



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE LA JARRE
N°T 1600903CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018

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.....	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL ...	7
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :.....	7
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT	10
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	13
a. L'avancement des acquisitions foncières :.....	13
b. L'avancement des travaux.....	14
c. L'avancement des commercialisations.....	15
d. L'avancement des participations du concédant.....	16
e. L'avancement des rétrocessions	18
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	19
1) LES DEPENSES.....	19
a. Les acquisitions foncières.....	19
b. Les Dossiers en phase « Etudes ».....	19
c. Les dossiers en phase « Travaux ».....	20
d. Le budget « Dépenses annexes »	21
e. La rémunération du « Concessionnaire »	22
2) LES RECETTES	22
a. Les cessions	22
b. Le budget « Cessions emprise Parc »	23
c. La participation du « Concédant »	23
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION	23
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2019 ET SUIVANTES.....	24
1) LES DEPENSES.....	25
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières	25
b. En ce qui concerne les études et travaux.....	26
c. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....	27
2) LES RECETTES	27
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation de charges foncières	27
b. En ce qui concerne les prévisions de participations.....	29
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	30
VI. ANNEXES	34
Bilan prévisionnel	34
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	35
Tableau des écarts-TTC	36
Ecart Année TTC- 2018	37
Tableau des acquisitions.....	38
Tableau des cessions	38

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

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

-**avenant n°18**, approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, permettant à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération.

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

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

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

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

Secteurs concernés	Foncier m2	Surface de Plancher (SDP) autorisée par le PLU	Surface de plancher (SDP) consommée	Résiduel constructible (SDP)	% SDP consommée	% résiduel constructible
Logements de densité réduite:						
Uzj I1	13 418	3 365	3 365	0	100%	0%
Uzj I2	6 378	1 600	1 600	0	100%	0%
Uzj I3	715	190	190	0	100%	0%
Uzj I4	6 817	1 365	1 090	275	80%	20%
Uzj I5	2 311	575	575	0	100%	0%
Sous-total	29 639	7 095	6 245	850	88%	12%
Logements de moyenne densité						
Uzj C1	8 111	5 100	4 069	1 031	80%	20%
Uzj C2	20 375	11 895	10 296	1 599	87%	13%
Uzj C3	3 100	1 550	0	1 550	0%	100%
Uzj C4	6 524	7 175	8 427	0	100%	0%
Uzj C5	4 885	5 515	5 515	0	100%	0%
Uzj C6	2 619	3 175	3 175	0	100%	0%
Uzj C7	3 721	4 565	4 565	0	100%	0%
Uzj C8	839	420	420	0	100%	0%
Sous-total	50 174	39 396	36 467	2 929	93%	7%
Total Logements	79 813	46 491	42 712	3 779	92%	8%
Activités						
Uzj E1	7 825	4 720	0	4 720	0%	100%
Uzj E2	6 804	3 990	0	3 990	0%	100%
Uzj E3	14 281	8 030	8 030	0	100%	0%
Uzj E4	1 811	1 260	0	1 260	0%	100%
Total Activités	30 521	18 000	8 030	9 970	45%	55%
TOTAUX SECTEURS OPERATIONNELS	110 334	64 491	50 742	13 749	79%	21%
Equipements publics						
CAV et BR (UzjP)	8 780					
BUS (Uzj P)	27 740					
Parc de la Jarre (UV3)	36 650					
Voiries ZAC (U542, U543, U545, U590, V1 à V7)	32 375					
Allées des Calanques	2 937					
Espace vert	1 000					
TOTAUX EQ. PUBLICS	109 482					
TOTAL DE LA ZAC	219 816					

Déclaration d'Utilité Publique :	Dépôt du dossier en Préfecture : 29/11/2017
	Demande de compléments de la Préfecture : 09/08/2018
	Renvoi du dossier en Préfecture : 21/12/2018

Au 31 décembre 2018, 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)
- 22 460 m² SDP pour la réalisation de logements, soit 88,7 % de la SDP de logements à céder .

Historique des commercialisations logements :

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé au 31/12/2017 par délibération n°URB 034-4192 du Conseil Métropolitain du 28/6/18
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
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 actuelle (au 31/12/18) versée par la Ville de Marseille :	3,298 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/18) versée par la Métropole:	674 000 €
Participation actuelle (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

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

COMMERCES : 300 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 600 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 360 EUROS HT/m2 de SDP

MONTANT DES PARTICIPATIONS :

COMMERCES : 100 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 220 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 220 EUROS HT/m2 de SDP

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

- Créer une urbanisation intermédiaire et continue entre la ZAC de la Soude et la ZAC du Baou de Sormiou,
- Développer un secteur d'habitation au-delà de ce qui est prévu actuellement pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à une forte demande dans la zone,
- Maintenir un secteur d'activité le long du chemin du Roy d'Espagne et du futur boulevard urbain sud (B.U.S),

- Accueillir deux équipements primaires supplémentaires, à savoir un bassin de rétention de 10 000m³ pour drainer les eaux pluviales du bassin versant de la Cayolle, un Centre d'Apport Volontaire (C.A.V) pour collecter les matériaux recyclables et réduire notamment les dépôts sauvages dans le quartier.

