

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre à Marseille 9^{ème} arrondissement- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM - Participations de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements - Approbation de l'avenant 23

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.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 janvier 1995 par délibération n°95/40/U.

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).

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.

Plusieurs modifications du Plan Local d'Urbanisme ont intégré entre 2007 et 2013 les évolutions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet global de renouvellement urbain dans le périmètre de la ZAC.

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 permettre la réalisation de l'Allée des Calanques, ainsi qu'un emplacement réservé visant à élargir la traverse Valette.

En cohérence avec ces diverses modifications et en prenant en compte les orientations définies dans le PLU approuvé un nouveau programme des équipements publics a été approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 3 juillet 2015.

Dans ce cadre, une convention tripartite pour le versement d'une participation de MPM 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 MPM par délibération du 23 octobre 2015.

L'opération a été ensuite transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

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

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 d'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 précitée concernant la participation de MPM au coût de certains équipements publics, a été abrogée par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017.

La Métropole reprend à sa charge le coût de ces équipements qui s'élève à 2 978 835 euros.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève 3 836 064 euros TTC en baisse de 1 011 977 euros TTC par rapport au précédent bilan au profit de la participation aux équipements. Elle se compose de 538 064 euros à la charge de la Métropole, 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire versés par la Ville de Marseille.

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

Cette participation s'élève à 2 978 835 euros TTC, dont 757 161 euros déjà versés, soit une augmentation de 1 011 977 euros par rapport au dernier bilan par transfert d'une part de la participation prévue à l'équilibre.

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

Exercice 2020 : 0 euros

Exercice 2021 : 0 euros

Exercice 2022: 2 221 674 euros

Un avenant n°23 est soumis à approbation pour prendre en compte, à budget constant, la baisse de la participation d'équilibre de la Métropole au profit de la participation aux équipements et les échéanciers de versement.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 décembre 2020



**■ Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre à Marseille 9ème arrondissement-
Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre
2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM - Participations
de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements - Approbation de
l'avenant 23**

Madame la Présidente 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 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 décembre 2018, l'étape 3 du label « Ecoquartier livré » a été décernée à la Ville de Marseille et à la Métropole.

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. Ces travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du Préfet du 05 mars 2020.

Par délibération n°URB 027-4373/18/BM du 18 Octobre 2018, le Bureau de la Métropole a approuvé une convention de maîtrise d'ouvrage unique et de financement avec la Ville de Marseille pour acter la réalisation, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille, de la section de l'Allée des Calanques située en bordure du Parc de la Jarre en lien avec les travaux d'aménagement du Parc conduits par la Ville.

Cette convention prévoyait que l'aménagement de cette section soit réalisé sur une portion de l'Avenue de la Jarre, faisant partie du domaine public métropolitain ainsi que sur des emprises à détacher de l'emprise du futur Parc. Ces aménagements devant être remis en gestion, après réalisation, à la Métropole. En effet, la domanialité des sections de l'Allée des Calanques situées en amont et en aval du secteur longeant le Parc est métropolitaine. La prise en gestion par la Métropole de la totalité du linéaire, se révèle indispensable pour la réussite et la bonne appropriation par la population.

En 2019, la Ville de Marseille a engagé les travaux d'aménagement du Parc de la Jarre et a réalisé une première portion de l'aménagement de l'Allée des Calanques située sur l'Avenue de la Jarre sur 70 mètres linéaire. Elle a finalisé la première tranche du Parc de la Jarre. Ce dernier est ouvert au public depuis février 2020.

La deuxième portion de l'Allée des Calanques à réaliser par la Ville de Marseille impacte la parcelle C18, propriété de la Ville de Marseille ainsi qu'une portion de la parcelle privée C19 acquise récemment par SOLEAM pour les besoins de la liaison douce et pour la réalisation de la seconde tranche de travaux du Parc qui permettra de créer une nouvelle entrée côté Sud.

La Ville de Marseille a constaté que cette portion restant à aménager nécessitait la réalisation non anticipée de certains ouvrages (ouvrages de soutènement et reconstitution de murs de clôture). Elle a sollicité la Métropole Aix-Marseille Provence pour en transférer la maîtrise d'ouvrage à la SOLEAM, ces ouvrages n'ayant pas été prévus dans le marché de travaux de la Ville.

Au vu de cette situation il est soumis à ce même Conseil de Métropole via un autre rapport une convention cadre avec la Ville de Marseille et la SOLEAM pour permettre à la SOLEAM, déjà chargée de la réalisation des autres sections de l'Allée des Calanques sur le périmètre de la ZAC ainsi que de l'acquisition du foncier pour les besoins du Parc, d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la section restant à réaliser. Cet aménagement intégrera les murs et les éléments de serrurerie nécessaires à la clôture des parties Est et Sud du Parc. Cette convention précise les modalités de financement entre la Ville et la Métropole et définit également les modalités de mise à disposition et de cession des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Ce rapport approuve également la modification du Programme des Equipements Publics pour actualiser les financements et les maîtrises d'ouvrage ainsi que les ouvrages déjà réalisés et restant à réaliser.

La modification du Programme des Equipements Publics et la convention cadre ont été approuvés par la Ville de Marseille lors du Conseil Municipal du 23 novembre 2020.

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 22 460 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 2019, 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'Ecotais). La voie U590, non prévue au PEP de 1995 a été inscrite en 2007 au document d'urbanisme pour améliorer le maillage viaire. Elle a été achevée en 2016.

La création de la portion de l'Allée des Calanques sur le périmètre de la ZAC et le bouclage de l'impasse Karabadjakian sur le Chemin du Roy d'Espagne restent toutefois à engager sur les prochaines années.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) fin 2019 et son entrée en vigueur en janvier 2020 a eu pour conséquence l'intégration du zonage spécifique de la ZAC dans un zonage de droit commun avec 4 zones distinctes : UP4 (habitat pavillonnaire), UC1 et UC2 (habitat collectif), UV3 (Parc de la Jarre), UEb1 (activités). Par ailleurs le PLUi intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'envisager les principes d'évolution urbaine de ce secteur en lien avec le projet de création du Boulevard Urbain Sud et en relation avec la présence du Parc National des Calanques.

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.

Du fait du changement de concédant, la participation prévue dans la convention tripartite n°15/1885 précitée a été transformée en participation du concédant au coût des équipements publics de voirie qui ne sont mis à la charge de l'aménageur. D'un montant initial de 1 230 022 €, elle a été portée à 1 928 518 euros TTC (en augmentation de 698 496 euros TTC) 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.

Le CRAC établi au 31 décembre 2017 a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole n°18/7400/CM du 28 juin 2018. La participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 848 041 était en baisse de 749 919 euros TTC par rapport au bilan précédent du fait de la valorisation du foncier nécessaire au Parc de la Jarre à céder à la Ville de Marseille. La participation du concédant au coût de certains équipements publics de voiries d'un montant de 1 966 857 euros était en hausse de 38 339 euros TTC par rapport au précédent bilan. La durée de la concession a été prorogée de deux ans et une rémunération forfaitaire supplémentaire du concessionnaire liée au foncier d'un montant de 5 000 euros par dossier d'acquisition à l'euro symbolique a été actée pour rémunérer l'acquisition par SOLEAM de deux emprises foncières auprès de copropriétés récentes pour les besoins de l'aménagement de voiries.

Le CRAC établi au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole n°19/10950/CM du 20 juin 2019. Les participations à l'équilibre du bilan ainsi que celle du concédant au coût de certains équipements publics de voiries demeuraient inchangées par rapport au CRAC précédent. Une rémunération de 10 000 euros pour la conduite d'un appel à projet concernant le bâtiment de la Serre a également été approuvée.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°23 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Activité de la concession sur l'année 2019 et perspectives pour les années à venir :

Afin de maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation des derniers équipements publics de la ZAC une enquête publique portant conjointement sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Jarre s'est déroulée du 12 juin au 12 juillet 2019 inclus. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est prononcée par le biais d'une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération en application de l'article L126-1 du Code de l'Environnement.

Cette déclaration de projet a été approuvée par délibération n° MET 19/13263/BM par le bureau de la Métropole du 19 décembre 2019.

Par arrêté du 5 mars 2020, le Préfet des Bouches du Rhône a déclaré ces travaux d'utilité publique. Les arrêtés de cessibilité seront demandés courant 2020 en vue de l'obtention des ordonnances d'expropriation.

Des négociations amiables ont été engagées et permettent d'envisager l'acquisition en 2020 : des reliquats fonciers auprès des copropriétés Trio Sud et la Madrague, de la parcelle C 20 et d'une partie de la parcelle C19 auprès de la famille Roche-Conterno pour les besoins du Parc de la Jarre, d'une emprise auprès de la copropriété Castel Arenas.

Les travaux du parc de stationnement à l'Est de la ZAC ainsi que ceux concernant le retournement de l'accès à la copropriété Castel Arenas ont été effectués en 2019 et réceptionnés.

La requalification de la portion de l'Avenue de la Jarre au droit des copropriétés Parc de Manon et La Madrague a été en partie réalisée en 2019 afin d'aménager des trottoirs confortables pour les opérations immobilières récemment réalisées. La partie sud de cette portion sera traitée en 2020 en coordination avec le chantier d'une opération immobilière en cours de réalisation.

La réalisation de l'Allée des Calanques dans le périmètre de la ZAC au niveau de l'Avenue de la Jarre et de la traverse Valette a fait l'objet d'études en 2019 qui se poursuivront en 2020, l'objectif est d'aboutir à un démarrage des travaux au second semestre 2021.

En 2020, SOLEAM a lancé des études concernant l'aménagement des abords du bassin de rétention afin de créer des liaisons piétonnes et des espaces verts entre l'impasse Karabdajkian, le futur Boulevard Urbain Sud et le Parc de la Jarre. Les modalités de gestion de ces espaces, s'ils sont réalisés restent à définir entre la Ville et la Métropole.

Par ailleurs, la SOLEAM est propriétaire de la Serre de la Jarre acquise en 2009 par voie de préemption. La Ville de Marseille doit récupérer en 2021 la propriété de ce bâtiment pour en confier son exploitation à un opérateur sur la base d'un projet économiquement équilibré. En 2019, en étroite coordination avec les services de la Ville de Marseille, la SOLEAM a rédigé un cahier des charges et a piloté la conduite d'un appel à projet pour sélectionner un opérateur. Elle a perçu pour ces missions, comme prévu au précédent bilan, une rémunération forfaitaire de 10 000 euros. Une seule offre a été remise au cours de cet appel à projet mais n'a pas été retenue.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 1 425 726 euros en baisse de 251 298 euros par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- Un report des acquisitions prévues en 2019 sur l'année 2020 avec un écart de - 88 750 euros. Ces acquisitions sont nécessaires au Parc de la Jarre ainsi que pour des emprises de voiries.
- Un écart de -12 993 euros au niveau des études préalables dont 8 314 euros non consommés sur le poste études diverses
- Un écart de - 39 334 euros au niveau des travaux lié notamment à une diminution du budget honoraires techniques
- Un écart de - 5 688 euros au niveau des démolitions lié au coût réel des démolitions engagées sur l'ilot UzJC6.
- Une augmentation de 8 779 euros du poste dépenses annexes lié notamment à des besoins de sécurisation du bâtiment de la Serre de la Jarre
- Un écart de - 113 312 euros du poste rémunérations du fait du décalage de certaines rémunérations sur dépenses et recettes en 2020 et 2021

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 999 821 euros TTC soit 74,65% du budget prévisionnel à terme.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Dépenses foncières : 9 075 063 euros soit 92 % du budget prévisionnel à terme
- Dépenses Etudes : 792 514 euros soit 84 % du budget prévisionnel à terme
- Dépenses Travaux et honoraires : 6 640 315 euros soit 54% du budget prévisionnel à terme
- Dépenses démolitions : 789 854 euros soit 100 % du budget prévisionnel à terme
- Dépenses annexes : 589 618 euros soit 77% du budget prévisionnel à terme
- Dépenses rémunération : 1 818 307 euros soit 76% du budget prévisionnel à terme
- Frais financiers : 674 556 euros soit 100% du budget prévisionnel à terme
- TVA 619 594 euros

Le montant total des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à

28 127 393 euros TTC. Il se répartit entre :

- Budget foncier : 9 859 540 soit 35% du coût de l'opération
- Budget Etudes : 949 456 soit 3% du coût de l'opération
- Budget travaux et honoraires : 12 163 795 euros soit 43% du coût de l'opération
- Budget démolitions 789 857 euros soit 3% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 761 486 euros soit 3% du coût de l'opération
- Rémunération : 2 384 705 euros soit 8% du coût de l'opération
- Frais financiers : 674 557 euros soit 2% du coût de l'opération
- Tva : 543 997 euros soit 2% du coût de l'opération

Le montant des dépenses à terme est en augmentation de 219 130 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie notamment par :

- Une baisse de 87 159 euros du budget foncier
- Une hausse de 131 638 euros du budget études

- Une hausse de 2 230 798 euros du budget travaux et honoraires techniques absorbée par la consommation de 2 396 671 euros sur le poste Imprévu et Aléas soit une baisse du budget travaux et honoraires de 165 873 euros.
Hormis pour ce qui concerne la section de l'Allée des Calanques le long du Parc de la Jarre non prévue dans le précédent CRAC, l'augmentation résulte d'une réestimation de postes de travaux qui existaient déjà dans le CRAC précédent.
Les honoraires augmentent de 98 739 euros.
- Une baisse de 5 688 euros du budget démolitions
- Une hausse de 100 725 du budget dépenses annexes
- Une hausse de 12 749 du budget rémunération
- Une hausse de 232 738 du poste TVA

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 142 663 euros TTC avec un écart à la baisse de 2 875 703 euros par rapport aux prévisions 2019, essentiellement dues au report de différentes cessions en 2020, notamment la vente d'un terrain au promoteur PITCH.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des recettes cumulées hors participation de la Ville ou de la Métropole s'élève à

17 005 411 euros TTC et laisse apparaître un taux d'avancement de 80% 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 : 3 345 500 euros soit 87% du budget prévisionnel à terme
- Les participations des constructeurs aux équipements publics et produits divers : 4 546 239 euros soit 95% du budget prévisionnel à terme.

