRAC au 31/12/2016) :

	CRAC au 31.12. 2016	CRAC PROPOSE au 31.12.2017
Participation à l'équilibre	2 300 594 €	1 550 041 €
2018	1 542 372	674 000
2019	547 013	0
2020	211 209	0
2021	0	876 030
2022	0	11
Participation aux équipements	1 928 518€	1 966 857 €
2018	700 000	0
2019	0	757 161
2020	1 228 518	1 209 697
2021	0	0
2022	0	0

- 1 550 041 € au titre de la participation à l'équilibre ;
- 1 966 857 € TTC au titre de la participation aux équipements (allée des calanques), soit 1 639 048 € HT, comprenant :
 - Acquisitions HT : 320 000 €
 - Travaux HT : 1 131 680 €
 - Imprévus HT (10% du montant des travaux) : 109 318 €
 - Rémunération du concessionnaire HT : 78 050 €

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 000	-1 744 634	634
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433	
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000	-205 000	
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-1 700 000	-479 000	-1 221 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-404 600	-320 000	-84 600
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870	-171 870	
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1	-1	
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1	-1	
B : 717/109-Provision Préemption	-270 000		-270 000
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre		-6 000	6 000
B : 717/111-Frais Annexes	-504 818	-299 990	-204 828
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	
1-Budget Foncier	-11 576 934	-9 803 140	-1 773 794

Variation du poste de – 1,7 M€ qui s'explique par :

- Le poste « Acquisitions Terrain Ville » était arrondi (écart non significatif).
- Un ajustement du projet de parc urbain qui permet de n'acheter qu'une partie du jardin de la propriété « CONTERNO » et non la propriété entière comme envisagée initialement.
- La proposition faite par la SOLEAM sur la base de l'estimation des Domaines en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires à l'élargissement de l'Allée des Calanques est inférieure aux prévisions.
- Il n'y a plus de dossiers d'acquisitions susceptibles de faire l'objet d'une préemption.
- Il est prévu d'acheter une bande de terrain au 40b av. de la Jarre pour réaliser un accès mutualisé entre la copropriété Castel l'Arena, les services de la Métropole affectés à l'entretien du bassin de rétention, et les services techniques de la Ville affectés au parc.
- Parallèlement, le poste « frais annexes » suit l'évolution des acquisitions.

1.2 Études générales

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/202-Dossier de Dup/Enquete Parcellaire	-4 167		4 167
B : 717/205-Geometre	-106 146	-106 146	
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-39 360	-44 085	-4 725
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-17 080	-19 034	-1 954
1a-Budget Etudes	-166 753	-169 265	-2 512

La provision de 5K€ liée à l'enquête parcellaire a été affectée sur le poste architecte-conseil en vue de l'accompagnement de Territoires Urbains dans le cadre de l'appel à projets en engagé en 2018 sur l'ilot UZjC6. Ce poste a également été complété pour une mission d'AMO QE en vue d'un accompagnement en phase conception et réalisation du projet sur cet ilot.

1.3 Mise en état des sols/Travaux VRD

- Mise en état des sols

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-251 481	-251 481	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-50 407	-50 407	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-51 740	-86 740	-35 000
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-230 870	-220 110	10 760
B : 717/304-Divers	-5 167	-7 417	-2 250
2a-Budget Démolitions	-589 665	-616 155	-26 490

Il est prévu de démolir les bâtiments annexes (appentis), une provision de 35K€ a été rajoutée au poste initial, compensée pour partie par une baisse des quantités de terres amiantées sur les emprises du futur parc urbain (moins importantes que prévues au marché, et ce dernier ayant été passé sous forme de prix unitaires).

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/400-Travaux VRD Antérieurs	-4 053 358	-4 053 358	
B : 717/401-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-352 585	
B : 717/402-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-985 866	-985 866	
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-107 314	-142 314	-35 000
B : 717/404-Parking sur Uzje4	-191 667	-320 000	-128 333
B : 717/405-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-77 176	-110 000	-32 824
B : 717/406-Aménagement V5	-29 885	-29 885	
B : 717/407-Prolongement U590	-151 029	-151 029	
B : 717/408-Connexion U 545	-124 619	-124 619	
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm..)	-768 280	-846 743	-78 463
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-84 030	-84 030	
B : 717/411-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention		-1 350 000	-1 350 000
B : 717/490-Aléas		-496 089	-496 089
B : 717/500-Honoraires Techniques	-457 585	-543 320	-85 735
2-Budget Travaux	-7 383 394	-9 589 838	-2 206 444

La variation du budget travaux s'explique par :

- Intégration du cout prévisionnel du réaménagement du carrefour avenue de la Jarre/traverse de la Jarre (création d'un giratoire) pour sécuriser les traversées piétonnes. Cet aménagement sera intégré en phase PRO de l'aménagement « parachèvement traverse de la Jarre ».
- L'évolution du poste « parking sur Uzje4 » qui tient compte de l'estimation faite par le MOE au stade PRO, en augmentation par à l'estimation AVP, du fait de l'intégration des nombreuses remarques et demandes des services.
- L'évolution du poste « Retournement de l'accès copropriété Castel Arena » qui tient compte de l'estimation faite par le MOE au stade PRO, en augmentation par à l'estimation AVP, du fait de l'intégration des demandes des services et de la copropriété.