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

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

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

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

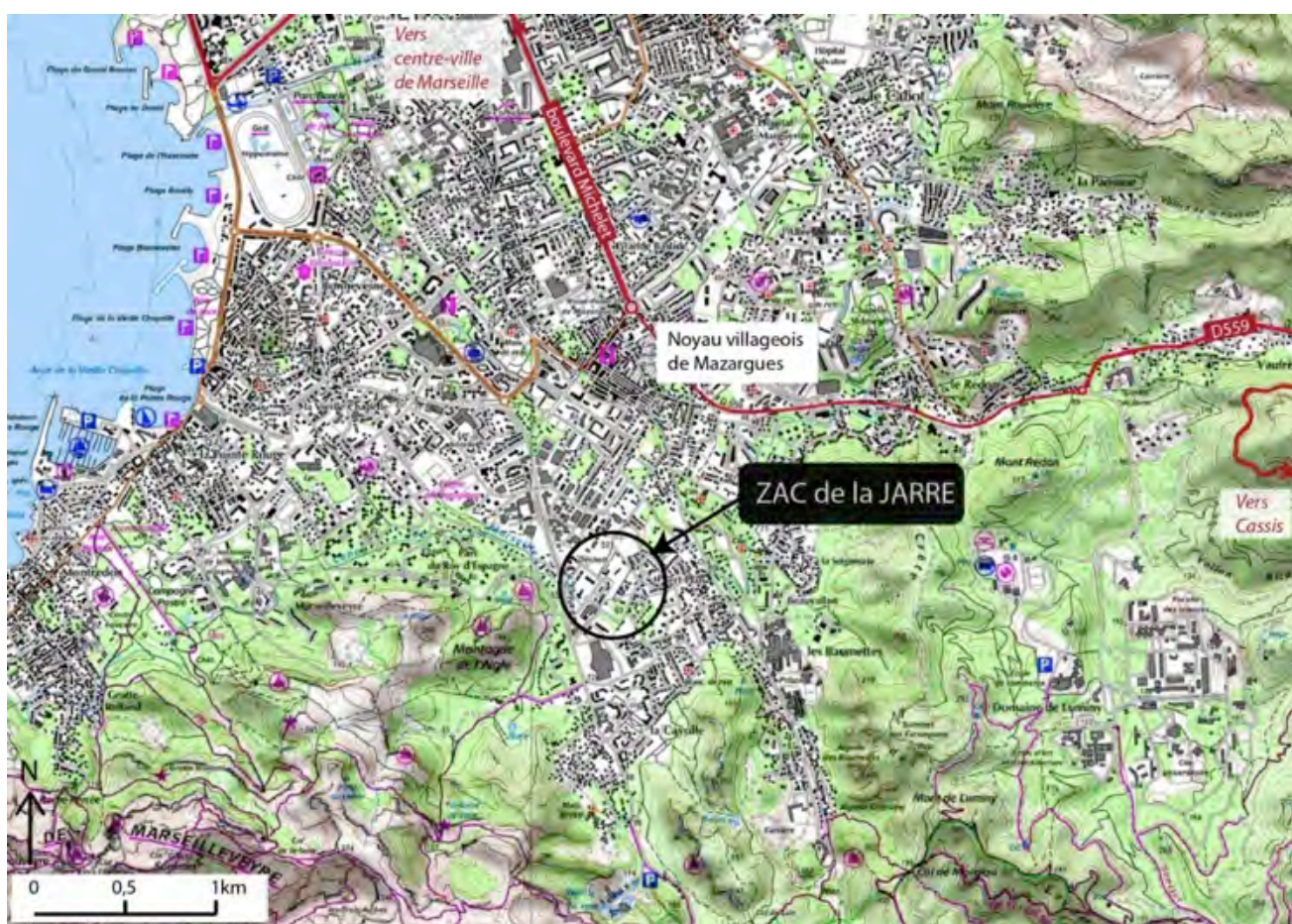
Liste des Equipements publics				
Déjà réalisés :	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Estimation coût TTC
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM	
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	AMPM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