Le montant total des recettes envisagées au terme l'opération s'élève à 21 312 493 euros hors participation du concédant, en augmentation de 219 129 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette augmentation résulte :

- D'une augmentation du poste cession pour 228 200 euros lié notamment à la réévaluation du montant de la serre sur la base des travaux réalisés
- D'une baisse de 223 638 euros du poste "cession emprise Parc" concernant la parcelle C19
- D'une hausse de 214 567 euros du poste budget divers qui intègre la prise en charge par la Ville de Marseille des études et travaux engagés sur la parcelle C19 avant cession ainsi que la prise en charge par la Ville des travaux de la portion de l'Allée des Calanques située au droit du parc.

Participations des constructeurs :

Le montant cumulé au 31 décembre 2019 s'élève à 4 347 821 euros dont 33 642 euros TTC reversés à l'opération par la Ville et 4 314 179 euros TTC 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 3 836 064 euros TTC en baisse de 1 011 977 euros TTC par rapport au précédent bilan du fait de la prise en charge directement par la Métropole de certains équipements.

Elle se compose de 538 064 euros à la charge de la Métropole dont 674 000 euros déjà versée et 135 936 euros à rembourser par l'aménageur, 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et

1 553 366 euros en numéraire versés par la Ville de Marseille.

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

Cette participation s'élève à 2 978 835 euros TTC, soit une augmentation de 1 011 977 euros par rapport au dernier bilan et dont 757 161 euros ont déjà été versés.

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

Exercice 2020 : 0 euros

Exercice 2021 : 0 euros

Exercice 2022: 2 221 674 euros

Globalement la charge de la métropole reste constante en regard du CRAC précédent à hauteur de 3 516 899 euros.

Prix de cessions et montants de participations constructeurs

Prix de cessions : 300 euros HT/m2 de sdp pour les commerces

600 euros HT/m2 de sdp pour les logements individuels

350 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

Montant des participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC :

100 euros HT/m2 de sdp pour les commerces

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements individuels

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

Trésorerie de l'opération :

Elle est positive de 754 751 euros au 31/12/19

Un avenant n°23 est soumis à approbation pour prendre en compte, à budget constant, la baisse de la participation d'équilibre de la Métropole et la hausse de la participation aux équipements et approuver les échéanciers de versement.

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 ;
- 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.
- 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 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du XXX

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 2019 et l'avenant n°23 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM

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 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 3 836 064 euros TTC dont:

- 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire versés par la Ville de Marseille.
- 538 064 euros à la charge de la Métropole dont 674 000 euros déjà versé et 135 936 euros à rembourser en 2022 à la Métropole par l'aménageur.

Cette participation est en baisse de 1 011 977 euros TTC par rapport au précédent bilan au profit de la participation aux équipements.

Article 3 :

Est approuvée la participation du concédant au coût de certains équipements publics de voiries pour un montant de 2 978 835 euros TTC en augmentation de 1 011 977 euros TTC par rapport au dernier bilan par transfert d'une part de la participation prévue à l'équilibre.

757 161 euros ont déjà été versés.

L'échéancier de versement du solde par la Métropole Aix-Marseille Provence s'établit comme suit :

Exercice 2020 : 0 euros

Exercice 2021 : 0 euros

Exercice 2022: 2 221 674 euros

Article 4 :

Est approuvé le montant des participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC :

100 euros HT/m2 de sdp pour les commerces

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements individuels

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

Article 5 :

Est approuvé l'avenant n°23 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est d'acter les modifications des montants des participations de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements publics de voiries.

Article 6:

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE LA JARRE
N°T 1600903CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	3
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	7
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL ...	8
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	8
2)	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT	11
3)	DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	15
a.	L'avancement des acquisitions foncières :	15
b.	L'avancement des travaux.....	17
c.	L'avancement des commercialisations.....	19
d.	L'avancement des participations du concédant.....	20
e.	L'avancement des rétrocessions	21
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES	22
1)	LES DEPENSES.....	22
a.	Les acquisitions foncières.....	22
b.	Les Dossiers en phase « Etudes ».....	22
c.	Les dossiers en phase « Travaux ».....	23
	Le budget « Dépenses annexes ».....	24
d.		24
e.	La rémunération du « Concessionnaire »	24
2)	LES RECETTES	25
a.	Les cessions	25
b.	Le budget « Cessions emprise Parc »	25
c.	La participation du « Concédant »	25
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	26
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2020 ET SUIVANTES.....	26
1)	LES DEPENSES.....	28
a.	En ce qui concerne les acquisitions foncières	28
b.	En ce qui concerne les études Préalables	28
c.	En ce qui concerne les études et travaux.....	29
d.	En ce qui concerne les dépenses annexes	30
e.	En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....	30
2)	LES RECETTES	31
a.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation de charges foncières	31
a.	En ce qui concerne les prévisions de produits divers (refacturation VDM).....	32
b.	En ce qui concerne les prévisions de participations	32
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	33
VI.	ANNEXES	38
	Bilan prévisionnel au 31/12/19	38
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle	39
	Tableau des écarts des dépenses-TTC.....	40
	Tableau des écarts des recettes-TTC.....	41

Ecart Année 2019- TTC.....	42
Tableau des acquisitions.....	43
Tableau des cessions	43

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 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). -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.

-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.

-avenant n°21 (18/0540), approuvé par délibération du 28 Juin 2018 n°URB 034-4192/18/CM du Conseil de la Métropole, permettant de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et de la participation du Concédant aux équipements et leur échéancier de versement ; de proroger de 2 ans ; intégration d'une rémunération forfaitaire

-avenant n°22 (18/0705), approuvé par délibération du 20 Juin 2019 n°URB 026-6448/19/CM du Conseil de la Métropole, permettant de modifier l'échéancier de versement de la participation d'équilibre ainsi que l'intégration d'une rémunération forfaitaire pour la conduite d'un appel à projet sur la serre de la Jarre.

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
 - 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 rém. foncière de 5 000€/dossier

L'avenant 22, présenté à l'approbation conjointement au présent CRACL, prévoit une rém. appel à projet de 10 000€

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				
Déjà réalisés :	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V3 partielle (impasse Karabadjakian)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	AMPM	
U590 : prolongement sur 80m.	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché sur le chemin du Roy d'Espagne	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
PARC URBAIN	Hors Bilan de ZAC	VILLE-DPJEV	VILLE - DPJEV	3 200 000€
Allées des Calanques - Périmètre Parc (180ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	AMPM	332 606€
Allées des Calanques - Hors Périmètre Parc - comprenant parachèvement portion de voie V6-V7 (435ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	AMPM	1 258 135 €
En limite de ZAC:				
Section Avenue de la Jarre (170ml) - Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC avec participation MPM 100%	SOLEAM	AMPM	230 000 €

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

Secteurs concernés	Foncier m ²	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%
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

Demande de compléments de la Préfecture : 09/08/2018

Renvoi du dossier en Préfecture : 21/12/2019

Au 31 décembre 2019, 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 8 000 m² SDP pour la réalisation d'activités (UZIE3), soit 100% de la SDP activité à céder (représentant 45% de la SDP dédiée à l'activité sur la ZAC)
- 40 967 m² SDP pour la réalisation de logements, soit 88 % de la SDP de logements à céder (représentant 64,8 % 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 C4	8 427	0
Uzj C5	5 515	0
Uzj C6	2 940	235
Uzj C7	4 565	0
Total	40 967	2 865

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé au 31/12/2018 par délibération n°URB 026-6448 du Conseil Métropolitain du 20/6/19
Budget d'origine :	13,158 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/17 :	26 583 053 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/18 :	27 908 261 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/19 :	28 080 074 € TTC
Participation initiale :	2,876 Millions € TTC
Participation (au 31/12/17) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation (au 31/12/17) à verser par la Métropole AMP :	1,550 041 M€
Participation à l'équilibre (au 31/12/18) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation à l'équilibre (au 31/12/18) versée par la Métropole :	674 000 €
Participation à l'équilibre (au 31/12/18) à verser par la Métropole AMP :	876 041 €
Participation équipements (au 31/12/18) à verser par la Métropole AMP :	1 966 858 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/19) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation à l'équilibre (au 31/12/19) versée par la Métropole :	674 000 €
Participation à l'équilibre (au 31/12/19) <u>à reverser</u> à la Métropole AMP :	(135 936 €)
Participation équipements (au 31/12/19) versée par la Métropole AMP :	757 161 € TTC
Participation équipements (au 31/12/19) à verser par la Métropole AMP :	2 221 674 € TTC

TABEAU 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.

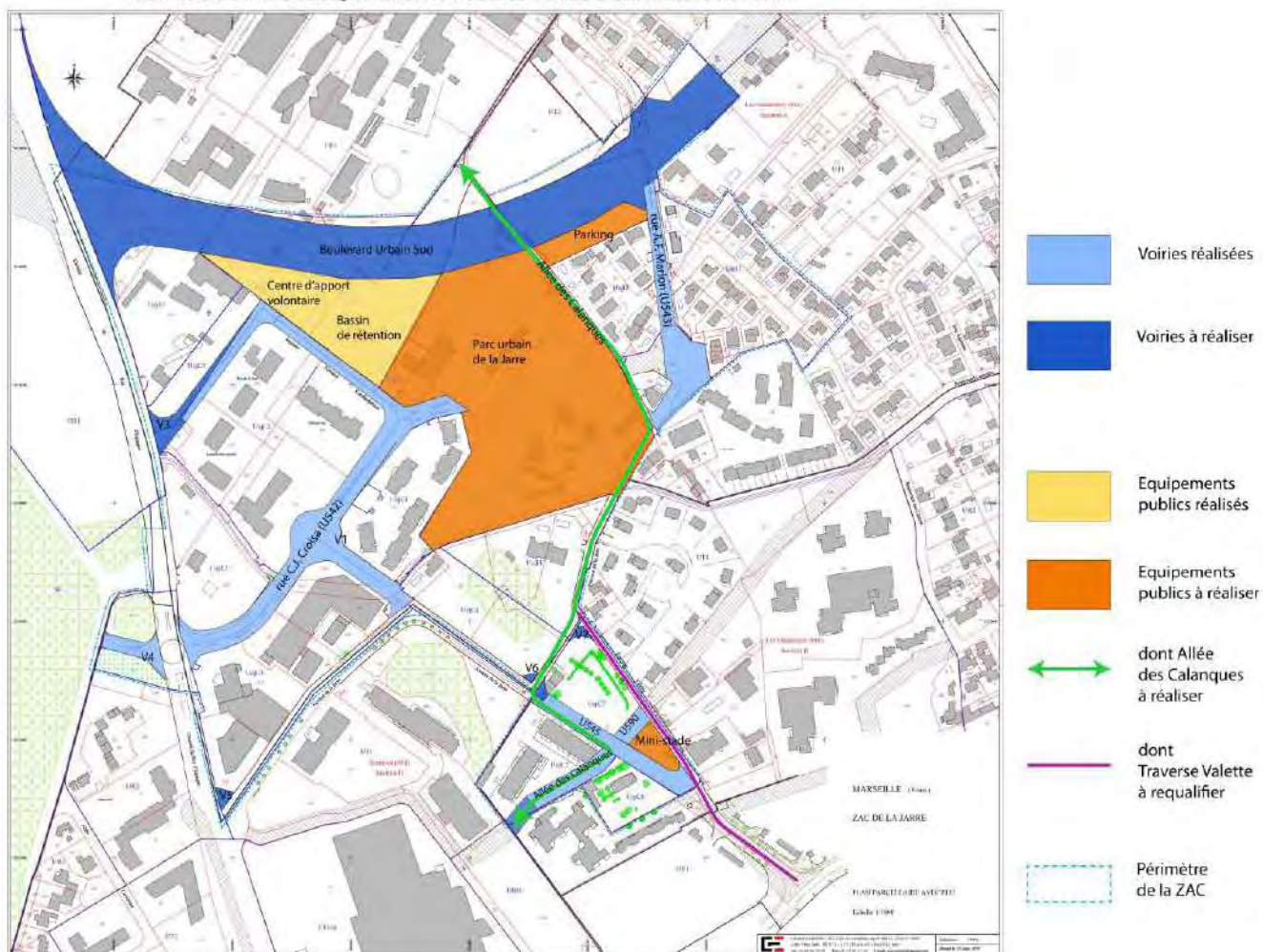
A l'occasion de la modification du PEP, une participation de MPM a été allouée par l'approbation d'une convention tripartite entre la Ville, Soleam et MPM par délibération n° AEC 008-1401/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM le 23/10/2015 pour la réalisation de l'allée des Calanques, pour un 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.

