

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

24483

■ ZAC de la Jarre - Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/21

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 qui a fait l'objet d'un processus de rénovation urbaine engagé depuis 2011 dans le cadre du programme contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Ce programme prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la réalisation d'un parc urbain ainsi que la réalisation d'une liaison favorisant les modes doux traversant le secteur 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.

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 voirie 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'Égalité 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.

Cette opération d'aménagement a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1^{er} janvier 2016.

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.

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. Un arrêté de cessibilité a été prononcé le 29 janvier 2021 et une ordonnance d'expropriation le 22 mars 2021.

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.

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 effectuer par la Ville de Marseille, sera réalisée par la Soleam pour assurer une bonne coordination avec les travaux lui incombant. Le Conseil de la Métropole a approuvé par délibération n°URBA 013-9302/20/CM du 17 décembre 2020 une convention cadre avec la Ville de Marseille et la SOLEAM pour permettre à la SOLEAM, de procéder à l'acquisition du foncier pour les besoins du Parc et d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la section restant à réaliser.

Le même rapport a approuvé également la modification du Programme des Équipements 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 Équipements Publics et la convention cadre ont été approuvés par la Ville de Marseille lors du Conseil Municipal du 23 novembre 2020.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant de l'opération, exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production par l'aménageur d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 20 du traité de concession prévoit que :

- 1- Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet

- du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses au 31 décembre de l'année précédente et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant ;
- 2- Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.
 - 3- Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1/ le bilan financier prévisionnel actualisé
 - 2/ le plan de trésorerie actualisé de l'opération
 - 3/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir. Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
 - 4/ Le concédant peut, s'il le désire, pour tenir compte des choix définitifs qui seront faits en matière de programme à l'issue de la phase d'études et de montage diligentée par le concessionnaire, demander les adaptations nécessaires en matière financière.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2021 :

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des procédures de maîtrise foncière pour les besoins de l'aménagement des derniers équipements de la ZAC
- à la réalisation de travaux d'aménagement de la portion de l'Allée des Calanques située le long du parc de la Jarre

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 489 477 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 700 285 euros TTC soit un écart de - 789 192 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de - 537 296 euros sur le poste foncier du fait que la procédure d'utilité publique n'est pas encore aboutie et n'a pas permis d'engager les dépenses initialement prévues
- un écart de -15 000 euros du poste études lié à des besoins moins importants que prévus
- un écart de -157 013 euros du poste travaux et honoraires essentiellement lié au report en 2023 des travaux relatifs au bouclage de la voie Karabadjakian sur le chemin du Roy d'Espagne
- Un écart de - 24 762 euros du poste dépenses annexes du fait de charges de gestion moins importantes en raison du report de certains travaux
- Un écart de - 55 121 euros du poste rémunération du concessionnaire notamment sur le poste relatif aux rémunérations sur dépenses qui sont inférieures aux prévisions, étant proportionnelles au montant des dépenses payées

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 45 euros TTC conforme à ce qui était envisagé au précédent bilan.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 25 678 227 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget foncier : 9 643 284 euros
- Budget études : 948 907 euros
- Budget travaux et honoraires : 10 568 716 euros
- Budget démolitions : 789 857 euros
- Dépenses annexes : 774 726 euros
- Rémunération : 2 278 180 euros
- Frais financiers : 674 557 euros

Le montant total des dépenses à terme est globalement stable par rapport au dernier bilan approuvé.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 21 085 125 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan est stable.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 2 420 958 euros inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. Elle se compose de 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, précédant concédant. 877 042 euros seront remboursés par SOLEAM à la Métropole. Etant donné que 674 000 euros ont déjà été versés par la Métropole en tant que concédant, 1 551 042 euros sont prévus d'être remboursés par SOLEAM en 2022.

Participation de la Métropole au coût de certains équipements de voiries :

Cette participation s'élève à 2 978 835 euros TTC est inchangée par rapport au dernier bilan. Le versement du solde de cette participation d'un montant de 2 221 674 euros est prévu en 2022.

Trésorerie de l'opération : elle est positive au 31 décembre 2020 pour un montant de 2 122 497 euros.

Perspectives 2022

En 2022 les principaux objectifs sont :

- De poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des voies
- De préciser la conception de la voie rue Karabadjakian et sa connexion sur le chemin du Roy d'Espagne

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

Le Bureau 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 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégations de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de l'opération «ZAC de la Jarre» ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC de la Jarre » remis par la SOLEAM

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de la Jarre ».

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

ZAC DE LA JARRE
N°T 1600903CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2)	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	8
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....	10
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :.....	10
2)	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT	12
3)	DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :.....	17
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières :.....</i>	<i>17</i>
b.	<i>L'avancement des travaux.....</i>	<i>18</i>
c.	<i>L'avancement des commercialisations.....</i>	<i>19</i>
d.	<i>L'avancement des participations du concédant.....</i>	<i>20</i>
e.	<i>L'avancement des rétrocessions</i>	<i>20</i>
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES	20
1)	LES DEPENSES.....	20
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	<i>20</i>
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	<i>20</i>
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>	<i>21</i>
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes ».....</i>	<i>22</i>
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire ».....</i>	<i>22</i>
2)	LES RECETTES.....	22
a.	<i>Le budget « Divers»</i>	<i>22</i>
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2022 ET SUIVANTES.....	23
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :.....	28
VI.	ANNEXES	31
	BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21.....	31
	ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE.....	32
	TABLEAU DES ECARTS DES DEPENSES-TTC	33
	TABLEAU DES ECARTS DES RECETTES-TTC	34
	ECART ANNEE 2021- TTC.....	35
	TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS.....	36

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⁾
<p>Concession d'aménagement : N°92/072 approuvée par délibération n° 92/108/Udu 24/2/92 et notifiée le 6/4/92</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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).</p> <p>-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).</p> <p>-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</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-avenant n°14, approuvé par DCM 13-24858-DDU du 17/06/2013, portant l'échéance de la concession au 7/04/2013</p> <p>-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.</p>	

(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.
- avenant n°23 (92/072), approuvé par délibération du 12 décembre 2020 n°URBA 013-9302/20/CM du Conseil de la Métropole permettant de modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan et de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement
- avenant n°24 (21/1117), approuvé par délibération du 18 Octobre 2021 n°URBA 018-10534/21/CM du Conseil de la Métropole permettant de modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan et de proroger l'opération de 2 ans soit jusqu'au 6/4/2024

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.
- Avenant n°24, 2 ans supplémentaires, soit jusqu'au 06/04/2024.

Mode de rémunération :	<p>5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c)</p> <p>Rem particulières : rem sur la valeur vénale des cessions réalisées à l'€ ou rem sur CV non réalisé</p> <p>Rem de Liquidation : 0,5% demi- somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)</p> <p>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.</p> <p>L'avenant n°21, prévoit une rém. foncière de 5 000€/dossier</p> <p>L'avenant n° 22, prévoit une rém. appel à projet de 10 000€</p>
------------------------	--

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
Approbation du dossier de PEP modifié :	Délibération n°013-9302/20/CM du 17/12/20

ZAC DE LA JARRE - Programme des Équipements Publics (PEP) : Modification n°2

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	
Parking Antoine Fortune Marion	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	AMPM	
Parc Urbain (Phase 1)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE - DEPJ	
Allée des Calanques - Périmètre Parc Nord (135 ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	AMPM	
En limite de ZAC :				
Section Avenue de la Jarre (170ml) - Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché impasse F.Karabadjakian	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	540 000 €

sur le chemin du Roy d'Espagne				
Allée des Calanques - Périmètre Parc Est (110 ml) - Cheminement piéton et cycles	AMPM	SOLEAM	AMPM	353 956 €
Allée des Calanques - Périmètre Parc Est (110 ml) - Murs de clôtures du Parc et serrureries	VDM	SOLEAM	VDM	62 700 €
Parc Urbain (phase 2)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE - DEPJ	600 000 €
Allée des Calanques - Hors Périmètre Parc - (370ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	926 860 €
Traverse de la Jarre entre V6 et V7 (65ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	91 962 €