- **L'implantation d'un Parc Urbain :** La Ville a sollicité SOLEAM pour réaliser une étude de faisabilité globale sur le futur parc qui a permis au Service Espaces Verts de présenter à l'ANRU un dossier de demande de subvention pour la préfiguration de cet équipement. La tranche principale des travaux de ce parc est en cours de réalisation depuis la fin de l'année 2018. Les travaux dureront un an, jusqu'à décembre 2019. Une tranche optionnelle d'aménagement pour l'installation de jardins partagés devrait s'effectuer en 2020-2021, après acquisition d'une partie de terrain de la famille LERDA.
Ce futur parc d'une superficie de 18 500m² jouxte un espace dédié à l'accueil d'une association culturelle « Le Théâtre du Centaure » qui depuis 2016 exerce une activité pédagogique et artistique autour du monde des chevaux.
- **La création d'une nouvelle voie de maillage (U590)** afin de permettre les échanges Est-Ouest au sein du quartier en assurant la liaison entre le boulevard des Cèdres et la future voie de contournement du centre commercial existant le long du Chemin du Roy d'Espagne, traversant ainsi l'extrémité Sud de la Z.A.C.
- **La réalisation de l'Allée des Calanques**, qui constitue un axe dédié aux piétons et aux cycles qui doit relier à terme le jardin Bartoli jusqu'au Parc national des calanques, soit un parcours d'environ 4 km au total.
Au sein de la ZAC, l'allée des calanques emprunte des voies existantes non aménagées sur environ 580 m. Actuellement, ces voies ont une largeur qui varient de 7 à 10 mètres par endroits. Afin d'avoir un aménagement cohérent selon les principes définis lors des études préliminaires réalisées par la Métropole, des emplacements réservés pour un élargissement à 12 m sont inscrits au PLU au niveau de l'avenue de la Jarre et traverse Valette et nécessite des acquisitions. Par souci de cohérence, le tronçon traversant la ZAC sera aménagé dans la continuité de l'aménagement projeté par la collectivité compétente MAMP en amont et aval du périmètre de ZAC.
- **Requalification de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7**, voie en sens unique entre le carrefour V6 et V7 ; il s'agit d'aménager des trottoirs afin de permettre et de sécuriser les cheminements piétons.
- **Voie V3 – débouché de l'impasse Karabadjakian**, qui n'a été réalisée que partiellement pour desservir des programmes immobiliers, **sur le Chemin du Roy d'Espagne**. Il s'agit de conférer à cette nouvelle voie un aspect de rue type urbain permettant de gérer l'ensemble des modes de déplacements. Cela viendra compléter le maillage viaire et participera au lien inter-quartiers souhaité dans le PRU.

ANNEXE 1

ZAC DE LA JARRE

Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC DE LA JARRE

Périmètre de la ZAC et de la concession



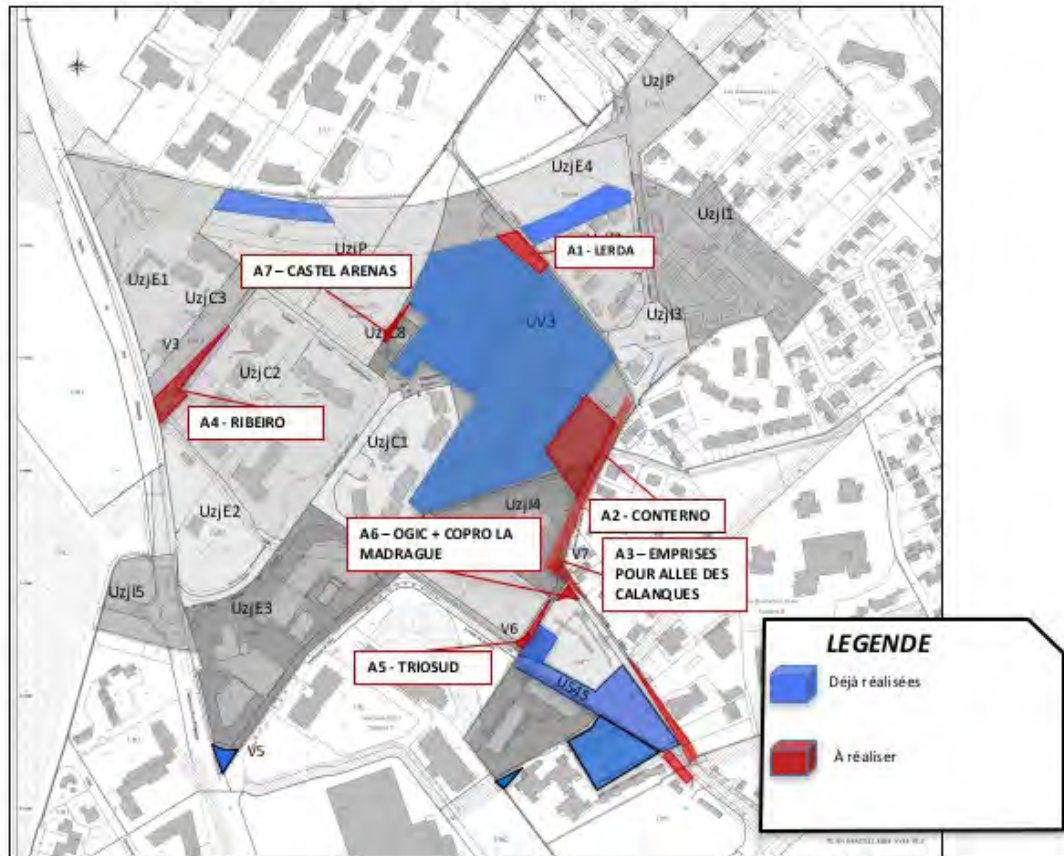
Extrait dossier de réalisation

3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières :

ANNEXE 3- ZAC DE LA JARRE – ACQUISITIONS

Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018



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

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

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

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

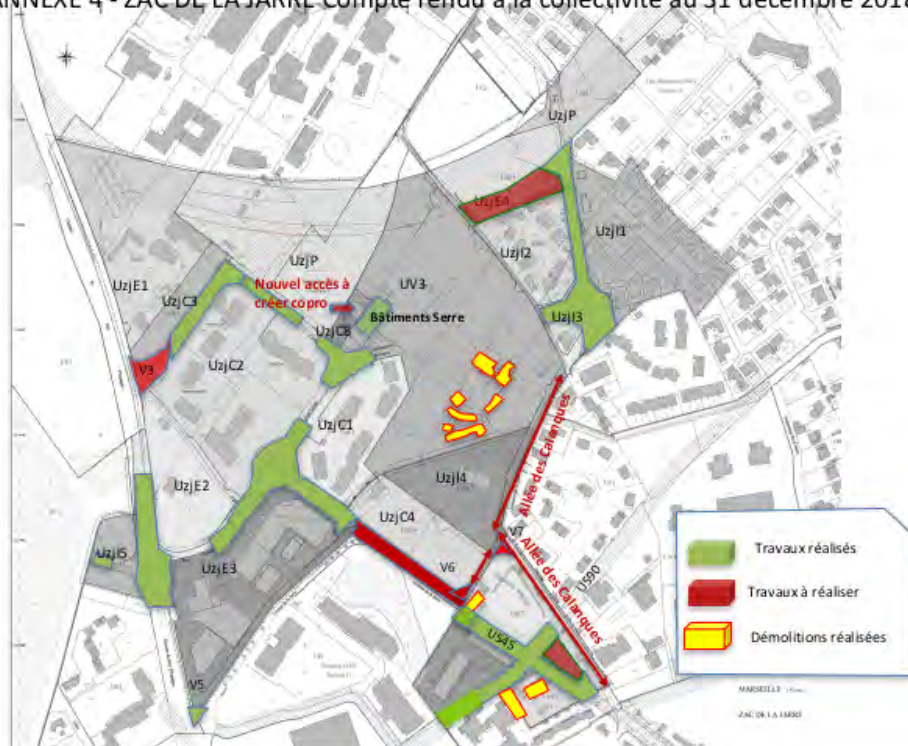
Aussi, un dossier d'enquête publique conjointe préalable à la DUP et parcellaire a été déposé en Préfecture le 29/11/2017. Le retour des avis et des demandes complémentaires de l'ensemble des services de l'Etat ont été reçus à la SOLEAM le 09/08/2018. Une seconde version prenant compte de ces remarques a été renvoyée à la Préfecture le 21/12/2018. Un arrêté approuvant la DUP est attendu courant d'année 2019.

Au 31 décembre 2018, SOLEAM a réalisé 87% des dépenses relatives au foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de la Jarre, tel qu'illustré sur la carte ci-dessus (annexe 3).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	100%
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433	100%
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000		
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000		
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000	100%
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870		
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	100%
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		
B : 717/111-Frais Annexes	-317 381	-165 486	52%
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378	100%
1-Budget Foncier	-9 946 699	-8 612 932	87%

b. L'avancement des travaux

ANNEXE 4 - ZAC DE LA JARRE Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2018



TRAVAUX

En continuité de l'application du PEP modifié d'octobre 2015, les aménagements à réaliser correspondent à l'aménagement de l'allée des calanques intégrant la portion de l'avenue de la Jarre entre V6 et V7, ainsi que le parachèvement de l'avenue de la Jarre située au niveau des programmes ICADE et OGIC.

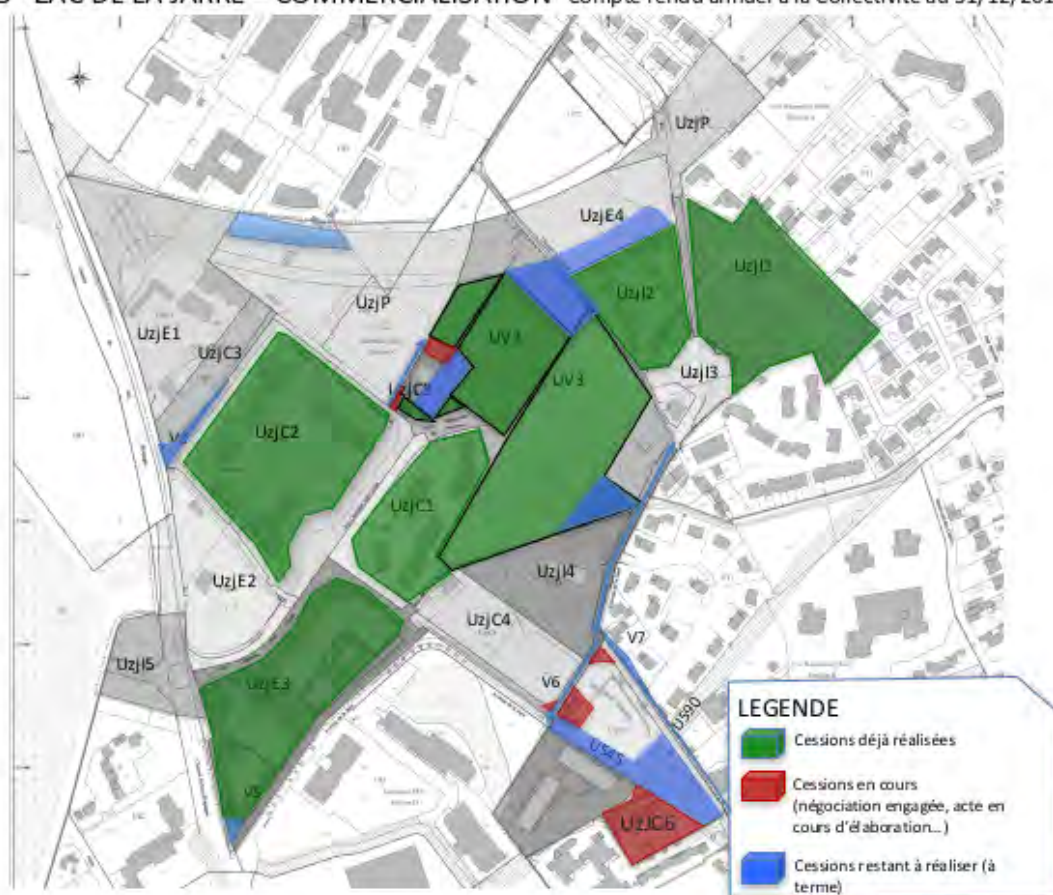
La démolition de la dépendance de l'ancienne bâtisse de l'ilot UzjC6 a été démolie au dernier trimestre 2018 pour libérer la parcelle cédée à PITCH PROMOTION de toute construction.