- Création d'un poste « Réaménagement paysager du Bassin de Rétention », en vue de sa meilleure intégration paysagère dans son environnement (proximité immédiate du futur parc), et de permettre, si cela est possible, de permettre un usage de ce site au bénéfice des riverains ; il s'agit de donner une suite à l'étude de faisabilité réalisée en ce sens en 2015 ; les économies réalisées sur le projet de la ZAC, notamment sur le poste foncier, permettent d'envisager le financement de cet aménagement dans le cadre de l'opération.
- L'évolution du poste « honoraires techniques » tient compte :
 - o d'une provision supplémentaire pour tenir compte de la nécessité de reprendre les études (AVP) sur le parc de stationnement à destination du futur parc, afin d'intégrer de nouvelles observations des services techniques ;
 - o d'une provision pour la mission de maîtrise d'œuvre (conception et suivi travaux) à engager en 2018 en vue du réaménagement paysager du bassin de rétention ;
 - o d'une provision en vue de la mission de maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de démolition des appentis sur l'ilot UZJC6.
- Augmentation du poste « imprévus et aléas », pour les imprévus notamment générés par la gestion urbaine de proximité, au regard du réalisé en 2017.
- Création d'un poste « Aléas », liés au surcoût des aménagements d'espaces publics projetés, au vu des demandes des services en phase AVP permettant d'anticiper les surcoûts générés par ces demandes en phase PRO.

1.4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/599-Charges de Gestion	-264 638	-296 452	-31 814
B : 717/603-Entretien	-20 000	-54 492	-34 492
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	
B : 717/613-Assurance	-9 815	-9 815	
B : 717/614-Taxes Foncières	-149 118	-149 118	
B : 717/700-Frais sur Vente	-14 632	-14 632	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Depenses Annexes	-473 289	-539 595	-66 306

Le poste « Charges de gestion » a été éclaté pour une meilleure compréhension de sa composition. Il a également été réévalué afin de tenir compte de la prorogation de 2 ans de la durée de la concession.

La reproduction des dossiers liée à l'enquête parcellaire a été nécessaire et une provision a été rajoutée afin d'anticiper les futurs frais de reproduction éventuels.

Le poste « Entretien » a dû également être réévalué du fait de la mise en sécurité du terrain UZJC6 et de son nettoyage également.

1.5 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire	-39 637	-39 637	
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047	
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-10 000	10 000
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-753 319	-826 107	72 788
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 061 348	-1 072 933	11 585
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 500	-16 450	5 950
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-82 625	-84 112	1 487
4-Budget Remuneration	-2 152 447	-2 254 257	101 810

Il est prévu de demander par avenant joint à ce CRAC une rémunération forfaitaire de 5 000 € pour les dossiers acquis à l'€ symbolique (2 dossiers envisagés sur 2018 : OGIC la Madrague et TRIOSUD).

Le calcul des rémunérations sur dépenses, sur recettes et de liquidation, suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération telles que proposées dans le présent CRAC.

Le poste « Rémunération sur recettes » tient compte des rémunérations calculées sur les recettes à venir :

2018-40 av. de la jarre : $106\,000 \times 7\% = 7\,420\,€$

2018-C307/308/315 : $447\,900 \times 7\% = 31\,353\,€$

2020-lot CONTERNO : $359\,250 \times 7\% = 25\,147\,€$

2020-lot LERDA : $205\,000 \times 7\% = 14\,350\,€$

2020-serre : $584\,030 \times 7\% = 40\,883\,€$

Soit un total de 119 153 €

Le poste « Rém. Sur Recettes particulières » tient compte d'une cession prévue à un montant moindre que leur valeur vénale. La rémunération est alors calculée sur la valeur vénale :

2018 -Trio sud : $85\,000 \times 7\% = 5\,950\,€$

1.6 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/A400-Autres Frais Financiers Ct	-3 699	-3 699	
B : 717/A401-Interet Ct	-216 248	-216 248	
B : 717/A402-Frais Financiers sur Emprunts	-454 610	-454 610	
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	

Nous ne prévoyons plus de frais financiers CT sur cette opération.

Il n'y a plus d'emprunt mobilisé sur cette opération qui ne génère donc plus de frais financiers Long terme.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Sous-total dépenses	-23 497 437	-24 127 205	629 768

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	178 503	1	-178 502
A : 717/200-Cessions de surfaces à réhabiliter (serre orangerie)		584 030	584 030
A : 717/201-Illet Uzjc6	1 143 000	1 143 000	
A : 717/202-Lot 20 000 à Copro Trio Sud		1	1
A : 717/203-Réalisation V3		1	1
A : 717/204-40b Av de la Jarre Mr Bernard		12 400	12 400
A : 717/205-40b Av de la Jarre Copro		13 425	13 425
1-Budget Cessions	1 321 503	1 752 858	431 355
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	
A : 717/125-Solde Lerda	205 000	205 000	
A : 717/126-Conterno	1	359 250	359 249
A : 717/127-40 Av. Jarre	1	116 000	115 999
A : 717/128-C307-308-315		447 900	447 900
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 165 002	4 088 150	923 148

Il a été intégré 2 cessions supplémentaires concernant le 40b av. de la Jarre, issues du montage envisagé durant les négociations avec la copropriété Castel Arenas et l'un des copropriétaires, M. Bernard. Ces cessions leur permettront de reconstituer un parking extérieur pour la copropriété, et l'extension du jardin de M. Bernard.