Programme Global de construction :

Secteurs concernés	Foncier m2	Surface de Plancher (SDP) autorisée par le PLU	Surface de plancher (SDP) consommée	Residuel constructible (SDP)	% SDP consommée	% residuel constructible
Logements à 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	215	190	190	0	100%	0%
Uzj I4	6 817	1 345	1 090	275	80%	20%
Uzj I5	2 311	575		575	0%	100%
Sous-total	29 439	7 075	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	1 100	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	2 519	3 175	3 175	0	100%	0%
Uzj C7	2 721	4 565	4 565	0	100%	0%
Uzj C8	839	420	420	0	100%	0%
Sous-total	59 174	39 398	36 487	2 929	93%	7%
Total Logements	79 613	46 473	42 732	3 779	92%	8%
Activités						
Uzj E1	7 825	4 720	0	4 720	0%	100%
Uzj E2	6 904	3 990	0	3 990	0%	100%
Uzj E3	14 281	8 038	8 038	0	100%	0%
Uzj E4	1 811	1 260	0	1 260	0%	100%
Total Activités	30 821	18 008	8 038	9 970	45%	55%
		64 491				
Equipements publics						
CAV et BR (Uzj P)	8 780					
BUS (Uzj P)	17 740					
Parc de la Jarre (Uzj3)	36 650					
Voies ZAC (U512, U513, U545, U590, Y1 à Y7)	32 375					
Aide des Citoyens	2 937					
Espace vert	1 006					
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

Obtention de l'arrêté d'utilité publique : 5/03/20

Arrêté de cessibilité : 29/1/21

Ordonnance d'expropriation : 22/3/21

Au 31 décembre 2021, 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 (UZJE3), 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 100% 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 7/10/21 par délibération n°URBA 025-10333/21/BM
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 :	28 127 392 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/20 :	26 484 621 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/21 :	26 484 918 € 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) à reverser 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
Participation actuelle (au 31/12/20) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation à l'équilibre (au 31/12/20) versée par la Métropole :	674 000 €
Participation à l'équilibre (au 31/12/20) à reverser à la Métropole AMP :	(1 551 042 €)
Participation équipements (au 31/12/20) versée par la Métropole AMP :	757 161 € TTC
Participation équipements (au 31/12/20) à verser par la Métropole AMP :	2 221 674 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/21) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation à l'équilibre (au 31/12/21) versée par la Métropole :	674 000 €
Participation à l'équilibre (au 31/12/21) à reverser à la Métropole AMP :	(1 551 042 €)
Participation équipements (au 31/12/21) versée par la Métropole AMP :	757 161 € TTC
Participation équipements (au 31/12/21) à verser par la Métropole AMP :	2 221 674 € TTC

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRIX DE CESSIONS ET DES MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS
ACTUALISABLES AU TP 01 – Valeurs au 31/12/17 (103,7)****PRIX DE CESSIONS :****COMMERCES :** 300 EUROS HT/m² de SDP**LOGEMENTS :**Logements individuels 600 EUROS HT/m² de SDPLogements 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 SDPLogements 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.

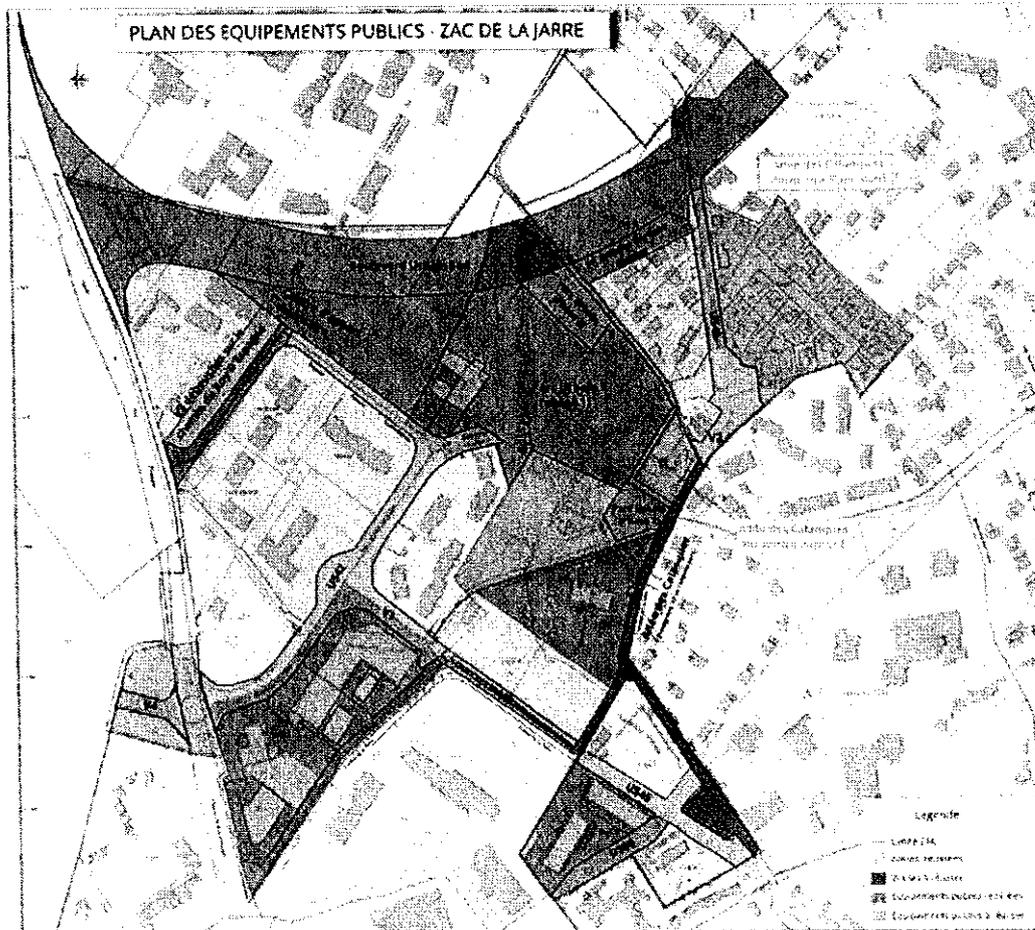
Aussi, afin de tenir compte de l'ensemble de ces évolutions, ainsi que de l'abandon de certains équipements publics tel que la réalisation d'une partie de voie U542, le PEP de la ZAC a été modifié par délibération de MPM n°AEC010-1123/15 du 03/07/2015, puis, par le conseil municipal de la ville de Marseille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



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. Une modification du PEP en 2020 a été nécessaire afin d'une part de d'y intégrer « l'Allée des Calanques périmètre Parc Est (110ml) sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM et d'actualiser les ouvrages déjà réalisés et les montants des ouvrages restant à réaliser.

ZAC DE LA JARRE - Programme des Équipements Publics (PEP) : Modification n°2

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	
Parking Antoine Fortune Marion	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	AMPM	
Parc Urbain (Phase 1)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE - DEPJ	
Allée des Calanques – Périmètre Parc Nord (135 ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	AMPM	
En limite de ZAC :				
Section Avenue de la Jarre (170ml) – Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
Restant à réaliser :				
V3 : débouché impasse F.Karabadjakian	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	540 000 €

sur le chemin du Roy d'Espagne				
	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
Allée des Calanques – Périmètre Parc Est (110 ml) - Cheminement piéton et cycles	AMPM	SOLEAM	AMPM	353 956 €
Allée des Calanques – Périmètre Parc Est (110 ml) - Murs de clôtures du Parc et serrureries	VDM	SOLEAM	VDM	62 700 €
Parc Urbain (phase 2)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE - DEPJ	600 000 €
Allée des Calanques - Hors Périmètre Parc - (370ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	926 860 €
Traverse de la Jarre entre V6 et V7 (65ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	91 962 €

- **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.