La carte ci-dessus met en évidence les travaux restant à réaliser au 31/12/2018.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-5 336 624	-5 336 624	100%
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777		
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-382 930		
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-200 716	-16 902	8%
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102		
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-300 000		
B : 717/312-Travaux Serre	-595 306		
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 258 000		
B : 717/314-Imprévus et Aléas	-2 855 655	-28 936	1%
B : 717/400-Honoraires Techniques	-806 558	-482 171	60%
2-Budget Travaux	-7 043 318	-528 009	7%
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	-161 940	-117 768	73%
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132	100%
B : 717/304-Divers	-8 760	-8 328	95%
2a-Budget Démolitions	-795 545	-750 938	94%

c. L'avancement des commercialisations

ANNEXE 5 - ZAC DE LA JARRE – COMMERCIALISATION- Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/2018



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

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

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

Au 31 décembre 2018, l'aménageur a commercialisé :

- Environ 8 000m² SDP pour la réalisation d'activités (UZJE3), soit 100% de la SDP activité à céder (représentant 45% de la SDP dédiée à l'activité sur la ZAC).
- 22 460 m² SDP pour la réalisation de logements, soit 88,7 % de la SDP de logements à céder.

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

La carte ci-dessus (annexe 5) met en évidence les commercialisations réalisées au 31/12/2018.

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	720 000		
A : 717/102-Ilot Uzjc6	2 640 000		
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		
A : 717/104-Réalisation V3	1		
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1		
1-Budget Cessions	3 385 828		
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672	100%
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	100%
A : 717/125-Solde Lerda	205 000		
A : 717/126-Conterno	359 250		
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500		
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 047 628	2 960 000	73%

d. L'avancement des participations du concédant

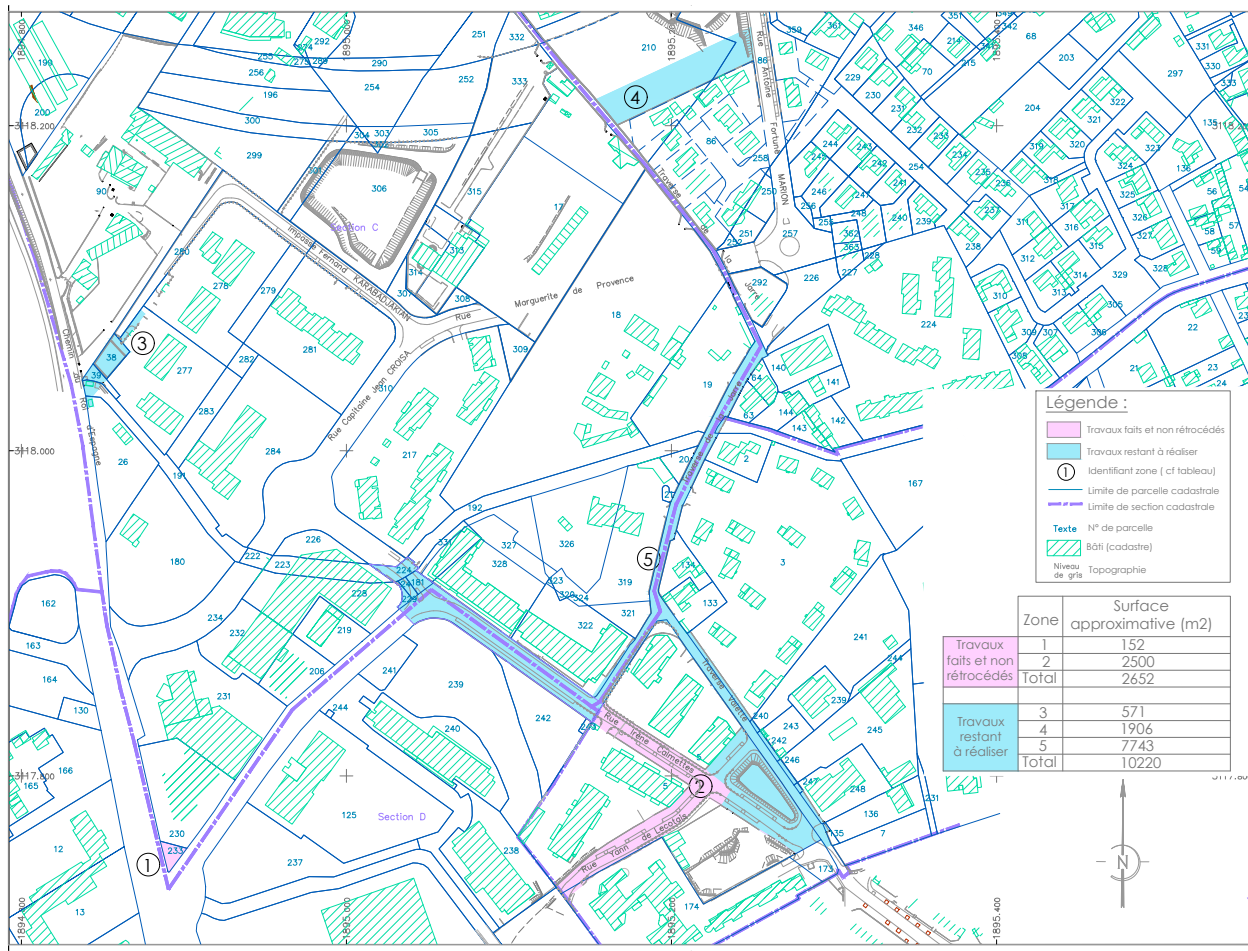
Les participations en nature ont été entièrement versées par la Ville de Marseille.