La serre sera cédée à son prix d'acquisition et des travaux de mise hors d'eau/hors d'air réalisés, à la collectivité compétente ou au porteur de projet une fois ce dernier défini.

La cession à la VDM des biens nécessaires à la création du parc de la Jarre a été valorisée :

- au prix d'acquisition pour le foncier à acquérir auprès de CONTERNO, de LERDA, des parcelles cadastrées C307, C308, C315
- au montant des acquisitions et des travaux à réaliser (création d'une nouvelle voie d'accès) pour ce qui concerne la copropriété Castel Arenas sis 40 av de la Jarre.

1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/40-Participations Constructeurs	4 314 179	4 314 179	
A : 717/41-Reversement Participations Constructeurs	28 129	28 129	
A : 717/50-Produits Financiers	162 099	155 331	-6 768
A : 717/510-Produits de Gestion Locative	11 434	11 434	
A : 717/520-Produits Divers	26 471	26 471	
3-Budget Divers	4 542 312	4 535 544	-6 768

Ce poste est stable, seules les prévisions de produits financiers ont été retirées, les conditions bancaires en taux débiteur étant tellement basses à ce jour qu'il n'est plus envisagé de rémunération sur les comptes.

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/30-Participations Ville (Terrains)	1 744 000	1 744 634	634
A : 717/32-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 607 098	1 639 048	31 950
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	1 177 797	
A : 717/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 300 594	1 550 041	-750 553
4-Budget Participations	6 856 610	6 138 641	-717 969

L'évolution de ce poste tient compte de :

- L'ajustement de la participation de la Métropole à la réalisation d'équipements publics, à savoir l'aménagement de l'allée des Calanques, liée à la prise en compte de la rémunération du concessionnaire dans le coût de l'ouvrage.
- L'ajustement de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, en baisse de 750 553 €, du fait de la valorisation du foncier nécessaire au Parc de la Jarre à céder à la Ville de Marseille.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
Sous-total recettes	23 497 436	24 127 202	629 766

* * * * * *
* * *

V. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Planning

Bilan prévisionnel

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 717-ZAC DE LA JARRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634		-1 744 634
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433		-5 945 433
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000		-205 000
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		-479 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000		-320 000
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-126 000	-756 000
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870		-171 870
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1		-1
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		-1
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000
B : 717/111-Frais Annexes	-299 990	-17 391	-317 381
B : 717/190-Relogement	-1 210	-168	-1 378
1-Budget Foncier	-9 803 140	-143 559	-9 946 699
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-83 685	-564 083
B : 717/205-Geometre	-106 146	-20 987	-127 133
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-44 085	-8 677	-52 762
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-19 034	-3 807	-22 841
1a-Budget Etudes	-169 265	-33 471	-202 736
B : 717/400-Travaux VRD Antérieurs	-4 053 358	-815 791	-4 869 149
B : 717/401-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-70 517	-423 102
B : 717/402-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-985 866	-197 173	-1 183 039
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-142 314	-28 463	-170 777
B : 717/404-Parking sur Uzje4	-320 000	-64 000	-384 000
B : 717/405-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-110 000	-22 000	-132 000
B : 717/406-Aménagement V5	-29 885	-5 977	-35 862
B : 717/407-Prolongement U590	-151 029	-30 205	-181 234
B : 717/408-Connexion U 545	-124 619	-24 924	-149 543
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm...)	-846 743	-169 349	-1 016 092
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-84 030	-16 806	-100 836
B : 717/411-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-1 350 000	-270 000	-1 620 000
B : 717/490-Aléas	-496 089	-99 217	-595 306
B : 717/500-Honoraires Techniques	-543 320	-107 667	-650 987
2-Budget Travaux	-9 589 838	-1 922 089	-11 511 927
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-251 481	-48 747	-300 228
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-50 407	-10 078	-60 485
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-86 740	-17 348	-104 088
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-220 110	-44 022	-264 132
B : 717/304-Divers	-7 417	-1 343	-8 760
2a-Budget Démolitions	-616 155	-121 538	-737 693
B : 717/599-Charges de Gestion	-296 452	-43 682	-340 134
B : 717/603-Entretien	-54 492	-10 845	-65 337
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-15 000	-3 000	-18 000
B : 717/613-Assurance	-9 815		-9 815
B : 717/614-Taxes Foncières	-149 118		-149 118
B : 717/700-Frais sur Vente	-14 632	-2 559	-17 191
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86		-86
3-Budget Dépenses Annexes	-539 595	-60 086	-599 681
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire	-39 637		-39 637
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047		-145 047
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-826 107		-826 107
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971		-59 971
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 933		-1 072 933
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450		-16 450
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 112		-84 112
4-Budget Remuneration	-2 254 257		-2 254 257
5-Budget Frais Financiers	-674 557		-674 557
Sous-total dépenses	-24 127 205	-2 364 428	-26 491 633
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1		1
A : 717/200-Cessions de surfaces à réhabiliter (serre orangerie)	584 030	16 762	600 792
A : 717/201-Illet Uzjc6	1 143 000	228 600	1 371 600
A : 717/202-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		1
A : 717/203-Réalisation V3	1		1
A : 717/204-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		12 400
A : 717/205-40b Av de la Jarre Copro	13 425		13 425
1-Budget Cessions	1 752 858	245 362	1 998 220
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	1 501 661	9 113 670
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000		2 960 000
A : 717/125-Solde Lerda	205 000		205 000
A : 717/126-Conterno	359 250		359 250
A : 717/127-40 Av. Jarre	116 000	21 878	137 878
A : 717/128-C307-308-315	447 900		447 900
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 088 150	21 878	4 110 028
3-Budget Divers	4 535 544	10 692	4 546 236
A : 717/30-Participations Ville (Terrains)	1 744 634		1 744 634
A : 717/32-Participations Ville (Etudes)	27 121		27 121
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 639 048	327 809	1 966 857
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	348 448	1 526 245
A : 717/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041		1 550 041
4-Budget Participations	6 138 641	676 257	6 814 898
Sous-total recettes	24 127 202	2 455 850	26 583 052
Sous-total TVA	3	-3	-91 420