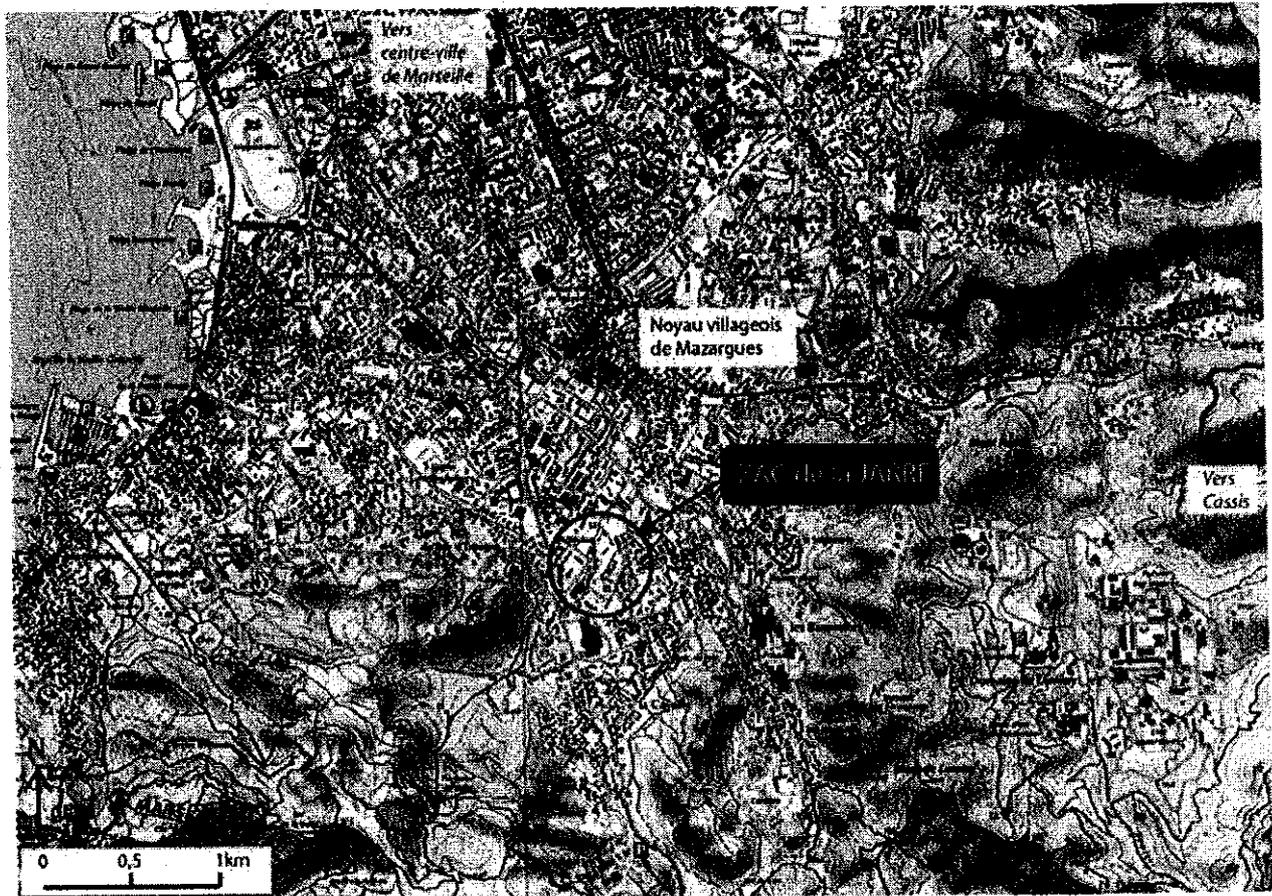
Ce futur parc d'une superficie de 18 500m² jouxte un espace dédié à l'accueil d'une association culturelle « Le Théâtre du Centaure » qui depuis 2016 exerce une activité pédagogique et artistique autour du monde des chevaux.

- **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 varie de 7 à 10 mètres par endroits. Afin d'avoir un aménagement cohérent selon les principes définis lors des études préliminaires réalisées par la Métropole, des emplacements réservés pour un élargissement à 12 m sont inscrits au PLU au niveau de l'avenue de la Jarre et traverse Valette et nécessite des acquisitions. Par souci de cohérence, le tronçon traversant la ZAC sera aménagé dans la continuité de l'aménagement projeté par la collectivité compétente MAMP en amont et aval du périmètre de ZAC.
- **Requalification de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7**, voie en sens unique entre le carrefour V6 et V7 ; il s'agit d'aménager des trottoirs afin de permettre et de sécuriser les cheminements piétons.
- **Voie V3 – débouché de l'impasse Karabadjakian**, qui n'a été réalisée que partiellement pour desservir des programmes immobiliers, sur le **Chemin du Roy d'Espagne**. Il s'agit de conférer à cette nouvelle voie un aspect de rue type urbain permettant de gérer l'ensemble des modes de déplacements. Cela viendra compléter le maillage viaire et participera au lien inter-quartiers souhaité dans le PRU.

ANNEXE 1

ZAC DE LA JARRE

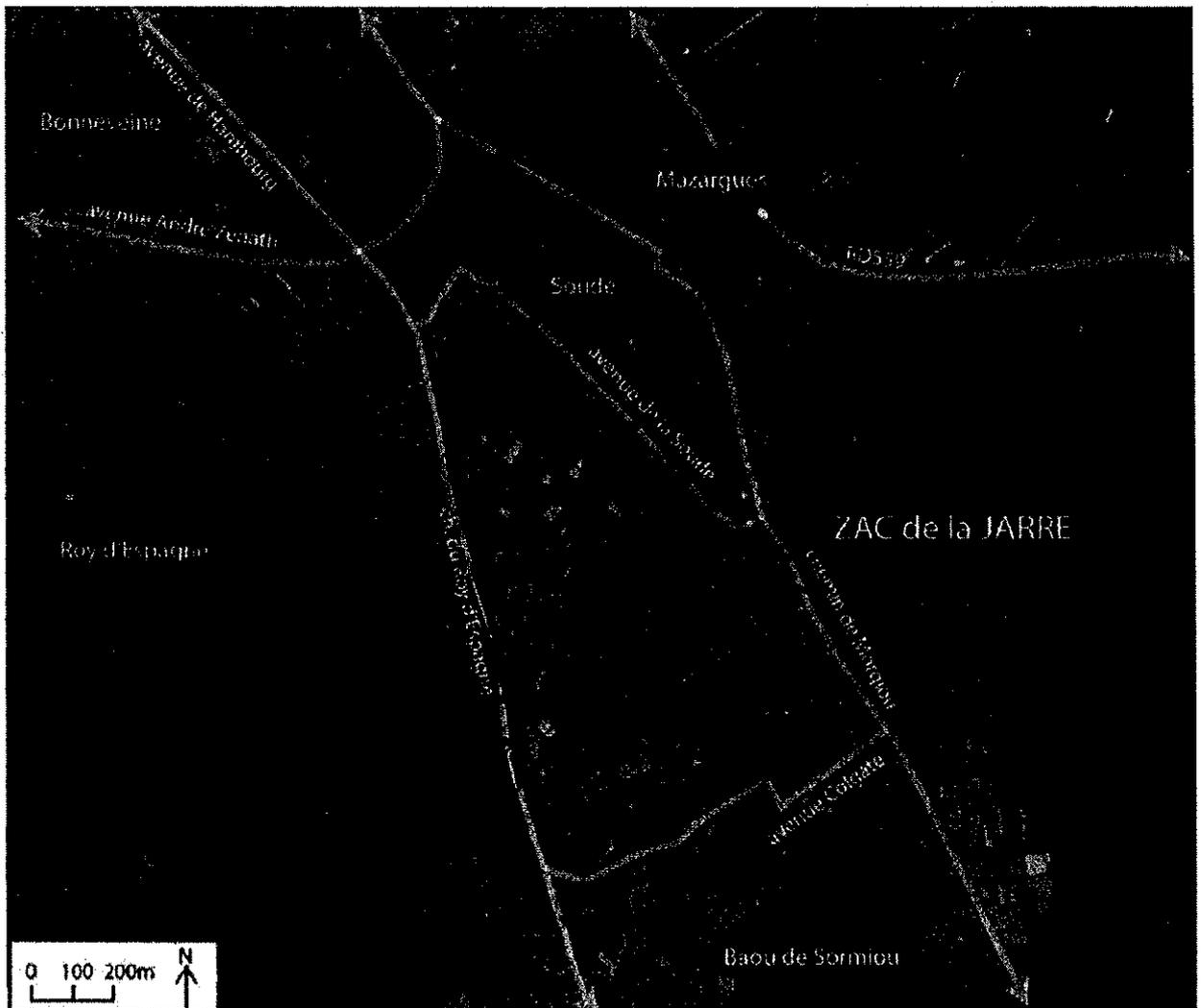
Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC DE LA JARRE