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 Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
		Cumul	Avancement
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	674 000	43%
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 858		
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	6 814 899	3 972 000	58%

e. L'avancement des rétrocessions

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



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

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 902 631 €, à comparer aux 278 280 € réglées, soit un écart de -624 351€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		-479 000
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		-1
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000
B : 717/111-Frais Annexes	-61 696	-1 378	-60 318
1-Budget Foncier	-546 698	-1 378	-545 320

Le montant des acquisitions prévues initialement en 2018 d'un montant de 546 698 €TTC s'est avéré inférieur de 545 320 € et s'explique par :

- Acquisition à Monsieur ROCHE-CONTERNO des parcelles cadastrées section 846 C n°19 et 20 reportée au 2^{ème} trimestre de 2019, dans l'attente de la validation finale des avis de France Domaines pour transmission et pour accord au propriétaire.
- Acquisition 40b Av de la Jarre en cours d'acte notarié. Signature de l'acte prévue pour le 2^{ème} trimestre 2019.
- Acquisitions V6 auprès d'OGIC et V7 auprès de la copropriété TRIO SUD (avec échange sans soulte avec le lot n°20 000) sont décalées au 2^{er} Trimestre 2019.
- Les frais annexes correspondent à des frais de dépôt de pièces chez le notaire et à des interventions sur les biens achetés pour sécurisation.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- ✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/205-Geometre	-1 800	-8 568	6 768
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-8 638	-7 710	-928
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-4 240	-17 400	13 160
1a-Budget Etudes	-14 678	-33 678	19 000

Le montant des études prévues initialement en 2018 d'un montant de 14 678€TTC s'est avéré supérieur de 19 000€ et s'explique par :

- o Les études préalables pour la réhabilitation sommaire de la serre jouxtant le parc urbain, ont été menées par la SOLEAM à la demande de la Métropole par courrier du 29/08/2018 : Diagnostic Structurel, notice Patrimoniale, Estimation financière des Travaux. Les études sont rendues depuis fin 2018 et seront facturées encore en 2019 pour certaines. A la fin 2018, la SOLEAM a engagé pour les études préalables 22 800 €HT.

- Une étude AMO Qualité Environnementale est attribuée depuis le début d'année 2018 à SOCOTEC dans le but d'encadrer le dépôt de PC et la réalisation du programme de PITCH PROMOTION pour l'obtention des labels BDM et NF HQE 9 étoiles.
- La mise à jour des diagnostics amiante/plomb/termite avant cession des parcelles C 307/ C 308/ C 315 pour l'emprise du parc à la VDM.
- Les cessions foncières organisées en 2018 envers la copropriété Castel l'Arenas l'opérateur immobilier PITCH PROMOTION, et la Ville de Marseille pour les besoins du parc ont nécessité des divisions cadastrales et rédaction de documents d'arpentage pour les actes de vente en cours d'écriture chez les notaires.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

✓ Les études techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/400-Honoraires Techniques	-37 310	-22 323	-14 987

Cet écart est lié au report des travaux des voiries de la ZAC dont le maître d'œuvre est l'Agence GUILLERMIN.
En 2018, les honoraires techniques ont été facturés jusqu'aux phases PRO et DCE/ACT, reportant la facturation des autres phases de réalisation en 2019.

✓ Les travaux d'aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/310-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-132 000	-16 902	-115 098

Les travaux sont décalés au 1^{er} trimestre 2019, seuls les déplacements de réseau (ORANGE, SERAMM, ENEDIS) ont été réglés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/312-Prolongement U590	-2 400	-2 400	

Le solde du DGD du marché GIL TP a été payé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/314-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm..)	-1 301	-1 301	

Les travaux de raccordements des trottoirs au bâtiment la Madrague ont été réglés.