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 717-ZAC DE LA JARRE							
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	06-avr
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634					
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433					
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000			-205 000			
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		-479 000				
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000			-159 996	-159 996		-8
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000					
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870			-171 870			
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1					
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		-1				
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1				
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000				
B : 717/111-Frais Annexes	-317 381	-164 108	-61 696	-63 763	-27 813		-1
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378					
1-Budget Foncier	-9 946 699	-8 611 554	-546 698	-600 629	-187 809		-9
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083	-564 085					2
B : 717/205-Geometre	-127 133	-111 893	-1 800	-13 440			
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-52 762	-41 812	-8 638	-2 316			4
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-22 841	-9 552	-4 240	-9 049			
1a-Budget Etudes	-202 736	-163 257	-14 678	-24 805			4
B : 717/400-Travaux VRD Antérieurs	-4 869 149	-4 869 148					-1
B : 717/401-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102				-423 102		
B : 717/402-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 183 039			-591 525	-591 525		11
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777			-170 777			
B : 717/404-Parking sur Uzje4	-384 000			-384 000			
B : 717/405-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-132 000		-132 000				
B : 717/406-Aménagement V5	-35 862	-35 862					
B : 717/407-Prolongement U590	-181 234	-178 835	-2 400				1
B : 717/408-Connexion U 545	-149 543	-149 543					
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm...)	-1 016 092	-27 635	-1 301	-424 949	-562 206		-1
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-100 836	-100 836					
B : 717/411-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-1 620 000				-607 500	-810 000	-202 500
B : 717/490-Aléas	-595 306				-223 236	-297 648	-74 422
B : 717/500-Honoraires Techniques	-650 987	-459 848	-37 310	-51 132	-57 597	-45 096	-4
2-Budget Travaux	-11 511 927	-5 821 707	-173 011	-1 622 383	-2 465 166	-1 152 744	-276 916
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-300 228	-300 226					-2
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeal" 77 Av de la Jarre	-60 485	-60 484					-1
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-104 088	-62 088	-42 000				
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132					
B : 717/304-Divers	-8 760	-7 628	-1 132				
2a-Budget Démolitions	-737 693	-694 558	-43 132				-3
B : 717/599-Charges de Gestion	-340 134	-304 106	-9 585	-9 612	-9 612	-7 209	-10
B : 717/603-Entretien	-65 337	-34 516	-15 000	-5 931	-7 908	-1 977	-5
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-18 000	-588		-10 956	-6 456		
B : 717/613-Assurance	-9 815	-9 288	-352	-176			1
B : 717/614-Taxes Foncières	-149 118	-140 038	-3 632	-5 448			
B : 717/700-Frais sur Vente	-17 191	-17 191					
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86					
3-Budget Dépenses Annexes	-599 681	-505 813	-28 569	-32 123	-23 976	-9 186	-14
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire	-39 637	-39 637					
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047					
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000				
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-826 107	-514 272	-39 304	-99 774	-112 919	-48 195	-11 643
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971					
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 933	-871 263	-41 289	-96 836	-63 546		1
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-10 500	-5 950				
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 112						-84 112
4-Budget Remuneration	-2 254 257	-1 640 690	-96 543	-196 610	-176 465	-48 195	-95 754
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 556					-1
Sous-total dépenses	-26 491 633	-18 676 220	-902 631	-2 476 550	-2 853 416	-1 210 125	-372 691
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1				1		
A : 717/200-Cessions de surfaces à réhabiliter (serre orangerie)	600 792				600 792		
A : 717/201-Ilot Uzjc6	1 371 600		137 160	1 234 440			
A : 717/202-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1						1
A : 717/203-Réalisation V3	1						1
A : 717/204-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		12 400				
A : 717/205-40b Av de la Jarre Copro	13 425		13 425				
1-Budget Cessions	1 998 220		162 985	1 234 440	600 793		2
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672					-2
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000					
A : 717/125-Solde Lerda	205 000				205 000		
A : 717/126-Conterno	359 250				359 250		
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		137 878				
A : 717/128-C307-308-315	447 900		447 900				
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 110 028	2 960 000	585 778		564 250		
3-Budget Divers	4 546 236	4 546 237					-1
A : 717/30-Participations Ville (Terrains)	1 744 634	1 744 634					
A : 717/32-Participations Ville (Etudes)	27 121	27 121					
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 857			757 161	1 209 697		-1
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245					
A : 717/600-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041		674 000			876 030	11
4-Budget Participations	6 814 898	3 298 000	674 000	757 161	1 209 697	876 030	10
Sous-total recettes	26 583 052	19 917 909	1 422 763	1 991 601	2 374 740	876 030	9
Sous-total TVA	-91 420	-698 627	144 232	216 348	216 348	30 251	28
Trésorerie Cumulée		543 062	1 207 426	938 825	676 497	372 653	-1