Périmètre de la ZAC et de la concession



Extrait dossier de réalisation

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Les terrains nécessaires à la réalisation des principaux équipements de la ZAC de la Jarre étaient maîtrisés par la Ville de MARSEILLE (Bassin de Rétention et Centre d'Apport volontaire) sont en cours de rétrocession à leurs gestionnaires.

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

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

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

Aussi, un dossier d'enquête publique conjointe préalable à la DUP et parcellaire a été déposé en Préfecture le 29/11/2017. 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 a obtenu l'arrêté de DUP au 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 premier semestre 2022.

Suite à un arbitrage de la Métropole la SOLEAM ne fera pas l'acquisition du foncier LERDA pour les besoins du Parc de la Jarre.

Au 31 décembre 2021, SOLEAM a réalisé 94% des dépenses relatives au foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de la Jarre

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	
	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 : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-310 000	-310 000	100%
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-359 320	-59 320	17%
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	100%
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-210 000		
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	100%
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1	-1	100%
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogc + Reliquat Copro la Madrague	-1	-1	100%
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000	-6 000	100%
B : 717/111-Acq Serre+frais	-506 975	-506 975	100%
B : 717/112-Frais Annexes	-303 541	-275 309	91%
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	100%
1-Budget Foncier	-9 643 284	-9 105 052	94%

Poste 103/105 : l'avancement des procédures de DUP n'a pas permis de formaliser les expropriations au 31/12/2021

b. L'avancement des travaux

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 a été 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 au premier semestre 2021, une fois le gros œuvre du programme PROGEREAL achevé.

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-413 890	-413 890	100%
B : 717/315-Aléas	-42 436	-42 436	100%
B : 717/320-Travaux VRD Antérieurs	-4 869 149	-4 869 148	100%
B : 717/321-Aménagement V5	-35 862	-35 862	100%
B : 717/322-Prolongement U590	-181 234	-181 235	100%
B : 717/323-Connexion U 545	-149 543	-149 543	100%
B : 717/324-Tvx Mise Hors d'Eau et Hors d'Air d'une Serre et Attenants	-100 836	-100 836	100%
2-Budget Travaux Réalisés	5 792 950	5 792 950	100%
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-345 786	-310 229	90%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-206 763	-206 764	100%
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-780 000		
B : 717/312-Travaux Serre	-51 080	-51 080	100%
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 697 557		
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-487 200	-467 613	96%
B : 717/316-Imprévus	-430 134		
2-Budget Travaux	-3 998 520	-1 035 686	26%
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-300 228	-300 226	100%
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-60 485	-60 484	100%
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-156 684	-156 684	100%
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132	100%
B : 717/304-Divers	-8 328	-8 328	100%
2a-Budget Démolitions	-789 857	-789 854	100%

Au 31/12/20 : La construction du programme immobilier PROGEREAL ayant pris du retard, la deuxième phase de l'aménagement de l'avenue de la Jarre est prévue au premier semestre 2022.

Pour le reste des travaux à engager (postes 310, 311, 313) ainsi que des honoraires de Maîtrise d'œuvre correspondant (Pose 402 à 405) restent à ce jour conditionnés à la maîtrise foncière des emprises à aménager. Leur démarrage est prévu en 2023.

c. L'avancement des commercialisations

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 2021 :

- 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 (m ²)	SDP résiduelle (m ²)
Ilots de logement à densité réduite :		
Uzj I1	3 365	0
Uzj I2	1 600	0
Uzj I3	190	0
Ilots de logement à moyenne densité :		
Uzj C1	4 069	1 031
Uzj C2	10 296	1 599
Uzj C6	2 940	235
Total	22 460	2 865

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	A fin 2021	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	873 420		
A : 717/102-Cessions Locaux et Parvis Technique (Serre Orangerie)	72 000		
1-Budget Biens de Retour	945 420		
A : 717/103-Ilot Uzjc6	2 640 000	2 640 000	100%
A : 717/104-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1	100%
A : 717/105-Réalisation V3	1		
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	26 245	26 245	100%
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1		
1-Budget Cessions	2 666 248	2 666 246	100%
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	1 200 000	1 200 000	100%
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)	3 618 990	3 345 500	92%

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 En Euro	TTC au 31/12/21 (Afn 2021)		
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	877 042	674 000	-77%
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 Concédant)	1 744 634	1 744 634	100%
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	100%
4-Budget Participations	5 399 793	4 729 161	88%

Le solde devrait être décalé en 2023.

e. L'avancement des rétrocessions

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

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

Les autres voiries, qui restent à (ré) aménager, seront rétrocédées 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 1 489 477 €TTC, à comparer aux 700 285 €TTC réglées, soit un écart de -789 192€ (variation de -53%).

a. Les acquisitions foncières

	PREV. 2021			
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-300 000		-300 000	-100%
B : 717/105-A4-Ribero débouché voie V3	-210 000		-210 000	-100%
B : 717/112-Frais Annexes	-31 271	-3 975	-27 296	-87%
1-Budget Foncier	-541 271	-3 975	-537 296	-99%

Le montant des acquisitions prévues initialement en 2021 d'un montant de 541 271€ TTC s'est avéré inférieur de 537 296 € TTC du fait que la procédure de DUP soit toujours en cours et ne permet pas d'engager les dépenses corrélées.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- ✓ Études préalables

	PREV. 2021			
B : 717/205-Geometre	-3 810	-3 810		
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil				
B : 717/207-Etudes Serre	-2 340	-2 340		
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech...)	-16 544	-1 544	-15 000	-91%
1a-Budget Etudes	-22 694	-7 694	-15 000	-66%

Le montant des études prévues initialement en 2021 d'un montant de 22 694 €TTC s'est avéré inférieur de 15 000 € TTC et s'explique du fait que les besoins en études ont été moins importants que prévus initialement.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

✓ Les études techniques

	PREV. 2021			
B : 717/402-Hn Voie Verte	-26 305	-22 983	-3 322	-13%
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +v6-7	-1 657	-1 657		
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3	-18 376	-7 816	-10 560	-57%
B : 717/405-Hn Bassin de rétention	-4 320		-4 320	-100%
2-Budget Honoraires	-50 658	-32 456	-18 202	-36%

Poste 402 : Cet écart s'explique par un besoin moindre en honoraire technique pour la réalisation de la voie verte.

Poste 404 : Cet écart s'explique par le décalage des études sur V3 suite aux différents arbitrages AMPM-VDM

Poste 405 : Cet écart s'explique par la décision de la DAD en COTECH de ne pas poursuivre les études d'aménagement paysager du bassin de rétention.