Suite à l'adoption par la métropole AMP du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en janvier 2020, la ZAC de la Jarre est concernée par quatre zones :

- UP4 Zone principalement dédiée au développement de l'habitat pavillonnaire
- UC1 & UC2 Zones dédiées au développement de collectifs discontinus
- UV3 Zone couvrant les espaces verts tels que les parcs publics (Parc de la Jarre)
- UEb1 Zone principalement dédiée au développement d'activités industrielles et logistiques

Cette évolution ne nécessite pas de modifier le dossier de création de la ZAC.

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS - ZAC DE LA JARRE - JUIN 2014



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				
	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
Déjà réalisés :				
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V3 partielle (impasse Karabadjakian)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	AMPM	
U590 : prolongement sur 80m.	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché sur le chemin du Roy d'Espagne	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
PARC URBAIN	Hors Bilan de ZAC	VILLE-DPJEV	VILLE - DPJEV	3 200 000€
Allées des Calanques - Périmètre Parc (180ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	AMPM	332 606€
Allées des Calanques - Hors Périmètre Parc – comprenant parachèvement portion de voie V6-V7 (435ml)	Bilan de ZAC avec participation 100%MPM	SOLEAM	AMPM	1 258 135 €
En limite de ZAC:				
Section Avenue de la Jarre (170ml) – Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC avec participation MPM 100%	SOLEAM	AMPM	230 000 €

- **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. La tranche principale des travaux de ce parc est en cours de réalisation depuis la fin de l'année 2018. Les travaux dureront un an, jusqu'à décembre 2019. Une tranche optionnelle d'aménagement pour l'installation de jardins partagés devrait s'effectuer en 2020-2021, après acquisition d'une partie de terrain de la famille LERDA.
Ce futur parc d'une superficie de 18 500m² jouxte 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.

Cependant, il conviendra de prévoir en 2020, une nouvelle mise à jour du PEP afin d'y intégrer les adaptations et coûts des équipements publics réalisés, ainsi que ceux restant à réaliser sur la ZAC.

ANNEXE 1

ZAC DE LA JARRE

Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC DE LA JARRE

Périmètre de la ZAC et de la concession

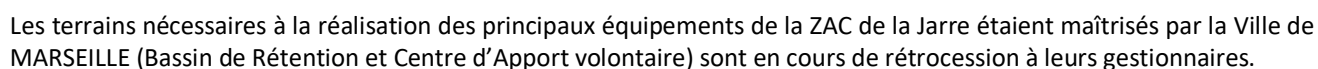


Extrait dossier de réalisation

a. L'avancement des acquisitions foncières :

ACQUISITIONS

Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019



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. Le retour des avis et des demandes complémentaires de l'ensemble des services de l'Etat ont été reçus à la SOLEAM le 09/08/2018.

Suite à cela, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence Métropole du 19/12/2019 de la métropole Aix Marseille

Provence Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération. Ainsi la SOLEAM devrait obtenir l'arrêté de DUP courant du premier semestre 2020 afin de poursuivre l'acquisition des terrains nécessaires aux aménagements des espaces publics programmés et restant à réaliser sur la ZAC, programmés au second semestre 2021.

Au 31 décembre 2019, SOLEAM a réalisé 92% 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	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	100%
B : 717/100-Acquisitions	-5 445 433	-5 445 433	100%
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000		
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-310 000	-397 414	128%
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-361 020	-46 020	13%
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	100%
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-189 057		
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	-1	100%
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		
B : 717/111-Acq Serre+frais	-506 975	-506 975	100%
B : 717/112-Frais Annexes	-334 040	-177 207	53%
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	100%
1-Budget Foncier	-9 859 540	-9 075 063	92%

Poste 102 : le coût d'acquisition du terrain auprès de M.ROCHE-CONTERNO s'élève à 310 000 € auquel s'ajoute une indemnisation de 87 414 € qui lui a été versée au titre de la reconstruction de son « hangar ». Cette indemnisation a été imputée en frais annexes en 2020 car elle ne figurait pas dans l'acte, dans le prix final de la vente. Celle-ci a donc été rattachée en frais accessoires.

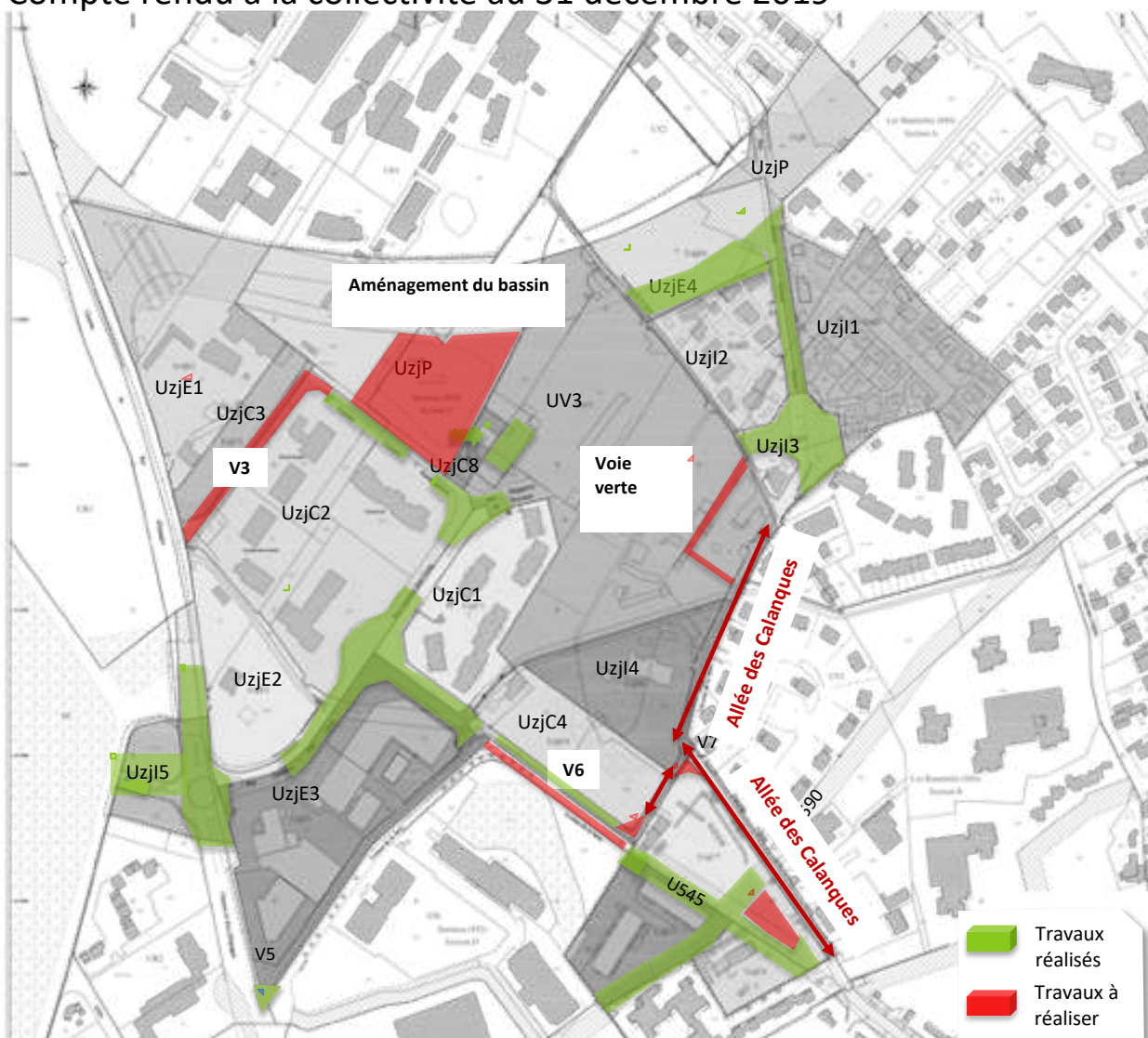
Poste 103 : l'avancement des procédures de DUP n'a pas permis de formaliser les expropriations au 31/12/2019

b. L'avancement des travaux

ANNEXE 4 - ZAC DE LA JARRE

TRAVAUX

Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2019



En continuité de l'application du PEP modifié d'octobre 2015, les aménagements à réaliser sous MOA SOLEAM correspondent à :

- l'aménagement de l'allée des calanques intégrant la portion de l'avenue de la Jarre entre les carrefours V6 et V7,
- le parachèvement de l'avenue de la Jarre situé au droit du programme PROGEREAL, en cours de construction
- le bouclage de l'impasse Karabadjakian sur le chemin du Roi d'Espagne (V.3)

En complément des équipements prévus au PEP, une mise à jour en 2020 de ce dernier sera nécessaire afin d'intégrer :

- L'aménagement d'une voie verte en bordure Est du Parc de la Jarre, au droit de la propriété de M.ROCHE (aménagement initialement prévu sous MOA VDM dans le cadre des travaux du Parc)

En addition à la mise à jour du PEP en 2020, une mise à jour en 2021 sera nécessaire afin d'y intégrer l'aménagement paysager des pourtours du bassin de rétention permettant de valoriser les déplacements actifs et de créer une liaison piétonne entre le parc de la jarre, le futur BUS et l'impasse Karabdjakian.

Au 31/12/2019, une première phase de travaux de parachèvement de l'avenue de la Jarre (V6) a été réalisée (trottoir Nord). La seconde phase de travaux reprendra en octobre 2020, une fois le gros œuvre du programme PROGEREAL achevé.

La carte ci-dessus met en évidence les travaux restant à réaliser au 31/12/2019.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-328 294	-162 979	50%
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-413 890	-363 994	88%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-212 429	-206 486	97%
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-780 000		
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-813 600		
B : 717/312-Travaux Serre	-756 000	-21 132	3%
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 697 557		
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-458 040		
B : 717/316-Imprévus	-480 295		
2-Budget Travaux	-5 940 105	-754 591	13%
2a-Budget Démolitions	-789 857	-789 854	100%
B : 717/400-Honoraires Techniques	-605 880	-464 378	77%
B : 717/401-Hn Serre	-118 682	-14 458	12%
B : 717/402-Hn Voie Verte	-31 872		
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +V6-7	-68 179		
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3	-59 084	-27 828	47%
B : 717/405-Hn Bassin de Rétention	-21 600		
2b-Budget Honoraires Techniques	-905 297	-506 664	56%

Sur l'avancement travaux réalisé en 2019 :

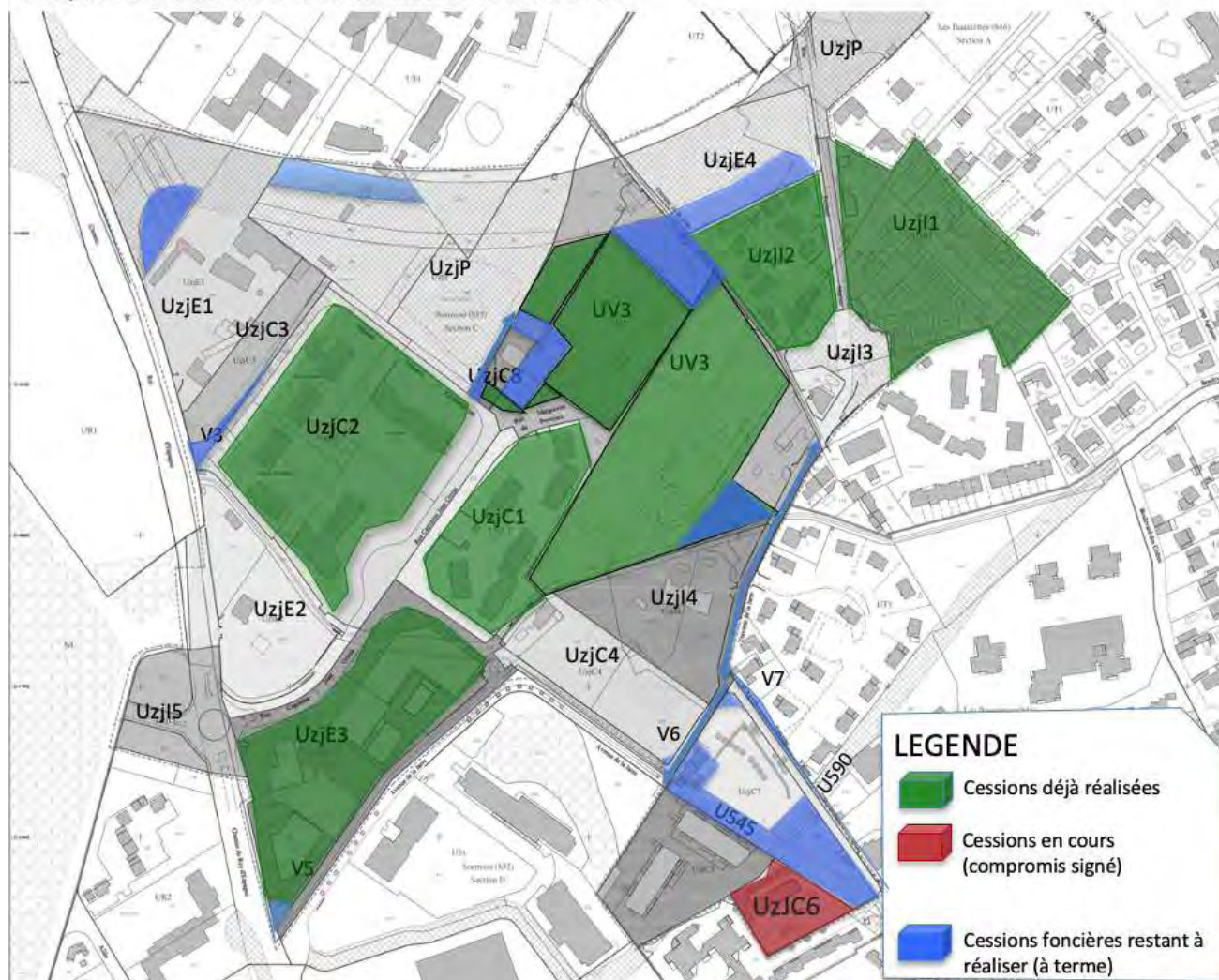
- Poste 307 : La construction du programme immobilier PROGEREAL ayant pris du retard, l'aménagement de la V6 a été scindé en deux phases. La première phase s'est déroulée au second semestre 2019 et a été réceptionnée. L'aménagement de la seconde phase est prévu, après le gros œuvre du programme immobilier, au second semestre 2020.
- Poste 308 : les travaux ont été réceptionnés en juillet 2019. Le paiement du solde des travaux n'a cependant pu intervenir sur l'exercice 2019.
- Poste 312 : Ces travaux ont été réalisés au second semestre 2019, mais le paiement du DGD n'a pu intervenir en 2019.
- Poste 314 : le transfert de MOA de VDM à SOLEAM, tel qu'arbitré par MAMP et acté au présent CRAC, prévoit la mise en œuvre des études opérationnelles au premier trimestre 2020 en vue d'un démarrage travaux au second semestre 2020.