Tableau des écarts HT

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 717-ZAC DE LA JARRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 000	-1 744 634	634
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433	
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000	-205 000	
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-1 700 000	-479 000	-1 221 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-404 600	-320 000	-84 600
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870	-171 870	
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1	-1	
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1	-1	
B : 717/109-Provision Prémption	-270 000		-270 000
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre		-6 000	6 000
B : 717/111-Frais Annexes	-504 818	-299 990	-204 828
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	
1-Budget Foncier	-11 576 934	-9 803 140	-1 773 794
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-480 398	
B : 717/202-Dossier de Dup/Enquete Parcellaire	-4 167		-4 167
B : 717/205-Geometre	-106 146	-106 146	
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-39 360	-44 085	4 725
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-17 080	-19 034	1 954
1a-Budget Etudes	-166 753	-169 265	2 512
B : 717/400-Travaux VRD Antérieurs	-4 053 358	-4 053 358	
B : 717/401-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-352 585	
B : 717/402-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-985 866	-985 866	
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-107 314	-142 314	35 000
B : 717/404-Parking sur Uzje4	-191 667	-320 000	128 333
B : 717/405-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-77 176	-110 000	32 824
B : 717/406-Aménagement V5	-29 885	-29 885	
B : 717/407-Prolongement U590	-151 029	-151 029	
B : 717/408-Connexion U 545	-124 619	-124 619	
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm...)	-768 280	-846 743	78 463
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-84 030	-84 030	
B : 717/411-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention		-1 350 000	1 350 000
B : 717/490-Aléas		-496 089	496 089
B : 717/500-Honoraires Techniques	-457 585	-543 320	85 735
2-Budget Travaux	-7 383 394	-9 589 838	2 206 444
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-251 481	-251 481	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-50 407	-50 407	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-51 740	-86 740	35 000
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-230 870	-220 110	-10 760
B : 717/304-Divers	-5 167	-7 417	2 250
2a-Budget Démolitions	-589 665	-616 155	26 490
B : 717/599-Charges de Gestion	-264 638	-296 452	31 814
B : 717/603-Entretien	-20 000	-54 492	34 492
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	
B : 717/613-Assurance	-9 815	-9 815	
B : 717/614-Taxes Foncières	-149 118	-149 118	
B : 717/700-Frais sur Vente	-14 632	-14 632	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Dépenses Annexes	-473 289	-539 595	66 306
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire	-39 637	-39 637	
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047	
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-10 000	10 000
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-753 319	-826 107	72 788
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 061 348	-1 072 933	11 585
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 500	-16 450	5 950
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-82 625	-84 112	1 487
4-Budget Remuneration	-2 152 447	-2 254 257	101 810
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	
Sous-total dépenses	-23 497 437	-24 127 205	629 768
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	178 503	1	-178 502
A : 717/200-Cessions de surfaces à réhabiliter (serre orangerie)		584 030	584 030
A : 717/201-Ilot Uzjc6	1 143 000	1 143 000	
A : 717/202-Lot 20 000 à Copro Trio Sud		1	1
A : 717/203-Réalisation V3		1	1
A : 717/204-40b Av de la Jarre Mr Bernard		12 400	12 400
A : 717/205-40b Av de la Jarre Copro		13 425	13 425
1-Budget Cessions	1 321 503	1 752 858	431 355
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	
A : 717/125-Solde Lerda	205 000	205 000	
A : 717/126-Conterno	1	359 250	359 249
A : 717/127-40 Av. Jarre	1	116 000	115 999
A : 717/128-C307-308-315		447 900	447 900
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 165 002	4 088 150	923 148
3-Budget Divers	4 542 312	4 535 544	-6 768
A : 717/30-Participations Ville (Terrains)	1 744 000	1 744 634	634
A : 717/32-Participations Ville (Etudes)	27 121	27 121	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 607 098	1 639 048	31 950
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	1 177 797	
A : 717/600-Participations Metropole à l'Équilibre	2 300 594	1 550 041	-750 553
4-Budget Participations	6 856 610	6 138 641	-717 969
Sous-total recettes	23 497 436	24 127 202	629 766