✓ Les travaux d'aménagement

	PREV. 2021			
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-182 807	-147 250	-35 557	-19%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-5 944	-278	-5 666	-95%
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-78 000		-78 000	-100%
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7				
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-487 200	-467 613	-19 587	-4%
2-Budget Travaux	-753 951	-615 141	-138 810	-18%

Poste 307 : Réceptionné depuis décembre 2019, il reste à réaliser la partie espaces verts sur 2 ans et non encore facturé en 2021

Poste 310 : Les travaux de requalification et de bouclage de l'impasse Karabadkajian sur le chemin du Roy d'Espagne sont décalés en 2023 au vu de la non maîtrise foncière nécessaire à leur réalisation. Ces travaux se feront concomitamment à l'aménagement de l'Allée des Calanques.

Poste 314 : Les travaux d'aménagement de la voie verte ont été réceptionné en juillet 2021. Le DGD est à solder sur 2022

d. Le budget « Dépenses annexes »

	PREV. 2021			
B : 717/500-Charges de Gestion	-17 378	-6 165	-11 213	-65%
B : 717/501-Taxe sur les Salaires				
B : 717/502-Assurance	-1 000	-1 188	188	19%
B : 717/503-Taxes Foncières	-9 957	-5 573	-4 384	-44%
B : 717/504-Entretien	-5 000		-5 000	-100%
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-4 353		-4 353	-100%
3-Budget Dépenses Annexes	-37 688	-12 926	-24 762	-66%

Poste 500 : L'écart s'explique par un besoin moins important notamment en raison du décalage des travaux de l'Allée des Calanques et de la V3.

Poste 502 : Les dépenses d'entretien ont été moins importantes que prévues.

Poste 505 : En raison du décalage des travaux d'aménagement de l'Allée des Calanques le besoin en communication sur l'Allée des Calanques est décalé en 2022.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

	PREV. 2021			
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000		-5 000	
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-78 215	-28 094	-50 121	-64%
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%				
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
4-Budget Rémunération	-83 215	-28 094	-55 121	-66%

Le montant des rémunérations prévues initialement en 2021 d'un montant de 83 215 € TTC s'est avéré inférieur de 55 121 € et s'explique par le fait que les rémunérations sur dépenses sont proportionnelles au montant des dépenses payées.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues est équivalent au montant des recettes perçues, soit 45€ TTC pour 34€TTC.

a. Le budget « Divers »

	PREV. 2021			
A : 717/501-Produits Divers	34	45	11	
3-Budget Divers	34	45	11	

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : +2 809 628 €

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : +1 321 111€

Trésorerie réelle fin 2021 : +2 122 499 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2022 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.

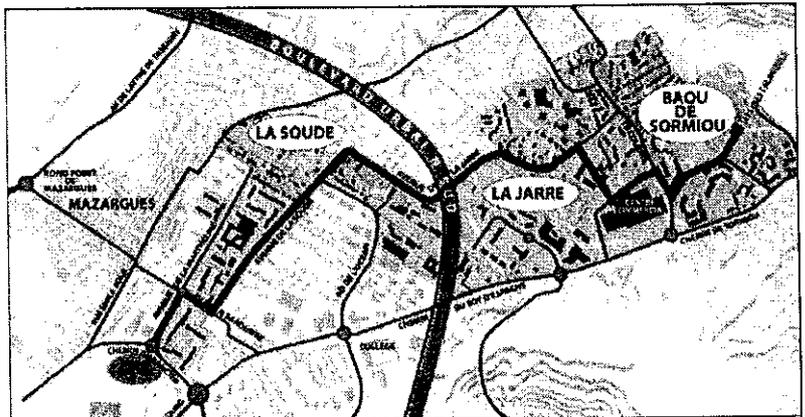
Toutefois le développement de l'habitat dans la ZAC s'est réalisé plus rapidement que l'aménagement des voies et réseaux qui desservent les nouveaux programmes situés au niveau de l'avenue de la Jarre et de la traverse Valette principalement. Les voies en question ne sont pas aménagées et de nombreux 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 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 4km. Un premier rendu des études PRO a eu lieu en 2019 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 mars 2020 a été rendu une version finalisée du PRO qui a été soumise aux avis des services au premier trimestre 2021. En parallèle, la procédure de DUP se poursuit, l'arrêté de cessibilité a été obtenu en 2021. 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 premier semestre 2023 néanmoins celui-ci est conditionné par la maîtrise foncière.

- o Requalification et Bouclage de l'impasse Karabadjakian sur le chemin du Roy D'Espagne. Ces travaux consistent à l'élargissement et à la requalification de l'impasse karabadjakian sur le chemin du Roy D'Espagne. Une première version de l'AVP a été rendu au dernier trimestre 2021. Néanmoins suite un arbitrage VDM-AMPM celui-ci est en cours d'actualisation afin de se conformer aux prérogatives de la Ville de Marseille sur les pistes cyclables. Un PRO sera soumis au premier trimestre 2022 aux services pour un démarrage à l'horizon du premier semestre 2023 sous réserve de maîtrise foncière des emprises RIBERO.

Il est à noter que suite à des arbitrages de la DAD pris en COTECH en mai et en COPIL en octobre 2021 :

- Les missions de réaménagement paysager du bassin de rétention et les travaux de réhabilitation de la Serre ne seront pas confiées à la SOLEAM.
- Un AMI sur la Serre de la Jarre sera lancé en 2022.
- Les travaux d'aménagement de l'Allée des Calanques et de la requalification et du bouclage de l'impasse Karabadjkian seront réalisés concomitamment sous réserve de la maîtrise foncière des emprises nécessaires.

Aussi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions amiables**

- - 2022 : Echange OGIC parcelle 852 C23 à l'€ symbolique

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

- 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.
- o La réalisation de la voie V3, permettant la connexion sur le Chemin du Roy d'Espagne : En 2021 : propriété RIBERO :
 - Parcelle C90 pour environ 1219 m²
 - Parcelle C39 pour environ 6 m²
 - Parcelle C38 pour environ 93 m²

b. En ce qui concerne les études Préalables

- o Poste 205: Géomètre estimé pour 14K€TTC sur 2022
- o Poste 206: Assistance architecte 11K€ sur 2022
- o Poste 208: Etudes diverses reste 20K€TTC sur 2022

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.

Reste 100K€TTC jusqu'à la fin de la concession.

- o Poste 307/404 : Parachèvement de l'avenue de la Jarre au niveau des résidences La Madrague et le Parc de Manon
La réception du marché a été réalisé au premier semestre 2021. Solde du marché pour 35 K€TTC en 2022 et de la MOE pour 14K€TTC.
- o Poste 309 : Rétablissement de l'accès de la copropriété « Le Castel l'Arenas »,
Les travaux ont été réceptionnés en 2019. Le solde de la SEMM était prévu pour 6K€TTC en 2021

; correspondant au raccordement de la copropriété du 11 Impasse Karabadjakian. Engagement à solder sur 2022. Les travaux de la SEMM n'ont pas été réalisés.

- o Poste 310/404 : 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 2023 Ils sont estimés pour **702K TTC** en 2023+ **78K TTC** en 2024 + 8% d'honoraires à prévoir.
- o Poste 311/405 : Aménagement paysager du bassin de rétention : Suite à un arbitrage de la DAD cette mission n'est pas confiée à la SOLEAM. Les indemnités de résiliations du marché de MOE sont prévues en 2022.

Poste 312/401 : Travaux de réhabilitation de la serre, poste ajusté au montant déjà payé mise hors d'eau hors air. Suite à un arbitrage de la DAD, les travaux de réhabilitation de la Serre ne seront pas confiés à la SOLEAM.