Pour le reste des travaux à engager (postes 310, 311, 313), ils restent à ce jour conditionnés à la maîtrise foncière des emprises à aménager. Leur démarrage est prévu en 2022.

c. L'avancement des commercialisations

ANNEXE 5 - ZAC DE LA JARRE – COMMERCIALISATIONS

Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/2019



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 2019 :

- Environ 8 000 m² 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) ont été commercialisés par l'aménageur
- 22 460 m² SDP ont été commercialisés par l'aménageur pour la réalisation de logements, 18 507 m² SDP non commercialisés par l'aménageur soit 88 % de la SDP de logements à céder (représentant 64,8 % de la SDP dédiée au logement sur la ZAC).

Commercialisations des logements :

Secteurs concernés	SDP développée (m²)	SDP résiduelle (m²)
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	2 940	235
Total	22 460	2 865

La carte ci-dessus (annexe 5) met en évidence les commercialisations réalisées au 31/12/2019.

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	947 780		
A : 717/102-Ilot Uzjc6	2 640 000		
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		
A : 717/104-Réalisation V3	1		
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	26 245		
1-Budget Cessions	3 614 027		
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672	100%
A : 717/124-Cessions Scanzarolli	1 760 000	1 760 000	100%
A : 717/125-Cessions Lerda	1 405 000	1 200 000	85%
A : 717/126-Conterno	135 612		
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500	385 500	100%
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 823 990	3 345 500	87%
TOTAL BUDGET CESSIONS	16 551 687	12 459 172	75%

Poste 125 : cession conditionnée par la maîtrise foncière (par DUP) au préalable.

Poste 126 : l'acte d'acquisition auprès de ROCHE-CONTERNO sera signé au premier trimestre 2020. Ainsi, la rétrocession à VDM pourra être amorcée en 2021.

Poste 127 : Les travaux d'aménagement étant achevés, les actes de régularisation avec la copropriété Castel l'Arenas seront régularisés début 2020. Ainsi, la rétrocession des emprises revenant à VDM pourra s'opérer en 2021.

d. L'avancement des participations du concédant

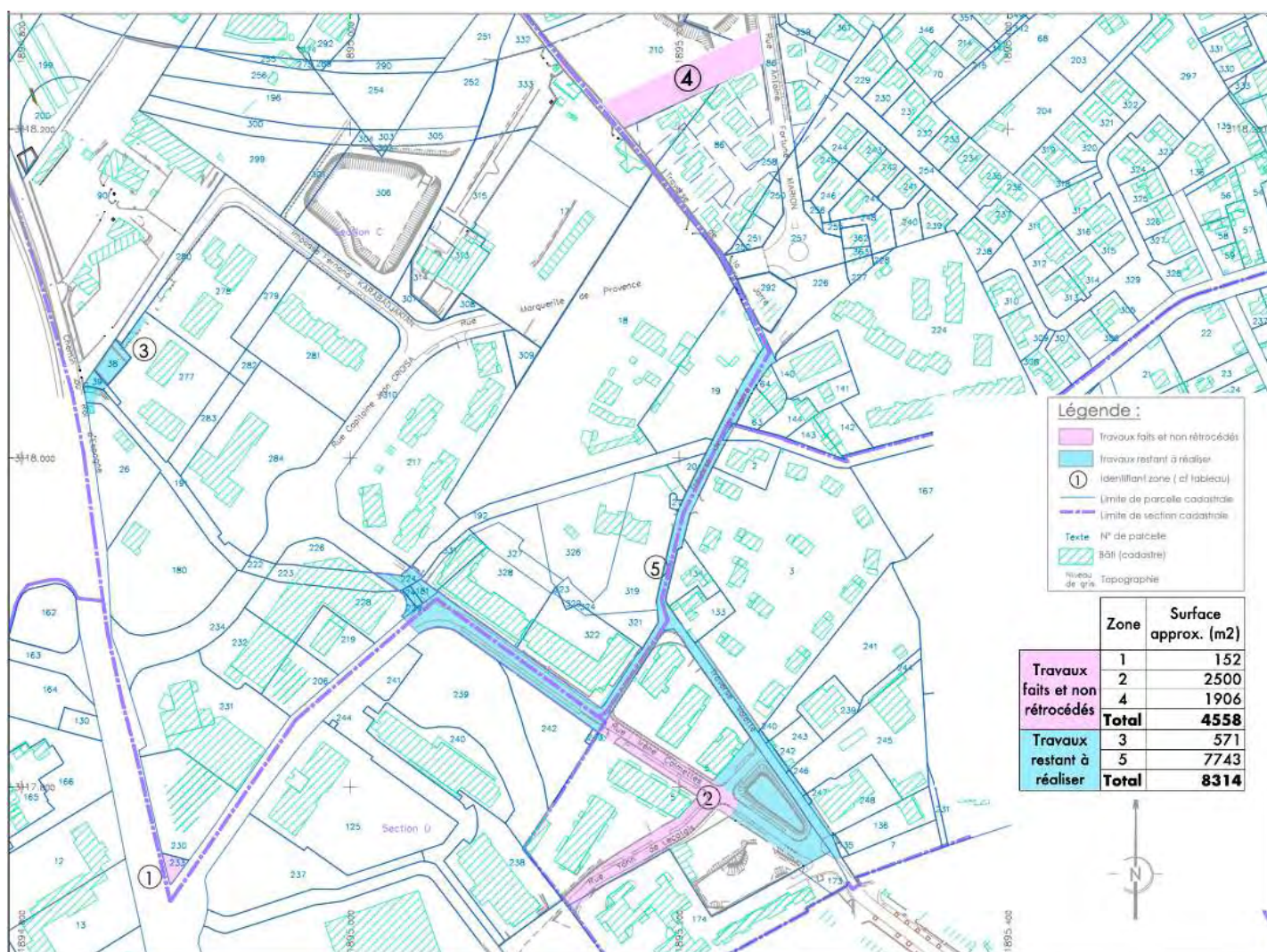
Les participations en nature ont été entièrement versées par la Ville de Marseille.

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 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	538 064	674 000	125%
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	2 978 835	757 161	25%
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245	100%
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédés)	1 744 634	1 744 634	100%
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	100%
4-Budget Participations	6 814 899	4 729 161	69%

La participation du Concédant est reventilée entre équilibre et Equipements. En 2022, il est prévu d'affecter une partie de la participation à l'équilibre reçue pour 135 936€ en équipements.

e. L'avancement des rétrocessions



Les voiries réalisées ci-dessous sont à rétrocéder à savoir la Métropole AMP :

- rue Yann de l'Ecotais
- carrefour Chemin de Sormiou/avenue de la Jarre
- Parking rue Antoine Fortuné Marion

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

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 677 024 €TTC, à comparer aux 1 425 726 €TTC réglées, soit un écart de - 251 298€ (variation de -15%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000	-397 414	-81 586	-17%
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)		-46 020	46 020	
B : 717/108-Acquisition V6 Ogic	-1	-1		
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000	-100%
B : 717/111-Frais Annexes	-65 880	-18 696	-47 184	-72%
1-Budget Foncier	-550 881	-462 131	-88 750	-16%

Le montant des acquisitions prévues initialement en 2019 d'un montant de 550 881 €TTC s'est avéré inférieur de 88 750 € et s'explique par :

- Acquisition à Monsieur ROCHE-CONTERNO des parcelles cadastrées section 846 C n°19 et 20 décaissée en 2019 et signature reportée à janvier 2020.
- Acquisition 40b Av de la Jarre en cours d'acte notarié. Signature de l'acte reportée en 2020.
- 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 2020.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/205-Geometre	-10 841	-9 342	-1 499	-14%
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-4 680		-4 680	-100%
B : 717/207-Etudes Serre		-1 500	1 500	
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-28 966	-20 652	-8 314	-29%
1a-Budget Etudes	-44 487	-31 494	-12 993	-29%

Le montant des études prévues initialement en 2019 d'un montant de 44 487 €TTC s'est avéré inférieur de 12 993€ et s'explique du fait que les besoins en études ont été moins importants que prévus initialement. Le lancement d'études complémentaires sur la Serre en 2019 ont donné lieu au versement d'un acompte imputé sur CB207.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

✓ Les études techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/400-Honoraires Techniques	-129 760	-24 493	-105 267	-81%

Cet écart est lié au report des travaux des voiries de la ZAC, et notamment l'allée des calanques, dont le maître d'œuvre est l'Agence GUILLERMIN.

En 2019, les honoraires techniques concernant les phases DCE-ACT-VISA-DET-AOR concernant l'aménagement V6 ainsi que de l'Allée des calanques n'ont pu être facturés, reportant la facturation des autres phases de réalisation en 2020.

✓ Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-102 466	-162 979	60 513	59%
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-382 930	-361 448	-21 482	-6%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-183 814	-210 716	26 902	15%
B : 717/314-Imprévus et Aléas	-13 500	-13 500		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-682 710	-748 643	65 933	10%

Les travaux réalisés et soldés en 2019 concernent les CB 308 et 309. A noter que les travaux de raccordement de la Serre ont été imputés sur CB309. Les travaux d'aménagement « V6 » ont dû s'interrompre au vu du planning chantier du programme PROGEREAL adjacent. Ils reprendront à l'été prochain pour une réception en septembre 2020.

Les chantiers de création d'un parking public rue Antoine-Fortuné Marion, ainsi que les travaux de retournement de l'accès à la copropriété Castel l'Arenas, ont été réceptionnés. Les phases de rétrocession sont en cours.

En parallèle, le marché de travaux de requalification de l'avenue de la Jarre, sur la portion dénommée "V7", a été notifié au groupement EUROVIA / PAYSAGES MEDITERRANEENS.

Le démarrage travaux est prévu pour le mois d'octobre 2019.

La réception de ces travaux est attendue pour la fin de l'année 2019.

✓ Démolitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-44 172	-38 916	-5 256	-12%
B : 717/304-Divers	-432		-432	-100%
2a-Budget Démolitions	-44 604	-38 916	-5 688	-13%

Ce décalage correspond au solde réel du montant des travaux de démolition réalisés sur l'emprise du lot Uzjc6.

✓ Les travaux de construction

Sans objet

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/500-Charges de Gestion	-17 643	-28 619	10 976	62%
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-4 703	-4 703		
B : 717/502-Assurance	-500	-735	235	47%
B : 717/503-Taxes Foncières	-6 500	-5 481	-1 019	-16%
B : 717/504-Entretien	-11 556	-10 239	-1 317	-11%
B : 717/506-Frais sur Vente	-96		-96	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-40 998	-49 777	8 779	21%

Sur le poste 500 des dépenses supplémentaires, non prévues ont dû être engendrées pour les besoins de sécurisation de la serre.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-10 000	-10 000		
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000	-100%
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-66 507	-60 272	-6 235	-9%
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 127		-91 127	-100%
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-5 950		-5 950	-100%
4-Budget Remuneration	-183 584	-70 272	-113 312	-62%

Le montant des rémunérations prévues initialement en 2019 d'un montant de 183 584€TTC s'est avéré inférieur de 113 312 € et s'explique par :

-L'avenant n°21 du 10 juillet 2018 prévoyait une rémunération pour les missions « acquisitions foncières » d'un montant de 5 000€/dossier lorsque la valeur vénale est égale à 0 ou à l'€ symbolique.