Ecart 2017

Ecart sur l'année 2017 en TTC : 717-ZAC DE LA JARRE

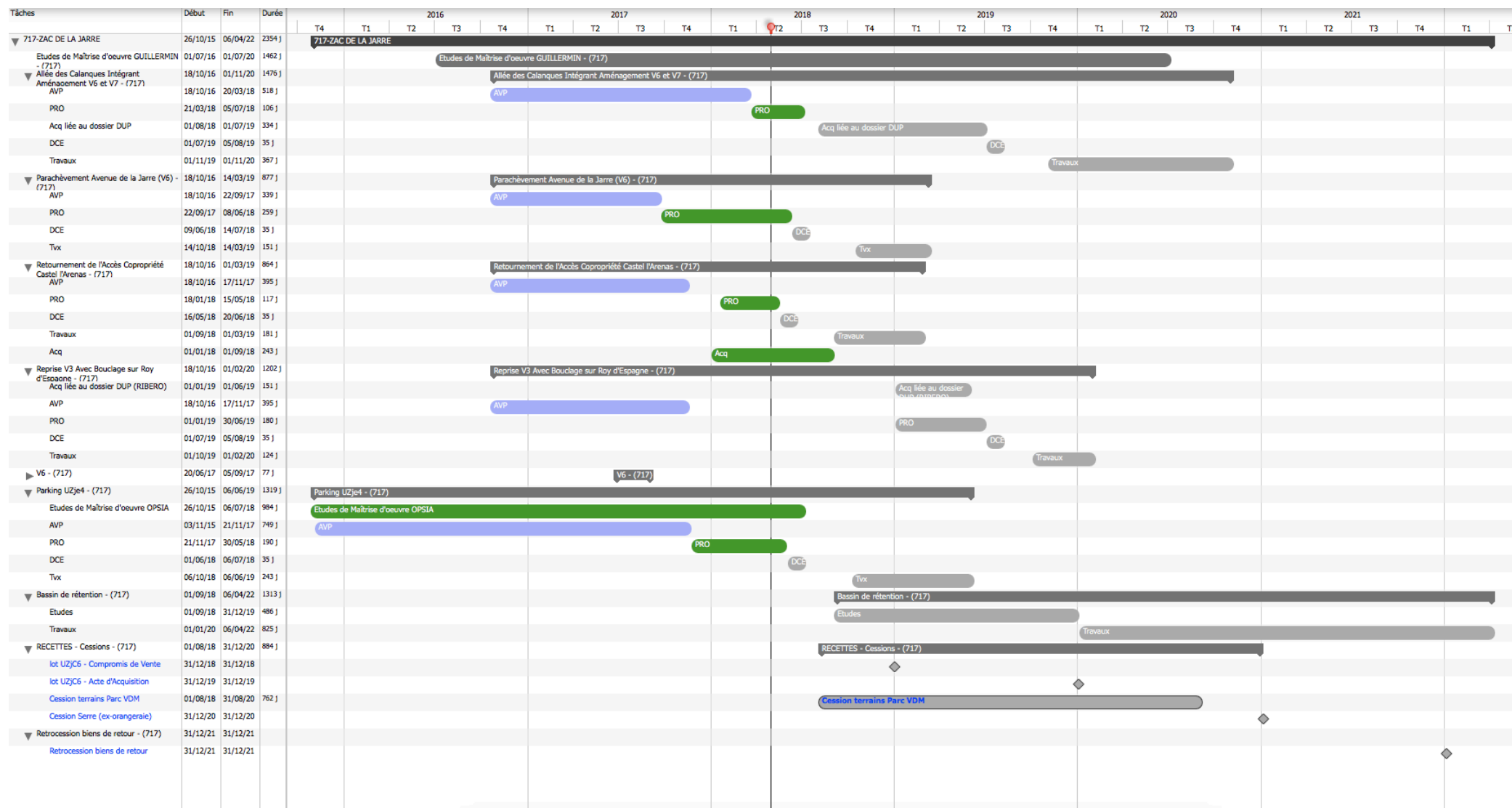
Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	
B : 717/107-Acquisition V7 Nexity-TRIO SUD	-1		-1
B : 717/108-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1
B : 717/111-Frais Annexes	-500	-1 785	1 285
1-Budget Foncier	-503	-1 786	1 283
B : 717/202-Dossier de Dup/Enquete Parcellaire	-5 000		-5 000
B : 717/205-Geometre	-16 008	-13 896	-2 112
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-2 000		-2 000
1a-Budget Etudes	-23 008	-13 896	-9 112
B : 717/403-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-64 388		-64 388
B : 717/407-Prolongement U590	-2 400		-2 400
B : 717/409-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm..)		-24 710	24 710
B : 717/410-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-100 836	-100 836	
B : 717/500-Honoraires Techniques	-47 816	-38 338	-9 478
2-Budget Travaux	-215 440	-163 884	-51 556
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-1 500	-1 500	
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-16 704	-3 792	-12 912
B : 717/304-Divers		-1 428	1 428
2a-Budget Démolitions	-18 204	-6 720	-11 484
B : 717/599-Charges de Gestion	-125	-2 186	2 061
B : 717/601-Taxes Foncières et Autres Taxes	-8 392	-5 347	-3 045
B : 717/603-Entretien	-3 194	-13 764	10 570
B : 717/606-Communication Allée des Calanques	-4 500	-588	-3 912
B : 717/607-Assurance	-500	-473	-27
3-Budget Dépenses Annexes	-16 711	-22 358	5 647
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%ht	-11 338	-8 066	-3 272
4-Budget Remuneration	-11 338	-8 066	-3 272
Sous-total dépenses	-285 204	-216 711	-68 493

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	1 200 000	1 200 000	
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	1 200 000	1 200 000	
A : 717/50-Produits Financiers	2 052	1 442	-610
3-Budget Divers	2 052	1 442	-610
A : 717/33-Participations AMP Equipements	998 496		-998 496
4-Budget Participations	998 496		-998 496
Sous-total recettes	2 200 548	1 201 442	-999 106
C : 717/800-Crédit de TVA Remboursé	-80 280	22 152	102 432
D : 717/A520-TVA Résiduelle	137 232		-137 232
Sous-total TVA	56 952	22 152	-34 800
Trésorerie	1 972 296	1 006 883	-965 413
Trésorerie au 31/12/16	-463 823	-463 823	
Trésorerie au 31/12/17	1 508 473	543 060	-965 413