- o Poste 313/403 : 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. Les travaux ne pourront être réalisés qu'en 2023, en effet l'obtention de la maîtrise foncière constitue un préalable primordial. Ils sont estimés pour **1,7M TTC** ;90% en 2023 le solde en 2024+ 8% d'honoraires à prévoir.
- o Poste 314/402 : Aménagement voie verte-parc/Roche
Les travaux ont été réceptionnés en juillet 2021. Le DGD est à solder pour 19K TTC en 2022
- o Poste 316 Imprévus : la provision prévue au CRAC précédent a été revue en concordance avec les estimations les plus avancées (AVP, PRO/DCE, marchés notifiés/soldés). Ils sont recalés pour **420K TTC à la fin de la concession**.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- o Poste 500 Charges de gestion : est estimée à 22K TTC pour 2022
- o Poste 501 Taxe sur les salaires : Elle est induite par la non taxation des participations d'équilibre Elle est estimée pour **4K€** en 2023 suite à la perception de la participation en 2022.
- o Poste 502 Assurance : Elle est induite par le patrimoine de l'opération, reste 2 692 K TTC€ en 2022 et 2 700€ provisionné en 2023
- o Poste 503 Taxe foncière : Elle est induite par le patrimoine de l'opération, 9 000 K TTC€ provisionné en 2022 et 2023
- o Poste 504 Entretien : reste provisionné **13K TTC/an**
- o Poste 505 Communication : reste provisionné **18K TTC** en 2023
- o Poste 506 Frais sur ventes : plus de budget.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Il est prévu par avenant joint au CRAC 2017 une rémunération forfaitaire de 5 000 € pour les dossiers acquis à l'€ symbolique (1 dossier envisagé sur 2022: OGIC la Madrague).

-Le calcul des rémunérations sur dépenses suit l'évolution des dépenses :5% du montant HT Base 2022 : 705 580 € soit **35 279 €**

-Le poste « Rémunération sur recettes » tient compte des rémunérations calculées sur les recettes à venir : 2023 : serre+locaux : 789 817*7% = 55 287€
2023 :-40 av. de la jarre : 116 000*7% =8 120 €

2023-lot CONTERNO : 135 612 *7% =9 492 €

Soit 72 899€ en 2023

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

2) LES RECETTES

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

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

- o 2023 : 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 2023 : 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)

II. 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.

III. Les cessions suite à AMI

- 2023 : La serre (avec ses logements annexes) pourra être cédée à un acquéreur pour une valeur minimale assurée de 727 851 €HT+ 60 000€, qui intègre les frais déjà engagés sur ce bâtiment (Acquisition, études, frais divers, charges de gestion, travaux et honoraires, rémunérations...)

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 €	
Frais Divers	LC08.192	DE COMBARIEU H	2 200,00 €	1 547,28 €
	La Serre Ouverture Par Perçage des Anciennes Serrures et Pose Verous Caden	CHARNOT PATRICK	344,00 €	
Charges gestion	La Serre Ouverture de la Serre et Fermeture Par Pose de Cadenas	CHARNOT PATRICK	210,00 €	993,28 €
	sécurisation façade serre	CHARNOT PATRICK	993,28 €	
Travaux	Evacuation des Encombrants et Dépose d'une Mezzanine	GENERALE ENTREPRISE DE RENOVATION	14 500,00 €	126 596,33 €
	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 €	
Rémunération	MOE pour raccordement réseaux serre	GUILLERMIN & ATU	3 525,00 €	44 183,39 €
	Rémunération SOLEAM sur dépenses (5%)	SOLEAM	34 183,39 €	
Rémunération	Rémunération SOLEAM sur Appel à Projet	SOLEAM	10 000,00 €	

Montant Prix de cession SERRE : 727 851,24 €

Si le lauréat de l'AMI sur la Serre de la Jarre se porte acquéreur les frais précités lui seront imputés. Dans le cas échéant le foncier de la Serre et des annexes sera un bien de retour à la métropole. Quant aux frais engagés ils seront à la charge de la concession.

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

Poste 330 : Le montant de 131K€TTC 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.

Poste 331 : Le montant de 70K€TTC correspond aux ouvrages financés par la VDM et sont constitutifs de la clôture, des ouvrages de soutènement et du portail réalisés sur la limite Est du Parc de la Jarre. Le cout total pour la réalisation de la voie verte s'est élevé à 441K€ TTC.

c. En ce qui concerne les prévisions de participations

Il était prévu que la Métropole AMP verse les participations suivantes (cf CRAC au 31/12/2021) :

	CRAC au 31.12.2020	CRAC PROPOSE au 31.12.2021
Participation à l'équilibre	-877 042 €	-877 042 €
2018	674 000	674 000
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0
2022	-1 551 042	-1 551 042
2023	0	0
Participation aux équipements	2 978 835 €	2 978 835 €
2019	757 161	757 161
2020	0	0
2021	0	0
2022	2 221 674	2 221 674
2023	0	0

- - 877 042 € au titre de la participation à l'équilibre
- 2 978 835 € HT au titre de la participation aux équipements (allée des calanques & voie verte)

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	
B : 717/100-Acquisitions	-5 445 433	-5 445 433	
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc			
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-310 000	-310 000	
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-359 320	-359 320	
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-210 000	-210 000	
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	284 385	284 187	-198
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	
1-Budget Foncier	-9 497 029	-9 496 831	-198

Poste 112 : Ajustement des frais annexes.

1.2 Études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Etudes Réalisées	480 398	480 398	
B : 717/205-Geometre	-150 000	-150 000	
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-51 285	-51 285	
B : 717/207-Etudes Serre	-36 480	-36 480	
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-83 720	-83 720	
1a-Budget Etudes	-321 485	-321 485	

RAS

1.3 Mise en état des sols/Travaux VRD

- Mise en état des sols

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-251 481	-251 481	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeal" 77 Av de la Jarre	-50 407	-50 407	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-130 570	-130 570	
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-220 110	-220 110	
B : 717/304-Divers	-7 057	-7 057	
2a-Budget Démolitions	-659 625	-659 625	

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Travaux Réalisés	-4 823 192	-4 823 192	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-288 155	-288 155	
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-177 024	-172 302	-4 722
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-650 000	-650 000	
B : 717/312-Travaux Serre	-42 566	-42 566	
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 414 631	-1 414 631	
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-406 000	-406 000	
B : 717/316-Imprévus	-356 703	-358 445	1 742
2-Budget Travaux	-3 335 079	-3 332 099	-2 980

Poste 309 : ajustement du budget correspondant au montant des travaux engagés ou réalisés.

Poste 316 : Ajustement de la ligne « imprévus » pour maintenir un équilibre

- Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 717/400-Honoraires Techniques	-480 000	-480 000	
B : 717/401-Hn Serre	-13 000	-13 000	
B : 717/402-Hn Voie Verte	-30 484	-30 484	
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +v6-7	-57 816	-57 816	
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3	-49 237	-49 237	
B : 717/405-Hn Bassin de Rétention	-18 000	-18 000	
2b-Budget Honoraires Techniques	-648 537	-648 537	

RAS

1.4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 717/500-Charges de Gestion	-370 000	-370 000	
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-41 829	
B : 717/502-Assurance	-12 159	-17 740	5 581
B : 717/503-Taxes Foncières	-145 000	-150 000	5 000
B : 717/504-Entretien	-90 000	-85 000	-5 000
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-17 022	-17 022	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Dépenses Annexes	-691 096	-696 677	5 581

Poste 502/503 : Ajustement des budgets en fonction des propriétés foncières

1.5 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
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%	-790 053	-787 945	-2 107
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 122 488	-1 122 488	
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 500	-10 500	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-92 588	-92 591	3
4-Budget Remuneration	-2 280 284	-2 278 180	-2 104

Ajustement des budgets

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Biens de Retour	787 850	787 850	
1-Budget Cessions	2 226 248	2 226 248	
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 532 862	3 532 862	

RAS

1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
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	26 523	26 821	298
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331	
3-Budget Divers	4 535 596	4 535 894	298
A : 717/330-Refacturation Vdm (Conterno)	109 544	109 544	
A : 717/331-Prise en Charge Financière Vdm (Voie Verte)	52 300	52 300	
4-Budget Participations Équipements	161 844	161 844	