Il était prévu de réitérer en 2019 les dossiers TRIO SUD/NEXITY/OGIC, celle-ci sont décalés sur 2020.

-Les rémunérations sur dépenses sont proportionnelles au montant des dépenses payées.

-Les rémunérations sur recettes prévoyaient en 2019 :

- La réitération des dossiers du 40 av de la Jarre décalée en 2021 soit 9 927 € de rémunération décalée
- Le projet de vente de la serre pour une rémunération de 4 200€ décalée en 2021.
- La réitération de l'ilot UZIC6 pour un montant de 77 000€ décalée en 2020.

-Les rémunérations sur recettes particulières prévoyaient qu'en cas de cession à un prix inférieur à la valeur vénale, ici prévu à 85 000€ (dossier Trio Sud), la société pourra se rémunérer sur cette différence soit 5 950€ décalée sur 2020 pour les raisons évoquées précédemment.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 4 018 366 €TTC, à comparer à 1 142 663 €TTC perçues, soit -2 875 703€ (variation de -72%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	72 000		-72 000	-100%
A : 717/102-Ilot Uzjc6	2 640 000		-2 640 000	-100%
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		-1	-100%
A : 717/104-Réalisation V3	1		-1	-100%
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400	-100%
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		-13 425	-100%
1-Budget Cessions	2 737 827		-2 737 827	100%

Le montant des cessions prévues initialement en 2019 d'un montant de 2 737 827 €TTC n'a pas été réalisé en totalité et s'explique par :

- La cession pour l'ilot UZJC6 est formalisée par un compromis de vente signé le 06/09/2018 mais le versement du dépôt de garantie initialement prévu a été remplacé par une caution bancaire. La réitération est décalée en 2020 du fait de retards pris par l'acquéreur dans le montage de son PC.
- La signature de la cession envers la copropriété de Castel l'Arenas est reportée à début 2020.
- Les échanges du 40B avenue de la Jarre sont reportés en 2020.

b. Le budget « Cessions emprise Parc »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		-137 878	-100%
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500	385 500		
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	523 378	385 500	-137 878	26%

Le montant des cessions prévues initialement en 2019 d'un montant de 523 378 €TTC s'est avéré inférieur de 137 878 € et s'explique par :

- La cession de la bande de terrain de 30 m2 au profit de la VDM constituant la voie d'accès vers le bassin et les locaux techniques du parc urbain est reportée en 2020, une fois les travaux d'accès de retournement réalisés.

c. La participation du « Concédant »

- ✓ Aux équipements

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	757 161	757 161		
4-Budget Participations	757 161	757 161		

Le montant appelé et correspondant au montant voté a été versé le 9 juillet 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +998 121 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +3 426 295 €

Trésorerie réelle fin 2019 : +734 751 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2020 ET SUIVANTES

Aujourd'hui, la plupart des équipements d'infrastructures, réseaux primaires et secondaires ont été réalisés, de même que les commercialisations d'ilots 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 compris dans le programme de la ZAC et la finalisation des travaux 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).**

- o Le parachèvement de l'Avenue de la Jarre, dont la création d'un giratoire s'est confirmée en 2018. Les études de conception se sont terminées au 4^{ème} trimestre 2018. Les travaux ont débuté au 4^{ème} trimestre 2019, en parallèle des travaux de construction du programme de logements de PROGEREAL. Une première tranche de travaux a ainsi pu être livrée en décembre 2019. La finalisation des aménagements est attendue au 4^{ème} trimestre 2020 après la phase gros œuvre du chantier PROGEREAL.



- o 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 Bortoli (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. Un premier rendu des études PRO a eu lieu en 2019 mais ces dernières auront à se poursuivre en 2020 afin de pouvoir optimiser le programme de voirie en limitant au possible l'impact sur les propriétés privées riveraines, permettant ainsi d'aboutir dans les négociations pour l'acquisition amiable des fonciers privés impactés par le projet. En parallèle, la procédure de DUP se poursuit en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité en 2020. Par la suite, l'objectif demeure orienté vers un démarrage des travaux d'aménagement de l'Allée des Calanques, comprenant le triangle de la Traverse Valette et le tronçon V6-V7, à horizon du second semestre 2021.

- o En prémices à l'aménagement de l'Allée des Calanques, la Ville de Marseille (Direction des Parcs et Jardins), en charge de l'aménagement d'un cheminement doux bordant le parc de la Jarre et la propriété de M.ROCHE, dénommé « voie verte Parc » via une convention de maîtrise d'ouvrage avec MAMP, a sollicité MAMP et SOLEAM en vue de déléguer ces travaux à la SOLEAM. Les arbitrages opérationnels qui ont ainsi été actés, prévoient un report de ces travaux sur le bilan de la ZAC. Les études PRO/DCE seront finalisées au premier trimestre 2020 en vue d'un démarrage des travaux dès le second semestre 2020, après modification du PEP et approbation des conventions financières attenantes par délibérations des Conseils Métropolitain et Municipal.
- o L'aménagement paysager du bassin de rétention existant dans le but à la fois, de valoriser un cheminement doux piétons/cycles sur une liaison existante entre l'impasse Karabdjikian et le futur B.U.S, et permettant à la fois de créer une nouvelle entrée vers le parc urbain de la Jarre en entrée Nord-Est depuis le B.U.S, à proximité d'un arrêt de bus.
Le Marché de MOE sera lancé début 2020, après avoir défini les modalités de remise en gestion future de cet aménagement auprès des services métropolitains et municipaux.



- Une nouvelle mission potentiellement confiée à l'aménageur est en cours d'étude, à savoir : (2019-2020)

- o Les travaux de réhabilitation de la serre, qui jouxte la bastide Castel l'Arenas et qui constitue un monument patrimonial très intéressant, dont la remise en valeur participerait à l'activité générée par le futur Parc de la Jarre. La mission demandée à la SOLEAM au courant de l'année 2018 a été de participer aux coûts d'investissement des travaux d'un potentiel porteur de projet désigné par le biais d'un appel à projets.
Les missions de lancement d'appel à projet et de travaux conviennent alors d'être intégrées dans un nouveau poste de dépenses avec un calcul de rémunérations sur dépenses associées dans la concession d'aménagement et un lien contractuel doit s'établir entre la SOLEAM (propriétaire de la serre), la Métropole (le concédant) et la Ville de Marseille (futur propriétaire de la serre).
En vue d'accompagner au mieux le porteur de projet et éclairer les acteurs publics mobilisés autour du projet, SOLEAM a proposé d'initier deux études complémentaires :
Une étude de faisabilité architecturale afin d'opérer la synthèse des études préexistantes et déterminer plus finement le chiffrage de l'ensemble des travaux de réhabilitation du bâtiment
Une étude économique afin de réaliser un diagnostic de la zone de chalandise, permettant de déterminer les activités à potentiel et dont l'implantation serait pertinente sur la ZAC.
Le rendu de ces études, dont les résultats seront partagés avec les partenaires début 2020, permettra d'acter les suites opérationnelles à donner au projet de réhabilitation de la Serre (intégration à la ZAC via une participation VDM ou par voie de mandat VDM) ainsi que de son occupation.

Aussi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- Acquisitions amiables

- o 2020 : 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.
- o 2020 : Régularisation de l'Acquisition de la bande de terrain de 30 m² nécessaire aux travaux de retournement d'accès de la copropriété de Castel l'Arenas.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Voie V6-tv de la Jarre	852 C 322	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	1	40	0	31/12/2020
40B Av. Jarre	852 C 364 (314p)	Copropriétaires Castel l'Arenas	6 000	30	0	20/01/2020
Total 1-Acquisitions			6 001	70		

- Acquisitions liées à la procédure DUP, nécessaires à la réalisation aux aménagements suivants :

o La réalisation du projet de parc Urbain :

- 2021 : 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) ou négociations en cours avec les enfants de la famille LERDA.

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. Les adaptations apportées au projet de voirie permettent d'envisager d'aboutir dans les négociations d'acquisition amiables en 2021.

Provision de 15K€ pour l'acquisition d'un lot de copro traverse valette

o La réalisation de la voie V3, permettant la connexion sur le Chemin du Roy d'Espagne :

En 2021 : propriété RIBERO – Parcelle C n°90 pour environ 850m².

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Traverse Valette	852 B 3	Copro	15 000	150	0	31/12/2021
Traverse de la Jarre	852 C 334	LERDA	1 200 000	7 000	0	31/12/2021
Immeuble non bâti 40 Av de la Jarre	315 C	SCI LUCLE	400 000	3 891	0	31/12/2021
Immeuble 40 Av de la Jarre	313 C	SCI LUCLE	500 000	1 910	0	31/12/2021
Ensemble immobilier 720/747/745/744/737	846 B 5	Cirillo Gilbert-Casali Fanny et Pascale	350 000	1 003	0	31/12/2021

b. En ce qui concerne les études Préalables

Dans le cadre des interfaces opérationnelles entre l'aménagement du Parc de la Jarre (VDM) et des études d'aménagement de l'Allée des Calanques (SOLEAM), SOLEAM poursuit les acquisitions/rétrocessions foncières nécessaires pour la phase 2 du Parc.

Ainsi, afin de mieux coordonner les actions VDM-SOLEAM, un transfert de Maître d'Ouvrage a été acté avec la Métropole, concernant la réalisation d'un cheminement cyclable et piéton & reconstructions de murs de soutènement, au droit d'une propriété privée impactée par ces aménagements (Voie Verte Parc). Les études sont en cours de lancement pour un démarrage travaux au second trimestre 2020.

Lancement des études de Valorisation Paysagère Bassin EP de la Jarre :

Suite aux arbitrages DIFRA-AMP-VDM-SOLEAM sur les interfaces entre le futur Boulevard Urbain Sud, le Parc de la Jarre et les aménagements programmés au sein de la ZAC de la Jarre, SOLEAM relance les études de valorisation paysagère du bassin EP (12 000 m3) de la Jarre.

Cette étude aura pour objet de créer une promenade piétonne périphérique autour du bassin, et conforter les talus par un traitement paysager, en cohérence avec le Parc de la Jarre.

- O Poste 205: **Géomètre** reste **52K€TTC**
- O Poste 206: **Assistance architecte** reste **12K€TTC**
- O Poste 207: **Etudes serre** reste **22K€TTC**
- O Poste 208: **Etudes diverses** reste **70K€TTC**

c. 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.

Elles sont estimées à **400K€TTC** entre 2020 et 2021.

Un sous poste a été créé pour les honoraires de la serre pour 98K€HT.

Un sous poste a été créé pour les honoraires de la voie verte pour 26K€HT.

- O Poste 307 : **Parachèvement de l'avenue de la Jarre au niveau des résidences La Madrague et le Parc de Manon**
les marchés de travaux ont été notifiés en 2019 et une première phase de travaux a été réceptionnée (trottoir nord). Le chantier reprendra à l'été 2020 sur le trottoir sud, reprise des réseaux, plantations et réfection de la chaussée. 99K€ en 2019, le solde est prévu pour **66K€TTC** en 2021.
- O Poste 308 : **Le parking sur l'îlot UZJE4**, destiné au stationnement du futur Parc de la Jarre.
Les travaux d'aménagement ont été réalisés et réceptionnés en 2019.
Le solde est prévu pour **50K€TTC** en 2020.
- O Poste 309 : **Rétablissement de l'accès de la copropriété « Le Castel l'Arenas »**, .
Les travaux ont été réceptionnés en 2019. Le solde est prévu pour 6K€TTC en 2020.
- O Poste 310 : **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**. L'AVP a été validé le 17/11/2017. Les études PRO seront engagées dès la maîtrise foncière acquise auprès des consorts RIBERO. La mise en œuvre des travaux est pour l'heure programmée en 2021.
Ils sont estimés pour **780K€TTC** en 2022 + 8% d'honoraires à prévoir.
- O Poste 311 : **Aménagement paysager du bassin de rétention** : les études MOE seront lancées en 2020, une fois la désignation des futurs gestionnaires assurée. Les travaux pourraient être lancés en 2021-2022.
Ils sont estimés pour **813K€TTC** en 2020 + 8% d'honoraires à prévoir.
- Poste 312 : **Travaux de réhabilitation de la serre**, poste ajusté au montant déjà payé mise hors d'eau hors air. En complément, un marché de prestations similaires a été notifié pour le raccordement tous réseaux de la Serre.
Le solde est prévu pour **29K€TTC** en 2020.
On tient compte d'une provision de 590K€HT pour le lancement des travaux en 2021-2022 selon la délibération attendue par la VDM. Cette opération pourrait faire l'objet d'un mandat de travaux VDM confié à la SOLEAM, hors bilan de la ZAC.
- O Poste 313 : **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. Une première version du PRO a été soumise aux avis des services et concessionnaires. Par suite, la reprise des études PRO a permis d'optimiser le projet et réduire l'impact sur les fonciers privés, dans un dialogue technique constant avec les services de voirie, et une démarche amiable suivie auprès des propriétaires concernés.
Ils sont estimés pour **1,6M€TTC** ; 30% en 2021 le solde en 2022+ 8% d'honoraires à prévoir.
- O Poste 314 : **Aménagement voie verte-parc/Roche**

Ils sont estimés pour **460K€TTC** ;100% en 2021 +8% d'honoraires à prévoir.