Tableau des acquisitions et des cessions

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
1-Acquisitions	40B Av. Jarre	6 000 €	31 m2	0 €/m2	Copropriétaires Castel l'Arenas	852 C 314	31/12/2018	00/00/00
1-Acquisitions	lots de volume n°24000 et 31000	630 000 €	16 410 m2	0 €/m2	AFIM MEDITERRANEE	846 B 5	30/11/2016	15/12/2016
1-Acquisitions	Voie U 590	1 €	0	89 €/m2	HMP Résidence Chanteraine	846 B 319 et 320	21/02/2017	07/12/2017
1-Acquisitions	Voie V6	1 €	45 m2	0 €/m2	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	852 C 322	31/12/2018	00/00/00
1-Acquisitions	Voie V7	1 €	105 m2	0 €/m2	Copropriété TRIO SUD	846 B 5	31/12/2018	00/00/00
Somme 1-Acquisitions		636 003	16 591					
1-Acquisitions enquête parcellaire	Débouché Voie V3	171 870 €	1 011 m2	0 €	RIBERO	852 C 90 38 et 39	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Avenue De La Jarre	200 000 €	435 m2	0 €/m2	SCANZAROLI épouse GHIGO	852 C 319	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	20 000 €	31 m2	0 €/m2	Copropriétaires PUJOL FERNANDEZ LAURIOT	846 B 133 Lot de Volume 181 846 B 240/242/246/247/248	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	100 000 €	262 m2	0 €/m2	Indivision OCULI DI DOMENICO	et 846 B 7	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain	205 000 €	2 233 m2	0 €/m2	LERDA	852 C 335	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain 64 av de la jarre	479 000 €	1 617 m2	0 €	CONTERNO ROCHE	852 C 19 Partiel et 852 C 20	31/12/2018	00/00/00
Somme 1-Acquisitions enquête parcellaire		1 175 870	5 589					
3-Budget Cessions à définir	40B av. de la jarre	12 400 €	0 m2	0	BERNARD (copropriétaire Castel Arena)		31/12/2018	00/00/00
3-Budget Cessions à définir	40B av. de la jarre pour reconstitution pk	13 425 €	179 m2	75 €/m2	Copro castel arenas		31/12/2018	00/00/00
3-Budget Cessions à définir	lot 20000	1 €	400 m2	0 €/m2	Copropriété TRIO SUD		31/12/2018	00/00/00
Somme 3-Budget Cessions à définir		25 826	579					
3-Cessions logement accession (à prix libre)	lilot UZIC6	1 143 000 €	3 175 m2 sdp	360 €			31/12/2018	31/12/2019
Somme 3-Cessions logement accession (à prix libre)		1 143 000	3 175					
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	40B av. de la jarre	116 000 €	0	0	VDM		31/12/2018	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	C307	31 500 €	315 m2	0 €/m2	VDM	852 C 307	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	C308	16 400 €	164 m2	0 €/m2	VDM	852 C 307	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	C315	400 000 €	0 m2	0 €/m2	VDM	852 C 315	31/12/2018	00/00/00
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	Conterno	359 250 €	0	0	VDM		31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	Emprise LERDA	205 000 €	2 233 m2	0 €/m2	VDM	852 C 335	31/12/2020	00/00/00
Somme 3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)		1 128 150	2 712					
6-Cess de surface à réhabiliter	Serre (ex orangeraie)	584 030 €	0	0			31/12/2020	00/00/00
Somme 6-Cess de surface à réhabiliter		584 030	0					
9-Cess biens de retour	Débouché Voie V3	1 €	1 011 m2	0 €	Métropole AMP	852 C 90 38 et 39	31/12/2020	00/00/00
9-Cess biens de retour	élargissement allée des calanques	1 €	0 m2	0 €	Métropole AMP		31/12/2021	00/00/00
9-Cess biens de retour	Madrague	1 €	0 m2	0 €	Métropole AMP		31/12/2021	00/00/00
9-Cess biens de retour	terrain d'assiette du parking	1 €	0 m2	0 €	Métropole AMP		31/12/2020	00/00/00
9-Cess biens de retour	terrains d'assiette du B.U.S	1 €	0 m2	0 €	Métropole AMP	852C256	31/12/2021	00/00/00
Somme 9-Cess biens de retour		5	1 011					

Planning



METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE LA JARRE
N°T1600903CO**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

92/072

AVENANT N°21

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'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, 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° 92/108/U du 24 février 1992, le Conseil Municipal de **la Ville de Marseille** a décidé de confier à **MARSEILLE AMENAGEMENT** dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de **l'opération de la JARRE**.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 7 avril 1992.

Un avenant n°1, approuvé par délibération n° 95/103/U du 27 février 1995 a pris en compte les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement de la **JARRE** sous forme d'une zone d'aménagement concerté, ainsi que, les évolutions du programme. Cet avenant a prorogé la durée de la concession jusqu'au 7 avril 2002.