Poste 501 : Reversement de produits financiers du notaire liés à la provision sur l'acquisition à la SCI LEZARD

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	877 042	877 042	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	2 482 363	2 482 363	
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	4 554 873	4 554 873	

VI. ANNEXES
Bilan prévisionnel au 31/12/21

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé au 31/12/21		
1-Budget Foncier	-9 496 831	-146 453	-9 643 284
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-83 685	-564 083
1a-Budget Etudes	-321 485	-63 339	-384 824
2-Budget Travaux Réalisés	-4 823 192	-969 758	-5 792 950
2-Budget Travaux	-3 332 099	-666 421	-3 998 520
2a-Budget Démolitions	-659 625	-130 232	-789 857
2b-Budget Honoraires Techniques	-648 537	-128 709	-777 246
3-Budget Dépenses Annexes	-696 677	-78 049	-774 726
4-Budget Remuneration	-2 278 180		-2 278 180
5-Budget Frais Financiers	-674 557		-674 557
Sous-total dépenses	-23 411 581	-2 266 646	-25 678 227
1-Budget Biens de Retour	787 850	157 570	945 420
1-Budget Cessions	2 226 248	440 000	2 666 248
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	1 501 661	9 113 670
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 532 862	86 128	3 618 990
3-Budget Divers	4 535 894	10 691	4 546 585
4-Budget Participations Equipements	161 844	32 368	194 212
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	877 042		877 042
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	2 482 363	496 472	2 978 835
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	348 448	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	4 554 873	844 920	5 399 793
Sous-total recettes	23 411 580	3 073 338	26 484 918
Sous-total TVA	1	-1	-806 693

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Fonction	TTC au 31/12/21		2022		2023	
	Budget actualisé		P16	P17	P18	P19
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634		-1 744 634			
B : 717/100-Acquisitions	-5 445 433		-5 445 433			
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-310 000		-310 000			
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-59 320		-59 320	-300 000		
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000		-756 000			
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-210 000			-210 000		
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine			-1			
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud			-1			
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague			-1			
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000			
B : 717/111-Acq Serre+frais	-506 975		-506 975			
B : 717/112-Frais Annexes	-303 541		-275 309	-28 232		
B : 717/190-Relogement	-1 378		-1 378			
1-Budget Foncier	-9 643 284		-9 105 052	-538 232		
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083		-564 085			2
1a-Budget Etudes	-384 824		-284 949	-45 899	-40 000	-33 976
2-Budget Travaux Réalisés	-5 792 950		-5 792 950			
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-345 786		-310 229	-35 557		
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-206 764		-206 764			1
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-780 000				-702 000	-78 000
B : 717/312-Travaux Serre	-51 080		-51 080			
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-4 687 957				-1 527 801	-169 756
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-467 200		-467 613	-19 587		
B : 717/916-Imprévus	-430 134					-430 134
2-Budget Travaux	-3 998 520	-1 035 686	-55 144	-2 229 801	-677 889	
2a-Budget Démolitions	-789 857	-789 854				-3
2b-Budget Honoraires Techniques	-777 246	-598 950	-59 898	-75 231	-43 167	
B : 717/500-Charges de Gestion	-425 065	-357 467	-20 847	-19 815	-26 936	
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-43 829	-37 829		-4 000		
B : 717/502-Assurance	-17 740	-12 347	-2 692	-2 700	-1	
B : 717/503-Taxes Foncières	-150 000	-131 617	-9 000	-9 384	1	
B : 717/504-Entretien	-103 947	-63 757	-12 985	-12 985	-12 220	
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-18 000	-588			-17 410	-2
B : 717/506-Frais sur Vente	-20 059	-20 059				
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86				
3-Budget Dépenses Annexes	-774 726	-623 750	-45 524	-66 294	-39 158	
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-49 637	-49 637				
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses à 4,5% TTC	-145 047	-145 047				
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	-5 000			
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-787 846	-619 722	-35 279	-100 302	-32 643	
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971				
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 122 488	-1 049 588			-72 900	
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 500	-10 500				
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-92 591					-92 591
4-Budget Remunération	-2 278 180	-1 939 465	-40 279	-373 202	-125 234	
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 556				-1
Sous-total dépenses	-25 678 227	-21 389 297	-784 976	-2 584 528	-919 426	
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	873 420			873 420		
A : 717/102-Cessions Locaux et Parvis Technique (Serre Orangerie)	72 000			72 000		
1-Budget Biens de Retour	945 420			945 420		
1-Budget Cessions	2 666 248	2 666 248				2
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672				-2
A : 717/124-Cessions Scanzaroli	1 760 000	1 760 000				
A : 717/125-Cessions Lerda	1 200 000	1 200 000				
A : 717/126-Conterno	135 612			135 612		
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)	3 618 990	3 345 500		273 490		
3-Budget Divers	4 546 585	4 546 299	286			
A : 717/330-Refacturation Vdm (Conterno)	131 452			131 452		
A : 717/331-Prise en Charge Financière Vdm (Voie Verte)	62 760			62 760		
4-Budget Participations Equipements	194 212		194 212			
A : 717/400-Participations Métropole à l'Équilibre	-677 042	674 000	-1 551 042			
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	2 978 835	757 161	2 221 674			
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	5 399 793	4 729 161	670 632			
Sous-total recettes	26 484 918	24 400 878	865 130	1 218 910		
C : 717/A610-Emprunts Encaissements	1 981 837	1 981 837				
C : 717/A520-Crédit de TVA Remboursé		471 908	2 799	-474 787		
D : 717/A520-TVA Reversee	-806 693	-1 360 992		554 299		
D : 717/A610-Remboursement Emprunts	-1 981 837	-1 981 837				
Sous-total TVA	-806 693	-889 084	2 799	79 592		
Trésorerie brute		2 122 497	2 205 450	919 424	-2	

Tableau des écarts des dépenses-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	
B : 717/100-Acquisitions	-5 445 433	-5 445 433	
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-310 000	-310 000	
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-359 320	-359 320	
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-210 000	-210 000	
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanterraie	-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	-302 605	-303 541	-936
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	
1-Budget Foncier	-9 642 348	-9 643 284	-936
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083	-564 083	
B : 717/205-Geometre	-179 767	-179 191	576
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-61 402	-61 402	
B : 717/207-Etudes Serre	-43 767	-43 767	
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environeme	-100 464	-100 464	
1a-Budget Etudes	-385 400	-384 824	576
2-Budget Travaux Réalisés	-5 792 950	-5 792 950	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-345 786	-345 786	
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-212 429	-206 763	5 666
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-780 000	-780 000	
B : 717/312-Travaux Serre	-51 080	-51 080	
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 697 557	-1 697 557	
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-487 200	-487 200	
B : 717/316-Imprévus	-428 044	-430 134	-2 090
2-Budget Travaux	-4 002 096	-3 998 520	3 576
2a-Budget Démolitions	-789 857	-789 857	
2b-Budget Honoraires Techniques	-777 246	-777 246	
B : 717/500-Charges de Gestion	-425 128	-425 065	63
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-41 829	
B : 717/502-Assurance	-12 159	-17 740	-5 581
B : 717/503-Taxes Foncières	-145 000	-150 000	-5 000
B : 717/504-Entretien	-107 947	-101 947	6 000
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-18 000	-18 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-20 059	-20 059	
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Depenses Annexes	-770 208	-774 726	-4 518
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%	-790 053	-787 946	2 107
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 122 488	-1 122 488	
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-10 500	-10 500	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-92 588	-92 591	-3
4-Budget Remuneration	-2 280 284	-2 278 180	2 104
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	
Sous-total dépenses	-25 679 029	-25 678 227	802