- o **Poste 316 Imprévus** : la provision prévue au CRAC précédent a été revue et re-ventilée sur les différents postes de travaux, en concordance avec les estimations les plus avancées (AVP, PRO/DCE, marchés notifiés/soldés). Ils sont estimés pour **416 K€TTC**.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- o
- o **Poste 500 Charges de gestion** : augmentation de la provision pour tenir compte des dépenses supplémentaires de gestion soit 81K€ TTC sur 2 ans
- o **Poste 501** Taxe sur les salaires : Elle est induite par la non taxation des participations d'équilibre Elle est estimée pour **4K€** en 2022 suite à la perception de la participation en 2021.
- o **Poste 502** Assurance : Elle est induite par le patrimoine de l'opération, environ **1K€/an**, encore 2 ans
- o **Poste 503** Taxe foncière : Elle est induite par le patrimoine de l'opération, environ **6K€/an**, encore 3 ans
- o **Poste 504** Entretien : reste provisionné **48K€TTC** sur 3 ans
- o **Poste 505** Communication : reste provisionné **17K€TTC** sur 3 ans
- o **Poste 506** Frais sur ventes : plus de budget

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Il a été demandé par avenant joint au CRAC 2017 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 suit l'évolution des dépenses :5% du montant HT

Base 2020 : 283 457 € soit 14 172€

Base 2021 : 2 482 736 € soit 124 136€

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

2020-Ilot Uzjc6 : $2\,200\,000 \times 3,5\% = 77\,000\,€$

2020-40 av. de la jarre (copro) : $25\,825 \times 7\% = 1\,837,75\,€$

Soit 78 837 €

2021-lot CONTERNO : $135\,612 \times 7\% = 9\,492\,€$

2021-lot LERDA : $205\,000 \times 7\% = 14\,350\,€$

2021-serre+locaux : $789\,817 \times 7\% = 55\,287\,€$

2021-40 av. de la jarre : $116\,000 \times 7\% = 8\,120\,€$

Soit 87 112€

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 :

2021 -Trio sud : $85\,000 \times 7\% = 5\,950\,€$

-Rém. de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rém et frais financiers)

2) LES RECETTES

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

I. Les cessions de surfaces à réhabiliter (poste 101)

- o 2021: Parvis et locaux techniques estimés à 62K€ (nouvelle saisine de France Domaine par la VDM)
- o 2021 : La serre (avec ses logements annexes) sera cédée pour une valeur minimale assurée de 727 851 €HT, prenant en compte les travaux de réparation (Mise Hors d'eau Hors d'air effectués en 2015) et hors nouveaux travaux imaginés en liaison avec le futur projet de réhabilitation (Gros et Second Œuvre) de la serre.
Ce prix de cession sera soumis à une éventuelle fluctuation si la Ville de Marseille accepte de prendre en charge dans le prix de vente une partie ou totalité des études et ainsi que le coût des travaux de réhabilitation du bâtiment.

Catégorie BUDGET	Libellé prestations/études/travaux	Prestataire	Montant ENGAGE HT	
Acquisitions	Acquisition Serre Parcelle C 313 - SCI LUCLE	Notaire	500 000,00 €	506 044,24 €
Frais sur Acq.	Frais de notaire sur acquisition	Notaire	6 044,24 €	
Etudes	Diag Eco	OBJECTIF VILLE	8 000,00 €	36 480,00 €
	Faisabilité Architecturale - Réhab	C.SAVON ARCHITECTURE	10 000,00 €	
	Impasse Karabdjikian Rehabilitation Serre	R2M	11 050,00 €	
	Notice Patrimoniale la Serre de la Bastide de la Jarre	MATONTI ARCHITECTURE	3 000,00 €	
	40 Av la Jarre Serre Detection et Georef D Reseaux Inter Batiment	DDR	2 230,00 €	
	LC08.192	DE COMBARIEU H	2 200,00 €	
Frais Divers	La Serre Ouverture Par Perçage des Anciennes Serrures et Pose Verous Caden	CHARNOT PATRICK	344,00 €	1 547,28 €
	La Serre Ouverture de la Serre et Fermeture Par Pose de Cadenas	CHARNOT PATRICK	210,00 €	
Charges gestion	sécurisation façade serre	CHARNOT PATRICK	993,28 €	126 596,33 €
Travaux	Evacuation des Encombrants et Dépose d'une Mezzanine	GENERALE ENTREPRISE DE RENOVATION	14 500,00 €	
	Tvx de Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Locaux Attenants	GENERALE ENTREPRISE DE RENOVATION	55 530,00 €	
	Ss-Trtt Dépose de Matériaux Amiantés	DI ENVIRONNEMENT	14 000,00 €	
	Marché Presta Similaire PM - Raccordements réseaux serre	PAYSAGES MEDITERRANEENS	23 511,29 €	
	Raccordement EU/EP Serre	SERAMM	19 055,04 €	
Honoraires Tech.	Mision de Maîtrise d'Oeuvre pour la Mission d'Eau Hors d'Air de la Serre	SITB	8 000,00 €	13 000,00 €
	CSPS pour Tvx Mise Hors d'Eau Hors d'Air d'une Serre et Locaux Attenants	QUALICONSULT SECURITE	1 475,00 €	
	MOE pour raccordement réseaux serre	GUILLERMIN & ATU	3 525,00 €	
Rémunération	Rémunération SOLEAM sur dépenses (5%)	SOLEAM	34 183,39 €	44 183,39 €
Rémunération	Rémunération SOLEAM sur Appel à Projet	SOLEAM	10 000,00 €	

Montant Prix de cession SERRE : 727 851,24 €

II. Commercialisation de l'ILOT UZiC6 : PITCH PROMOTION (poste 102)

Le compromis de vente signé le 06 septembre 2018 a vu ses délais de réitération prolongés jusqu'au 30/06/2020 du fait du retard pris dans les études et dépôt du PC. La réitération de l'acte de vente est attendue en 2020.

III. Cession à la Ville des emprises nécessaires à la réalisation du parc (poste 124 à 128)

- o 2021 : Cession 40 avenue de la Jarre : parcelle 852 C n°364 aménagée dans le cadre des travaux de retournement de la voie d'accès de la copropriété Castel l'Arenas, livré en avril 2019. Prix de cession à 116 000 €HT comprenant la valeur vénale estimée de France Domaine + le montant des travaux octroyé à la création de la voie d'accès (110 000 HT)
- o 2021 : Cession des parcelles C 20 et C 19 de M. ROCHE/CONTERNO dans la continuité de l'acquisition amiable traitée avec le propriétaire pour 640m2 sur 1 463m2 acquis soit 135 612€.
- o 2021 : acquisition du solde foncier LERDA

IV. Les cessions de biens de retour à la Métropole

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.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
terrains d'assiette du B.U.S	852C256	Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	Métropole AMP	1	1 011	0	31/12/2021
élargissement allée des calanques		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
élargissement voirie sur copro Madrague		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
terrain d'assiette du parking		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			5	1 011		

a. En ce qui concerne les prévisions de produits divers (refacturation VDM)

Poste 502 : Le montant de 126K€ tient compte de l'indemnisation de 87 000 € versée à M.ROCHE pour la reconstruction du hangar. Ainsi que les missions AMO (2420€ HT), diagnostics (1840 € HT) et travaux de désamiantage (6819,50 € HT) & démolition (10 000 € HT) du hangar, situé sur les emprises Parc restant à rétrocéder. Les modalités de prise en charge par la VDM sont à trancher.

Egalement, le Ville de Marseille prendra en charge le coût des études de diagnostic architectural et économique engagées par la SOLEAM pour la réhabilitation de la Serre (C.SAVON & OBJECTIF VILLE), pour un montant total de 18 K€ HT.

Poste 503 : Aménagement de la voie verte pour 52 299,9€HT correspondant à la partie des travaux restant à charge de la Ville de Marseille (murets, portail et serrurerie/clôtures)

b. En ce qui concerne les prévisions de participations

Il était prévu que la Métropole AMP verse les participations suivantes (cf CRAC au 31/12/2018) :

	CRAC au 31.12.2018	CRAC PROPOSE au 31.12.2019
Participation à l'équilibre	1 550 041 €	538 064 €
2018	674 000	674 000
2019	0	0
2020	0	0
2021	876 041	0
2022	0	-135 936
Participation aux équipements	1 966 857 €	2 978 835 €
2019	757 161	757 161
2020	1 209 697	0
2021	0	0
2022	0	2 221 674

➤ 538 064 € au titre de la participation à l'équilibre

- 2 482 364 € HT au titre de la participation aux équipements (allée des calanques & voie verte), comprenant :

ZAC DE LA JARRE					
DETAIL DE LA PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS ALLEE DES CALANQUES					
Type dépense	Code Budget	Libellé budget	Montant BUDGET	Montant HT affecté Participation	Précisions / commentaires
Acquisition foncière	102	Conterno C19 & C20	310 000,00 €	117 600,82 €	soit C19 = 300 m2 sur 1208 m2 acquis & C20 = 255 m2 sur 255 m2 acquis
Acquisition foncière	103	Emprises pour allée des calanques (jarre/valette)	361 020,00 €	361 020,00 €	
Frais sur ACQ	-	Frais de notaire	-	34 508,00 €	reel 1108+2400+10%*315000
Travaux	313	Allée des Calanques, V6 & V7	1 414 631,00 €	1 414 631,00 €	
Honoraires techniques	400	MOE AVP à AOR + DRO	755 009,00 €	57 816,00 €	selon Avenant n°1 au marché 16.72
Rémunération		Rémunération sur dépenses	-	99 278,79 €	5%
				2 084 854,61 €	
DETAIL DE LA PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS VOIE VERTE PARC					
Type dépense	Code Budget	Libellé budget	Montant BUDGET	Montant HT affecté Participation	Précisions / commentaires
Acquisition foncière	102	Conterno C19 & C20	310 000,00 €	56 787,42 €	soit 268 m2 sur 1463 m2 acquis
Frais sur ACQ	-	Frais de notaire	-	3 985,00 €	8% du montant des acquisitions
Travaux	314	Aménagement voie verte Parc / Roche	381 700,00 €	294 963,55 €	soit montant offre travaux (347 263,45€ HT) - financement VDM (52 299,90 € HT)
Honoraires techniques	400	MOE Voie Verte PRO à AOR	755 009,00 €	22 844,47 €	selon LC200085
Rémunération		Rémunération sur dépenses	-	18 929,02 €	5%
				397 509,47 €	
TOTAL :				2 482 364,08 €	

La participation aux équipements a été re-ventilée en correspondance avec les budgets mis à jour pour acquisitions et travaux. De fait, la participation à l'équilibre s'ajuste à budget total constant.

V. 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 En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 445 433	-500 000
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	-310 000	-169 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000	-361 020	41 020
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	
B : 717/105-A4-Ribéro Débouché Voie V3	-171 870	-189 057	17 187
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-Acq Serre+frais		-506 044	506 044
B : 717/112-Frais Annexes	-299 990	-316 107	16 117
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	
1-Budget Foncier	-9 803 140	-9 714 508	-88 632

Poste 100 : la diminution sur ce poste correspond à l'acquisition de la Serre, dont les coûts sont isolés sur une ligne dédiée (poste 111).

Poste 102 : Provision ajustée selon le prix convenu à l'acte d'acquisition.

Postes 103 & 105 : Actualisation de la provision budgétaire sur la base des avis France Domaines rendus pour les propriétés impactées par l'aménagement de l'Allée des Calanques.

Poste 111 : Création d'une ligne budgétaire dédiée, permettant d'isoler le cout d'acquisition de la Serre.

1.2 Études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
B : 717/205-Geometre	-116 146	-150 000	33 854
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-45 285	-51 285	6 000
B : 717/207-Etudes Serre		-36 480	36 480
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environemental, Géotech....)	-50 434	-83 720	33 286
1a-Budget Etudes	-211 865	-321 485	109 620

Postes 205 à 208 : Ajustement des provisions budgétaires en fonction des montants déjà engagés et besoins identifiés pour la poursuite de l'opération.

1.3 Mise en état des sols/Travaux VRD

- Mise en état des sols

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
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	-134 950	-130 570	-4 380
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-220 110	-220 110	
B : 717/304-Divers	-7 417	-7 057	-360
2a-Budget Démolitions	-664 365	-659 625	-4 740

Poste 302 : adaptation de la provision au montant des travaux engagés et réalisés.