Un avenant n°2, approuvé par délibération N°98/1005/TUGE du 21 décembre 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière notamment, de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

L'avenant n° 3, approuvé par délibération 02/0340/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les clauses et conditions de la convention avec les nouvelles dispositions de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi du 2 janvier 2002 sur les SEM. En outre cet avenant a prorogé la durée de la convention et précisé la participation de la Ville tel que ressortant du compte rendu annuel de l'opération (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°4, approuvé par délibération N° 02/1035/TUGE du 7 octobre 2002, a pris en compte la nouvelle participation telle que ressortant du compte rendu annuel arrêté au 31/12/2001.,

Un avenant N° 5, approuvé par délibération N° 03/1047/TUGE du 15 décembre 2003, a pris en compte les modifications de la participation de la Ville au coût de l'opération selon CRAC au 31/12/02.

Un avenant N°6, approuvé par délibération N° 04/1025/TUGE du 15 novembre 2004, a pris en compte les modifications apportées par le CRACL arrêté au 31/12/2003, à l'échéancier de versement de cette participation, celle-ci restant inchangée quant à son montant.

Un avenant N°7 a été approuvé par délibération N°05/712/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au compte rendu annuel arrêté au 31/12/2004. Cet avenant avait pour objet une nouvelle modification de l'échéancier de versement de la participation

Un avenant N°8 a été approuvé par délibération N°06/0844/TUGE du 17 Juillet 2006 a pris en compte les modifications apportés par le CRACL arrêté au 31/12/2005 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 3 années supplémentaires, soit une échéance au 07 avril 2010).

Par ailleurs, par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Un avenant N°9 a été approuvé par délibération N°08/1237/DEVD du 15 Décembre 2008 visant à modifier les stipulations de la concession en fonction des modifications telles que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2007 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 2 années supplémentaires soit une échéance au 07 avril 2012)

Un avenant N°10 a été approuvé par délibération N° 09/0977 du 5 Octobre 2009 visant à contractualiser la modification de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2008.

Un avenant N°11 a été approuvé par délibération N° 10/0972/DEVD du 25 Octobre 2010 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2009, ainsi que la prorogation de 2 années de la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 7 avril 2014.

Un avenant N°12 a été approuvé par délibération N° 11/0859/DEVD du 17 Octobre 2011 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2010.

Un avenant N°13 a été approuvé par délibération N° 12/0719/DEVD du 9 juillet 2012 visant à contractualiser la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan, ramenant cette dernière de 3 098 € à 2 565 K€.

Un avenant N°14 a été approuvé par délibération N° 13/0475/DEVD du 17 juin 2013 visant à proroger la durée de la concession en portant son échéance au 6 avril 2017 et à modifier l'échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de **fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM** et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. Ainsi, un **avenant n°15**, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM est venu constater et acter le **transfert de la concession d'aménagement de la ZAC de la jarre au bénéfice de la SOLEAM**.

Un avenant N°16 a été approuvé par délibération n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014 visant à prendre en compte les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement et à contractualiser le nouveau montant et le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Un avenant N°17 a été approuvé par délibération n°15/0472/UAGP du 29 Juin 2015 visant à prendre en compte le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan conformément au CRAC au 31/12/14.

L'**avenant N°18** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de

Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de la Jarre en date du 6 Avril 1992.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

L'**avenant N°19** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 018-1098/16/CM du Conseil de la Métropole, a permis d'approuver la prorogation de 3 années supplémentaires la concession d'aménagement, portant son échéance au 6 avril 2020, et de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement.

L'**avenant N°20** approuvé par délibération du 13 Juillet 2017 n°URB 015-2354/17/CM du Conseil de la Métropole, a permis de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement et d'intégrer le montant de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement.

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 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, 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.

Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est en baisse de 749 919€ et s'établit à 4 848 041 €.

Le montant de la participation du concédant au coût de certains équipements publics de voirie est en hausse de 38 339 € et se porte à 1 966 857 €.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement,
- de modifier le montant de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement,
- de proroger la durée de la concession de 2 ans
- d'intégrer une rémunération du concessionnaire supplémentaire liée au foncier

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI
--

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 26 491 633 € TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 4 848 041 € dont 1 744 634 € versés par la Ville de Marseille en 2015 sous forme d'apport en foncier ainsi que 27 121 € sous forme d'études, 1 526 245 € de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille et 1 550 041€ restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence en tant que concédant de l'opération.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

• 2018 :	674 000 €
• 2019 :	0 €
• 2020 :	0 €
• 2021 :	876 030 €
• 2022 :	11 €

et le nouvel échéancier de versement de la participation aux équipements de la Métropole de 1 966 857 € TTC est fixé comme suit :

• 2018 :	0 €
• 2019 :	757 161 €
• 2020 :	1 209 697 €
• 2021 :	0 €
• 2022 :	0 €

ARTICLE 2 :

Pour tenir compte de l'évolution de l'opération, la durée de la concession est prorogée de 2 ans, l'échéance est donc désormais fixée au 6 avril 2022.

ARTICLE 3 :

Pour la mission « acquisitions foncières », la SOLEAM percevra une rémunération forfaitaire de 5 000€ / dossier lorsque la valeur vénale est égale à zéro ou à l'€ symbolique.

ARTICLE 4 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 5 :

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la SOLEAM 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
---	---