✓ **Démolitions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-42 000	-55 680	13 680
B : 717/304-Divers	-1 132	-700	-432
2a-Budget Démolitions	-43 132	-56 380	13 248

Des tuyaux amiantés et des terres polluées par l'existence avérée d'une cuve à fioul sur l'îlot Uzjc6, dans le cadre du marché de démolition de la bâtisse attribuée à la société Avenir Déconstruction, ont été découverts en supplément lors des travaux effectués au 2^{ème} semestre 2018. Des diagnostics complémentaires pour évaluer la nature et la quantité des sols pollués ont été commandés en 2018 à ANTEA group et à EXIM. Les résultats ont été reçus en automne 2018. Un marché complémentaire pour travaux similaires d'évacuation de déchets amiantés et pollués sera confié à l'entreprise AD en 2019.

✓ **Les travaux de construction**

Sans objet

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/500-Charges de Gestion	-9 585	-13 553	3 968
B : 717/502-Assurance	-352	-492	140
B : 717/503-Taxes Foncières	-3 632	-5 397	1 765
B : 717/504-Entretien	-15 000	-14 263	-737
B : 717/506-Frais sur Vente		-2 868	2 868
3-Budget Depenses Annexes	-28 569	-36 573	8 004

Le montant des dépenses annexes prévues initialement en 2018 d'un montant de 28 569 €TTC s'est avéré supérieur de 8 004€ et s'explique par :

- L'édition en plusieurs exemplaires et à plusieurs reprises de l'enquête publique préalable à la DUP pour envoi à la Préfecture et autres services administratifs.
- Le montant de la taxe foncière provisionnée ne comprenait pas le bâti FORTUNE MARION.
- Les frais sur vente désignent la détection de réseaux et l'état des risques et pollution 40 Avenue de la Jarre commandés dans le cadre de la vente des parcelles du parc urbain à la Ville de Marseille (C 307, 308 et 315).

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-39 304	-7 857	-31 447
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-41 289	-99 488	58 199
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-5 950		-5 950
4-Budget Remuneration	-96 543	-107 345	10 802

Le montant des rémunérations prévues initialement en 2018 d'un montant de 96 543€TTC s'est avéré supérieur de 10 802€ et s'explique par :

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

Il était prévu de réitérer en 2018 les dossiers TRIO SUD/NEXITY/OGIC en réitération, celle-ci sont décalés sur 2019.

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

-Les rémunérations sur recettes prévoyaient en 2018 :

- La réitération des dossiers du 40 av de la Jarre décalée en 2019 soit 9 920 € de rémunération décalée
- La cession à la Ville (parcelle C307-308-315) pour un montant de 447 900€ HT, cette vente a été réitéré au prix de 385 500€ TTC soit 321 250€ HT soit un écart de 8 865€ de rémunération en moins
- La cession de l'ilot UZJC6 pour un montant estimé de 1 100 000 €HT a été négociée à 2 200 000 € HT soit un écart de rémunération de 77 000€ en plus car non prévue en 2018.

-Les rémunérations sur recettes particulières prévoyaient qu'en cas de cession à un prix inférieur à la valeur vénale, ici prévu à 85 000€ (dossier Trio Sud), la société pourra se rémunérer sur cette différence soit 5 950€ décalée sur 2019 pour les raisons évoquées précédemment.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 422 763 €, à comparer à 674 000 € perçues, soit -748 763€.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 717/102-Ilot Uzjc6	137 160		-137 160
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		-13 425
1-Budget Cessions	162 985		-162 985

Le montant des cessions prévues initialement en 2018 d'un montant de 162 985 €TTC s'est avéré inférieur de 162 985 € et s'explique par :

- La cession pour l'ilot UZJC6 est formalisée par un compromis de vente signé le 06/09/2018 mais le versement du dépôt de garantie initialement prévu a été remplacé par une caution bancaire. La réitération est prévue en 2019 après l'acceptation du PC en septembre.
- La cession envers la copropriété de Castel l'Arenas est reportée en 2019. Un accord est trouvé entre la SOLEAM et le syndicat de copropriété. La rédaction du règlement de copropriété modificatif et le projet d'acte de vente est en cours chez le cabinet du notaire depuis le printemps 2018.

b. Le budget « Cessions emprise Parc »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		-137 878
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	447 900		-447 900
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	585 778		-585 778

Le montant des cessions prévues initialement en 2018 d'un montant de 585 778 €TTC s'est avéré inférieur de 585 778 € et s'explique par :

- La cession de la bande de terrain de 30 m2 au profit de la VDM constituant la voie d'accès vers le bassin et les locaux techniques du parc urbain est reportée en 2019, une fois les travaux d'accès de retournement réalisés.
- La rétrocession à la VDM a été signé le 20/12/2018 mais le montant sera versé au moment de la publication de l'acte soit prévisionnellement en juin 2019.

c. La participation du « Concédant »

- ✓ A l'équilibre

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	674 000	674 000	
4-Budget Participations	674 000	674 000	

Le montant appelé en juillet 2018 et correspondant au montant voté a été versé le 31 Octobre 2018.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	543 062
Situation de trésorerie prévisionnelle fin 2018	1 207 426
Situation de trésorerie cumulée fin 2018	998 122

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2019 ET SUIVANTES

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

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

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

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

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

- o Le parachèvement de l'Avenue de la Jarre, dont la création d'un giratoire s'est confirmée en 2018. Les études de conception se sont terminées au 4^{ème} trimestre 2018. Les travaux débuteront au 2^{ème} trimestre 2019, concomitamment aux travaux de construction du programme de logements de PROGEREAL.