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
2-Budget Travaux Réalisés	-4 442 921	-4 442 921	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-142 314	-273 578	131 264
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-319 108	-344 908	25 800
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-167 263	-177 024	9 761
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-650 000	297 415
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-250 000	-678 000	428 000
B : 717/312-Travaux Serre	-496 089	-632 566	136 477
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 048 333	-1 414 631	366 298
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche		-381 700	381 700
B : 717/315-Aléas	-2 379 713	-35 363	-2 344 350
B : 717/316-Imprévus		-347 124	347 124
2-Budget Travaux	-5 155 405	-4 934 894	-220 511

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-9 598 326	-9 377 815	-220 511
-----------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

L'ensemble des ajustements budgétaires ci-dessus correspond à une mise à jour des budgets travaux sur :

- Le montant des travaux engagés ou réalisés : postes 307, 308, 309
- L'actualisation des estimatifs des études opérationnelles (AVP-PRO) : postes 310, 311, 312, 313
- Le montant estimé par VDM pour l'aménagement de la voie verte dont la MOA est transférée à SOLEAM (poste 314)

Poste 315 : Réduction de la provision « aléas » en compensation de la mise à jour des différents postes de travaux.

Poste 316 : Création de la ligne « imprévus » pour maintenir une actualisation du prix des travaux et honoraires.

Poste 400 honoraires techniques : Actualisation de la provision budgétaire afin d'intégrer :

- la mise à jour des honoraires de MOE sur la base des montants de travaux actualisés par avenant
- intégrer des honoraires techniques complémentaires en correspondance avec les travaux à restant à réaliser
- intégrer les honoraires de MOE pour les études et suivi de travaux (PRO à AOR) concernant l'aménagement de la voie verte, intégré au CRAC

1.4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
B : 717/500-Charges de Gestion	-308 781	-370 000	61 219
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-41 829	
B : 717/502-Assurance	-10 780	-12 159	1 379
B : 717/503-Taxes Foncières	-136 000	-136 000	
B : 717/504-Entretien	-66 378	-90 000	23 622
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-17 102	-17 102	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Depenses Annexes	-595 956	-682 176	86 220

Le poste « Charges de gestion » a été évalué considérant la durée restante de la concession d'aménagement, ainsi que les dépenses engagées sur ce poste.

1.5 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-49 637	-49 637	
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%	-868 518	-869 862	1 344
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 139 176	-1 136 700	-2 476
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-16 450	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 157	-97 038	13 881
4-Budget Remuneration	-2 371 956	-2 384 705	12 749

Ajustement des budgets

1.6 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	600 000	789 817	189 817
A : 717/102-Illet Uzjc6	2 200 000	2 200 000	
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1	
A : 717/104-Réalisation V3	1	1	
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425	26 245	12 820
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1	1	
1-Budget Cessions	2 825 828	3 016 065	190 237
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli	2 960 000	1 760 000	-1 200 000
A : 717/125-Cessions Lerda	205 000	1 405 000	1 200 000
A : 717/126-Conterno	359 250	135 612	-223 638
A : 717/127-40 Av. Jarre	116 000	116 000	
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	321 250	321 250	
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 961 500	3 737 862	-223 638
TOTAL BUDGET CESSIONS	14 399 337	14 365 936	-33 401

Budget cessions :

L'écart de 190 237 € s'explique par :

- La cession de la serre a été réévaluée sur la base des travaux réalisés.
- La cession à la copropriété pour un montant de 26 245€ au lieu de 13 425€+12 400€ (montant initial de la soultte).

Budget cessions « Emprises Parc » VDM:

- Le montant de l'acquisition CONTERNO étant passé de 479 000€ à 310 000€, la cession de l'emprise à la VDM pour les besoins du parc étant diminuée. Ce montant n'intègre pas l'ensemble des dépenses d'études, travaux et indemnités engagées par la SOLEAM sur les emprises devant revenir à VDM in fine qui est reporté à la ligne 502 du CRAC.

1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
A : 717/200-Participations Constructeurs	4 314 179	4 314 179	
A : 717/201-Reversement Participations Constructeurs	28 129	28 129	
A : 717/500-Produits de Gestion Locative	11 434	11 434	
A : 717/501-Produits Divers	26 471	26 488	17
A : 717/502-Refacturation Vdm (Conterno)		126 494	126 494
A : 717/503-Refacturation Vdm (Voie Verte)		52 300	52 300
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331	
3-Budget Divers	4 535 544	4 714 355	178 811

Poste 502 : refacturation à la Ville de Marseille des études de désamiantage et de démolition du hangar situé sur la parcelle C 19.

Poste 503 : Prise en charge par la Ville de Marseille des travaux de la Voie Verte lui incombant (murets, clôtures/serrurerie, portail).

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT Budget
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	538 064	-1 011 977
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 639 048	2 482 363	843 315
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	1 177 797	
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634	
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	
4-Budget Participations	6 138 641	5 969 979	-168 662

- La participation Métropole à l'équilibre baisse au profit de la Participation Métropole Equipements. Cette baisse n'affecte pas le montant TTC de la participation globale qui reste constant.

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19	
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-9 714 508	-145 032	-9 859 540
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-83 685	-564 083
1a-Budget Etudes	-321 485	-63 888	-385 373
2-Budget Travaux Réalisés	-4 478 284	-900 776	-5 379 060
2-Budget Travaux	-4 899 531	-979 907	-5 879 438
2a-Budget Démolitions	-659 625	-130 232	-789 857
2b-Budget Honoraires Techniques	-755 000	-150 297	-905 297
3-Budget Depenses Annexes	-682 176	-79 310	-761 486
4-Budget Remuneration	-2 384 705		-2 384 705
5-Budget Frais Financiers	-674 557		-674 557
Sous-total dépenses	-25 050 269	-2 533 127	-27 583 396
1-Budget Cessions	3 016 065	597 963	3 614 028
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	1 501 661	9 113 670
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 737 862	86 128	3 823 990
3-Budget Divers	4 714 355	46 450	4 760 805
4-Budget Participations	5 969 979	844 920	6 814 899
Sous-total recettes	25 050 270	3 077 122	28 127 392
Sous-total TVA	-1	1	-543 997

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	06-avr	Budget
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634		-1 744 634	-1 744 634				
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 445 433		-5 445 433	-5 445 433				-500 000
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000	-205 000		-205 000			-205 000		
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000	-310 000		-310 000	-397 414	87 414			-169 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000	-361 020		-361 020	-46 020		-315 000		41 020
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	-126 000	-756 000	-756 000				
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870	-189 057		-189 057			-189 057		17 187
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1		-1	-1				
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1	-1		-1				-1	
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1	-1		-1	-1				
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000	-6 000		-6 000		-6 000			
B : 717/111-Acq Serre+frais		-506 044	-931	-506 975	-506 975				506 044
B : 717/112-Frais Annexes	-299 990	-316 107	-17 933	-334 040	-177 207	-87 427	-69 406		16 117
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	-168	-1 378	-1 378				
1-Budget Foncier	-9 803 140	-9 714 508	-145 032	-9 859 540	-9 075 063	-6 013	-778 463	-1	-88 632
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-480 398	-83 685	-564 083	-564 085			2	
B : 717/205-Geometre	-116 146	-150 000	-29 767	-179 767	-127 172	-15 952	-36 644	1	33 854
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-45 285	-51 285	-10 117	-61 402	-49 522	-11 880			6 000
B : 717/207-Etudes Serre		-36 480	-7 287	-43 767	-21 327	-22 440			36 480
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech,...)	-50 434	-83 720	-16 717	-100 437	-30 408	-14 780	-55 250	1	33 286
1a-Budget Etudes	-211 865	-321 485	-63 888	-385 373	-228 429	-65 052	-91 894	2	109 620
2-Budget Travaux Réalisés	-4 442 921	-4 442 921	-893 703	-5 336 624	-5 336 624				
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-142 314	-273 578	-54 716	-328 294	-162 979	-98 488	-66 827		131 264
B : 717/308-Parking sur Uzjz4	-319 108	-344 908	-68 982	-413 890	-363 994	-49 896			25 800
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-167 263	-177 024	-35 405	-212 429	-206 486	-5 944		1	9 761
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-650 000	-130 000	-780 000				-780 000	297 415
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-250 000	-678 000	-135 600	-813 600			-610 200	-203 400	428 000
B : 717/312-Travaux Serre	-496 089	-632 566	-126 514	-759 080	-21 132	-29 404	-177 135	-531 409	136 477
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 048 333	-1 414 631	-282 926	-1 697 557			-509 267	-1 188 290	366 298
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche		-381 700	-76 340	-458 040			-458 040		381 700
B : 717/315-Aléas	-2 379 713	-35 363	-7 073	-42 436	-42 436				-2 344 350
B : 717/316-Imprévus		-347 124	-69 424	-416 548				-416 548	347 124
2-Budget Travaux	-5 155 405	-4 934 894	-986 980	-5 921 874	-797 027	-183 732	-1 821 469	-3 119 646	-220 511
2a-Budget Démolitions	-664 365	-659 625	-130 232	-789 857	-789 854			-3	-4 740
B : 717/400-Honoraires Techniques	-672 963	-504 731	-99 949	-604 680	-464 378	-6 116	-32 045	-102 141	-168 232
B : 717/401-Hn Serre		-98 902	-19 780	-118 682	-14 458	-1 142	-25 770	-77 312	98 902
B : 717/402-Hn Voie Verte		-26 314	-5 558	-31 872		-8 829	-23 043		26 314
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +v6-7		-57 816	-11 563	-69 379		-34 089	-8 823	-26 467	57 816
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3		-49 237	-9 847	-59 084	-27 828	-2 808	-7 113	-21 335	49 237
B : 717/405-Hn Bassin de Rétention		-18 000	-3 600	-21 600			-17 280	-4 320	18 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-672 963	-755 000	-150 297	-905 297	-506 664	-52 984	-114 074	-231 575	82 037
B : 717/500-Charges de Gestion	-308 781	-370 000	-55 309	-425 309	-343 733	-7 645	-36 968	-36 963	61 219
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-41 829		-41 829	-37 829			-4 000	
B : 717/502-Assurance	-10 780	-12 159		-12 159	-10 515	-644	-500	-500	1 379
B : 717/503-Taxes Foncières	-136 000	-136 000	-1	-136 001	-117 790	-8 412	-5 653	-4 146	
B : 717/504-Entretien	-66 378	-90 000	-17 947	-107 947	-59 018	-17 512	-16 192	-15 225	23 622
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	-3 000	-18 000	-588		-4 353	-13 059	
B : 717/506-Frais sur Vente	-17 102	-17 102	-3 053	-20 155	-20 059				
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86		-86	-86				
3-Budget Depenses Annexes	-595 956	-682 176	-79 310	-761 486	-589 618	-34 213	-63 762	-73 893	86 220
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-49 637	-49 637		-49 637	-49 637				
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047		-145 047	-145 047				
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'E	-10 000	-10 000		-10 000		-10 000			
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-868 518	-869 862		-869 862	-582 401	-14 172	-124 136	-149 153	1 344
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971		-59 971	-59 971				
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 139 176	-1 136 700		-1 136 700	-970 751	-78 837	-87 112		-2 476
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-16 450		-16 450	-10 500	-5 950			
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 157	-97 038		-97 038				-97 038	13 881
4-Budget Remuneration	-2 371 956	-2 384 705		-2 384 705	-1 818 307	-108 959	-211 248	-246 191	12 749
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557		-674 557	-674 556			-1	
Sous-total dépenses	-25 073 526	-25 050 269	-2 533 127	-27 583 396	-20 380 227	-450 953	-3 080 910	-3 671 306	-23 254
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerale)	600 000	789 817	157 963	947 780			947 780		189 817
A : 717/102-Lot Uzjz6	2 200 000	2 200 000	440 000	2 640 000		2 640 000			
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1		1				1	
A : 717/104-Réalisation V3	1	1		1				1	
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400								-12 400
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425	26 245		26 245		26 245			12 820
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1	1		1				1	
1-Budget Cessions	2 825 828	3 016 065	597 963	3 614 028		2 666 245	947 780	3	190 237
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	1 501 661	9 113 670	9 113 672			-2	
A : 717/124-Cessions Scanzaroli	2 960 000	1 760 000		1 760 000	1 760 000				-1 200 000
A : 717/125-Cessions Lerda	205 000	1 405 000		1 405 000	1 200 000		205 000		1 200 000
A : 717/126-Conterno	359 250	135 612		135 612			135 612		-223 638
A : 717/127-40 Av. Jarre	116 000	116 000	21 878	137 878			137 878		
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	321 250	321 250	64 250	385 500	385 500				
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 961 500	3 737 862	86 128	3 823 990	3 345 500		478 490		-223 638
A : 717/200-Participations Constructeurs	4 314 179	4 314 179		4 314 179	4 314 179				
A : 717/201-Reversement Participations Constructeurs	28 129	28 129	5 513	33 642	33 642				
A : 717/500-Produits de Gestion Locative	11 434	11 434	1 203	12 637	12 637				
A : 717/501-Produits Divers	26 471	26 488	3 976	30 464	30 449	15			17
A : 717/502-Refacturation Vdm (Conterno)		126 494	25 298	151 792				151 792	126 494
A : 717/503-Refacturation Vdm (Voie Verte)		52 300	10 460	62 760				62 760	52 300
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331		155 331	155 332			-1	
3-Budget Divers	4 535 544	4 714 355	46 450	4 760 805	4 546 239	15		214 551	178 811
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	538 064		538 064	674 000			-135 936	-1 011 977
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 639 048	2 482 363	496 472	2 978 835	757 161		2 221 674		843 315
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	1 177 797	348 448	1 526 245	1 526 245				
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634		1 744 634	1 744 634				
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121		27 121	27 121				
4-Budget Participations	6 138 641	5 969 979	844 920	6 814 899	4 729 161			2 085 738	-168 662
Sous-total recettes	25 073 526	25 050 270	3 077 122	28 127 392	21 734 572	2 666 260	1 426 270	2 300 290	-23 254
Sous-total TVA		-1	1	-543 997	-619 594	321 644		-246 047	
Trésorerie brute					734 751	3 271 702	1 617 063	-1	