Tableau des écarts des recettes-TTC

Designation ligne budgétaire ET FVTO	HT au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Biens de Retour	945 420	945 420	
1-Budget Cessions	2 666 248	2 666 248	
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 670	
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 618 990	3 618 990	
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	30 499	30 796	-297
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331	
3-Budget Divers	4 546 288	4 546 585	-297
4-Budget Participations Equipements	194 212	194 212	
4-Budget Participations	5 399 793	5 399 793	
Sous-total recettes	26 484 621	26 484 918	-297
Sous-total TVA	-805 592	-806 693	-1 101

Ecart Année 2021- TTC

	PREV. 2021			
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-300 000		-300 000	-100%
B : 717/105-A4-Ribero débouché voie V3	-210 000		-210 000	-100%
B : 717/112-Frais Annexes	-31 271	-3 975	-27 296	-87%
1-Budget Foncier	-541 271	-3 975	-537 296	-99%
B : 717/205-Geometre	-3 810	-3 810		
B : 717/207-Etudes Serre	-2 340	-2 340		
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-16 544	-1 544	-15 000	-91%
1a-Budget Etudes	-22 694	-7 694	-15 000	-66%
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-182 807	-147 250	-35 557	-19%
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-5 944	-278	-5 666	-95%
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-78 000		-78 000	-100%
B : 717/314-Aménagement Voie Verte-Parc / Roche	-487 200	-467 613	-19 587	-4%
B : 717/402-Hn Voie Verte	-26 305	-22 983	-3 322	-13%
B : 717/403-Hn Allée des Calanques +v6-7	-1 657	-1 657		
B : 717/404-Hn Parachèvement Av Jarre et V3	-18 376	-7 816	-10 560	-57%
B : 717/405-Hn Bassin de rétention	-4 320		-4 320	-100%
2-Budget Travaux	-804 609	-647 597	-157 012	-20%
B : 717/500-Charges de Gestion	-17 378	-6 165	-11 213	-65%
B : 717/502-Assurance	-1 000	-1 188	188	19%
B : 717/503-Taxes Foncières	-9 957	-5 573	-4 384	-44%
B : 717/504-Entretien	-5 000		-5 000	-100%
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-4 353		-4 353	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-37 688	-12 926	-24 762	-66%
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000		-5 000	
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-78 215	-28 094	-50 121	-64%
4-Budget Remuneration	-83 215	-28 094	-55 121	-66%
Sous-total dépenses	-1 489 477	-700 285	-789 192	-53%
A : 717/501-Produits Divers	34	45	11	
3-Budget Divers	34	45	11	
Sous-total recettes	34	45	11	32%
Sous-total TVA	926	13 111	-12 185	
Variation	-1 488 517	-687 129	-801 366	

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Immeuble non bâti 40 Av de la Jarre	315 C	SCI LUCLE	400 000	3 891	103	30/09/2009	17/12/2009
Immeuble 40 Av de la Jarre	313 C	SCI LUCLE	500 000	1 910	262	30/11/2009	03/05/2010
Ensemble immobilier 720/747/745/744/737	846 B 5	Cirilo Gilbert-Casali Fanny et Pascale	350 000	1 003	349	29/10/2010	18/11/2010
Traverse de la Jarre	852 C 334	LERDA	1 200 000	7 000	171	30/09/2014	11/12/2014
Avenue de la Jarre- lot 32 000	846 B 5	Copropriété TRIO SUD	1	102	0	31/07/2015	23/12/2020
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	15/12/2016
83 AV DE LA JARRE lots de volume n°24000 et 31000	846 B 5	AFIM MEDITERRANEE	410 000	0	0	30/11/2016	15/12/2016
Traverse Valette-Voie U 590	846 B 319 et 320	HMP Résidence Chanterraine	1	89	0	28/02/2017	07/12/2017
408 Av. Jarre	852 C 364 (314p)	Copropriétaires Castel/Arenas	6 000	30	0	20/01/2020	20/01/2020
Traverse Valette - 69 Av. de la Jarre, copro La Castorette 846 B3 pour partie	846 B 3	SDCA CASTORETTE	13 300	133	100	30/11/2020	10/06/2021
Voie V6-iv de la Jarre	852 C 322	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	1	40	0	31/12/2022	00/00/00
Total 1-Acquisitions			9 509 303	30 608			
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	21/01/2020
Élargissement - Traverse Valette	846 B 133 Lot de Volume 181	Copropriétaires PUJOL FERNANDEZ LAURIOT	46 020	31	0	28/05/2019	29/10/2021
Débouché Voie V3-chemin du roy d'Espagne	852 C 90 38 et 39	RIBERO	210 000	1 011	0	31/12/2022	00/00/00
Élargissement Avenue De La Jarre-74 Av de la jarre-lot volume 172	852 C 319-321	SCANZARDU épouse GHIGO	200 000	435	0	31/12/2022	00/00/00
Élargissement -9 Traverse Valette	846 B 240/242/246/247/248 et 846 B 7	Indivision OCULI DI DOMENICO	100 000	262	0	31/12/2022	00/00/00
Total 15-Acquisitions enquête parcelaire			866 020	3 356			
408 av. de la jarre pour reconstitution pk LOTA ETH	852 C 356-357-358 -361	Copro castel arenas	26 245	182	75	20/01/2020	20/01/2020
846 B 5 83 Av de la jarre/trav valette lot 20000 et 340000	846 B 5	Copropriété TRIO SUD	1	503	0	23/12/2020	23/12/2020
Total 3-Cessions à défric			26 246	685			
83 av jarre	846 B 5	PITCH PROMOTION	2 200 000	2 940	748	06/09/2018	21/10/2020
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	20/12/2018
852 C362-307	852 C 307-362	VDM	22 917	315	0	20/12/2018	20/12/2018
852 C308	852 C 308	VDM	27 500	164	0	20/12/2018	20/12/2018
Conterno		VDM	135 612	840	0	31/12/2023	00/00/00
408 av. de la jarre		VDM	116 000	0	0	31/12/2023	00/00/00
Total 3P-Cessions emprises Parc (Vdm)			572 862	2 733			
Serre (ex orangeraie)- 408 av Jarre 852C356	852C356	VDM	727 850	0	0	31/12/2023	00/00/00
Serre (ex orangeraie)-PARVIS+LOCAUX TECHN		VDM	60 000	0	0	31/12/2023	00/00/00
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			787 850	0			
terrains d'assiette du B.U.S	852C256	Métropole AMP	1	0	0	31/12/2023	00/00/00
Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	Métropole AMP	1	1 011	0	31/12/2024	00/00/00
Élargissement aîle des balanques		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2024	00/00/00
Élargissement voirie sur copro Madrague		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2024	00/00/00
terrain d'assiette du parking		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2024	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			5	1 011			

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

ZAC de la Jarre - Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/21

Située dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, la ZAC de la Jarre couvre un territoire d'environ 22 hectares. L'aménagement a été confié, après mise en concurrence, à la SEM Marseille Aménagement, devenu SOLEAM, par concession d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal de Marseille le 24 février 1992. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille du 27 janvier 1995 et modifié par la suite en 2015 et 2020.

Par transfert de compétence, depuis 2016, la Métropole est devenue le concédant de cette opération.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité transmis par la SOLEAM pour cette opération fait ressortir les éléments principaux suivants :

- Le montant des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 25 678 227 euros TTC, il reste stable par rapport au dernier bilan approuvé.
- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 2 420 958 euros, inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. Elle se compose de 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, précédant concédant. 877 042 euros seront remboursés par SOLEAM à la Métropole. Étant donné que 674 000 euros ont déjà été versés par la Métropole, la SOLEAM prévoit le remboursement de 1 551 042 euros en 2022.
- La participation à divers équipements de voirie s'élève à 2 978 835 euros TTC et reste inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. Le versement du solde d'un montant de 2 221 674 euros sera versé en 2022.

Il est donc proposé d'approuver le CRAC au 31/12/2021 transmis par la SOLEAM pour l'opération « ZAC de la Jarre ».