Tableau des écarts des dépenses-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 445 433	-500 000
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	-310 000	-169 000
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000	-361 020	41 020
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870	-189 057	17 187
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-Acq Serre+frais		-506 975	506 975
B : 717/112-Frais Annexes	-317 381	-334 040	16 659
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	
1-Budget Foncier	-9 946 699	-9 859 540	-87 159
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083	-564 083	
B : 717/205-Geometre	-139 133	-179 767	40 634
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-54 202	-61 402	7 200
B : 717/207-Etudes Serre		-43 767	43 767
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental)	-60 400	-100 437	40 037
1a-Budget Etudes	-253 735	-385 373	131 638
2-Budget Travaux Réalisés	-5 336 624	-5 336 624	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777	-328 294	157 517
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-382 930	-413 890	30 960
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-200 716	-212 429	11 713
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102	-780 000	356 898
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-300 000	-813 600	513 600
B : 717/312-Travaux Serre	-595 306	-759 080	163 774
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 258 000	-1 697 557	439 557
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche		-458 040	458 040
B : 717/315-Aléas		-42 436	42 436
B : 717/316-Imprévus	-2 855 655	-416 548	-2 439 107
2-Budget Travaux	-6 186 486	-5 921 874	-264 612
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-300 228	-300 228	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-60 485	-60 485	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-161 940	-156 684	-5 256
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132	
B : 717/304-Divers	-8 760	-8 328	-432
2a-Budget Démolitions	-795 545	-789 857	-5 688
B : 717/400-Honoraires Techniques	-806 558	-605 880	-200 678
B : 717/401-Hn Serre		-118 682	118 682
B : 717/402-Hn Voie Verte		-31 872	31 872
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +v6-7		-68 179	68 179
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3		-59 084	59 084
B : 717/405-Hn Bassin de Rétention		-21 600	21 600
2b-Budget Honoraires Techniques	-806 558	-905 297	98 739
B : 717/500-Charges de Gestion	-354 311	-425 309	70 998
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-41 829	
B : 717/502-Assurance	-10 780	-12 159	1 379
B : 717/503-Taxes Foncières	-136 000	-136 001	1
B : 717/504-Entretien	-79 600	-107 947	28 347
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-18 000	-18 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-20 155	-20 155	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Dépenses Annexes	-660 761	-761 486	100 725
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-49 637	-49 637	
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%	-868 518	-869 862	1 344
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 139 176	-1 136 700	-2 476
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-16 450	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 157	-97 038	13 881
4-Budget Remuneration	-2 371 956	-2 384 705	12 749
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	
Sous-total dépenses	-27 597 004	-27 583 396	-13 609

Tableau des écarts des recettes-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	720 000	947 780	227 780
A : 717/102-Illet Uzjc6	2 640 000	2 640 000	
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1	
A : 717/104-Réalisation V3	1	1	
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425	26 245	12 820
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1	1	
1-Budget Cessions	3 385 828	3 614 028	228 200
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 670	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli	2 960 000	1 760 000	-1 200 000
A : 717/125-Cessions Lerda	205 000	1 405 000	1 200 000
A : 717/126-Conterno	359 250	135 612	-223 638
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878	137 878	
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500	385 500	
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 047 628	3 823 990	-223 638
A : 717/200-Participations Constructeurs	4 314 179	4 314 179	
A : 717/201-Reversement Participations Constructeurs	33 642	33 642	
A : 717/500-Produits de Gestion Locative	12 637	12 637	
A : 717/501-Produits Divers	30 449	30 464	15
A : 717/502-Refacturation Vdm (Conterno)		151 792	151 792
A : 717/503-Refacturation Vdm (Voie Verte)		62 760	62 760
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331	
3-Budget Divers	4 546 238	4 760 805	214 567
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	538 064	-1 011 977
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 858	2 978 835	1 011 977
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245	
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634	
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	
4-Budget Participations	6 814 899	6 814 899	
Sous-total recettes	27 908 263	28 127 392	219 129
Sous-total TVA	-311 259	-543 997	232 738

Ecart Année 2019- TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000	-397 414	-81 586	-17%
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)		-46 020	46 020	
B : 717/108-Acquisition V6 Ogic	-1	-1		
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000	-100%
B : 717/111-Frais Annexes	-65 880	-18 696	-47 184	-72%
1-Budget Foncier	-550 881	-462 131	-88 750	-16%
B : 717/205-Geometre	-10 841	-9 342	-1 499	-14%
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-4 680		-4 680	-100%
B : 717/207-Etudes Serre		-1 500	1 500	
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-28 966	-20 652	-8 314	-29%
1a-Budget Etudes	-44 487	-31 494	-12 993	-29%
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-102 466	-162 979	60 513	59%
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-382 930	-361 448	-21 482	-6%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-183 814	-210 716	26 902	15%
B : 717/314-Imprévus et Aléas	-13 500	-13 500		
B : 717/400-Honoraires Techniques	-129 760	-24 493	-105 267	-81%
2-Budget Travaux	-812 470	-773 136	-39 334	-5%
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-44 172	-38 916	-5 256	-12%
B : 717/304-Divers	-432		-432	-100%
2a-Budget Démolitions	-44 604	-38 916	-5 688	-13%
B : 717/500-Charges de Gestion	-17 643	-28 619	10 976	62%
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-4 703	-4 703		
B : 717/502-Assurance	-500	-735	235	47%
B : 717/503-Taxes Foncières	-6 500	-5 481	-1 019	-16%
B : 717/504-Entretien	-11 556	-10 239	-1 317	-11%
B : 717/506-Frais sur Vente	-96		-96	-100%
3-Budget Dépenses Annexes	-40 998	-49 777	8 779	21%
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-10 000	-10 000		
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000	-100%
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-66 507	-60 272	-6 235	-9%
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-91 127		-91 127	-100%
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-5 950		-5 950	-100%
4-Budget Remuneration	-183 584	-70 272	-113 312	-62%
Sous-total dépenses	-1 677 024	-1 425 726	-251 298	-15%
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	72 000		-72 000	-100%
A : 717/102-Illet Uzjc6	2 640 000		-2 640 000	-100%
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		-1	-100%
A : 717/104-Réalisation V3	1		-1	-100%
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400	-100%
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		-13 425	-100%
1-Budget Cessions	2 737 827		-2 737 827	100%
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		-137 878	-100%
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500	385 500		
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	523 378	385 500	-137 878	26%
A : 717/501-Produits Divers		2	2	
3-Budget Divers		2	2	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	757 161	757 161		
4-Budget Participations	757 161	757 161		
Sous-total recettes	4 018 366	1 142 663	-2 875 703	-72%
C : 717/A520-Crédit de TVA Remboursé		19 693	-19 693	
D : 717/A520-TVA Reversée	86 832		86 832	-100%
Sous-total trésorerie transitoire	86 832	19 693	67 139	-77%

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Avenue de la Jarre-Voie V7 délaissé	846 B 5	Copropriété TRIO SUD/NEXITY	1	102	0	31/07/2015
83 AV DE LA JARRE lots de volume n°24000 et 31000	846 B 5	AFIM MEDITERRANEE	630 000	16 410	0	30/11/2016
83 AV DE LA JARRE lots de volume n°24000 et 31000-Copie	846 B 5	AFIM MEDITERRANEE	410 000	16 410	0	30/11/2016
Traverse Valette-Voie U 590	846 B 319 et 320	HMP Résidence Chanteraine	1	89	0	28/02/2017
40B Av. Jarre	852 C 364 (314p)	Copropriétaires Castel l'Arenas	6 000	30	0	20/01/2020
Voie V6-tv de la Jarre	852 C 322	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	1	40	0	31/12/2020
Traverse Valette	852 B 3	Copro	15 000	150	0	31/12/2021
Traverse de la Jarre	852 C 334	LERDA	1 200 000	7 000	0	31/12/2021
Immeuble non bâti 40 Av de la Jarre	315 C	SCI LUCLE	400 000	3 891	0	31/12/2021
Immeuble 40 Av de la Jarre	313 C	SCI LUCLE	500 000	1 910	0	31/12/2021
Ensemble immobilier 720/747/745/744/737	846 B 5	Cirilo Gilbert-Casali Fanny et Pascale	350 000	1 003	0	31/12/2021
Total 1-Acquisitions			3 511 003	47 035		
Emprise Parc Urbain 64 av de la jarre	852 C19 Partiel et 852 C 20	CONTERNO ROCHE	310 000	1 617	0	28/05/2019
Elargissement Traverse Valette	846 B 133 Lot de Volume 131	Copropriétaires PUJOL FERNANDEZ LAURIOT	46 020	31	0	28/05/2019
Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	RIBERO	189 057	1 011	0	31/12/2021
Emprise Parc Urbain	852 C 335	LERDA	205 000	2 233	0	31/12/2021
Elargissement Avenue De La Jarre	852 C 319	SCANZAROLI épouse GHIGO	200 000	435	0	31/12/2021
Elargissement Traverse Valette	846 B 240/242/246/247/248 et 846 B 7	Indivision OCULI DI DOMENICO	100 000	262	0	31/12/2021
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			1 050 077	5 589		
40B av. de la jarre pour reconstitution pk LOTA ET H	852 C 356-357-358 -361	Copro castel arenas	26 245	182	75	20/01/2020
lot 20000		Copropriété TRIO SUD	1	400	0	31/12/2020

Tableau des cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
40B av. de la jarre pour reconstitution pk LOTA ET H	852 C 356-357-358 -361	Copro castel arenas	26 245	182	75	20/01/2020
lot 20000		Copropriété TRIO SUD	1	400	0	31/12/2020
Total 3-Cessions à définir			26 246	582		
Illet UZJC6		PITCH PROMOTION	2 200 000	2 940	748	06/09/2018
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			2 200 000	2 940		
952 C315	852 C 315	VDM	270 833	1 614	0	20/12/2018
852 C362-307	852 C 307-362	VDM	22 917	315	0	20/12/2018
852 C308	852 C 308	VDM	27 500	164	0	20/12/2018
Conterno		VDM	135 612	1 056	0	31/12/2021
40B av. de la jarre		VDM	116 000	0	0	31/12/2021
Emprise LERDA	852 C 335	VDM	205 000	2 233	0	31/12/2021
Total 3P-Cessions emprises Parc (Vdm)			777 862	5 382		
Serre (ex orangerie)		VDM	729 817	0	0	31/12/2021
Serre (ex orangerie)-PARVIS+LOCAUX TECHN		VDM	60 000	0	0	31/12/2021
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			789 817	0		
Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	Métropole AMP	1	1 011	0	31/12/2020
terrain d'assiette du parking		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2020
terrains d'assiette du B.U.S	852C256	Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
élargissement allée des calanques		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
élargissement voirie sur copro Madrague		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			5	1 011		

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE LA JARRE
N°T1600903CO**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

92/072

AVENANT N°23

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 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 1^{er} Octobre 2019,

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 (16/0763)** 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 (17/0732)** 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.

L'**avenant n°21 (18/0540)** approuvé par délibération du 28 Juin 2018 n°URB 034-4192/18/CM du Conseil de la Métropole et notifié le 3 Aout 2018, a permis de proroger la durée de la concession de 2 ans , de modifier le montant de la participation du Concédant et son échéancier de versement et d'intégrer une rémunération forfaitaire sur les dossiers fonciers lorsque la valeur vénale est égale à 0€ ou à l'€.

L'**avenant n°22 (19/0705)** approuvé par délibération du 20 Juin 2019 n°URB 026-6448/19/CM du Conseil de la Métropole et notifié le 13 Septembre 2019, a permis de modifier l'échéancier de versement et d'intégrer une rémunération forfaitaire de 10 000€ afin de lancer un appel à projet sur le dossier de la Serre.

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 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, 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 totale reste identique. Toutefois, il apparait une re-ventilation entre équilibre et équipements.

Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan diminue de 4 848 041 € à 3 836 064€.

Le montant de la participation du concédant au coût de certains équipements publics de voirie augmente de 1 966 857 € TTC à 2 978 836€ TTC.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation,

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur de 27 908 261 € TTC à 28 127 392 € TTC.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 3 836 064 € 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 538 064 € 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 31/12/2019 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 :

Déjà versé au 31/12/19 : 674 000€

- | | |
|----------|------------|
| • 2021 : | 0 € |
| • 2022 : | -135 936 € |

ARTICLE 2 :

La participation du concédant aux équipements s'élève à 2 978 835 € TTC.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2019 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation aux équipements s'établit comme suit :

Déjà versé au 31/12/19 : 757 161€

- | | |
|----------|-------------|
| • 2020 : | 0 € |
| • 2021 : | 0 € |
| • 2022 : | 2 221 674 € |

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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 :

Pour le concessionnaire :

Le Directeur Général

Jean-Yves MIAUX