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



La phase PRO des études se terminera durant la première moitié 2019. Les travaux débuteront selon l'avancée des négociations d'acquisitions foncières amiables et selon la date d'approbation de la DUP.

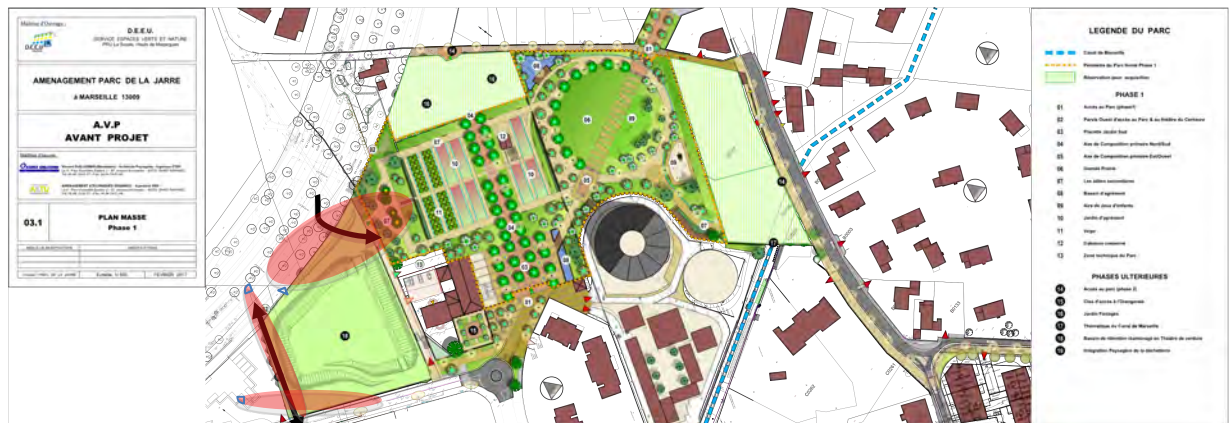
La réalisation de l'Allée des Calanques, comprenant le triangle de la Traverse Valette et le tronçon V6-V7, est conditionnée par la maîtrise foncière des emprises nécessaires à ces aménagements.

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

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

- O L'aménagement paysager du bassin de rétention existant dans le but à la fois, de valoriser un cheminement doux piétons/cycles sur une liaison existante entre l'impasse Karabdjakian et le futur B.U.S, et permettant à la fois de créer une nouvelle entrée vers le parc urbain de la Jarre en entrée Nord-Est depuis le B.U.S, à proximité d'un arrêt de bus.

Le Marché de MOE sera lancé en 2019, après avoir défini la mise en gestion future de cet aménagement auprès des services métropolitains et municipaux.



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

- O Les travaux de réhabilitation de la serre, qui jouxte la bastide Castel l'Arenas et qui constitue un monument patrimonial très intéressant, dont la remise en valeur participerait à l'activité générée par le futur Parc de la Jarre. La mission demandée à la SOLEAM au courant de l'année 2018 est de participer aux coûts d'investissement des travaux d'un potentiel porteur de projet désigné par le biais d'un appel à candidatures ou appel à projets.

Les missions de lancement d'appel à projet et de travaux conviennent alors d'être intégrées dans un nouveau poste de dépenses avec un calcul de rémunérations sur dépenses associées dans la concession d'aménagement et un lien contractuel doit s'établir entre la SOLEAM (propriétaire de la serre), la Métropole (le concédant) et la Ville de Marseille (futur propriétaire de la serre).

La première partie de l'année 2019 doit solutionner ces questions juridiques, foncières et financières.

Aussi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisitions amiables**

- o 2019 : Acquisition du terrain d'assiette de l'E.R V6 à OGIC et le reliquat foncier appartenant à la copropriété La Madrague, à l'€ symbolique.
- o 2019 : Acquisition du terrain d'assiette de l'E.R V7, à la copropriété TRIO SUD à l'€ symbolique, en échange du reliquat foncier d'une surface d'environ 500m² jouxtant la copropriété du programme Trio Sud de Nexity, résultant de l'emprise résiduelle après démolition de la bâtisse « Augeai » et réalisation de U545, situé à l'angle de l'avenue de la Jarre /Rue Irène Calmettes.
- o 2019 : Acquisition du terrain d'assiette de Monsieur ROCHE-CONTERNO, Parcelle C n°19 partie et parcelle C 20, nécessaires pour la réalisation du parc. Un compromis a été trouvé avec le propriétaire en négociant un retrait de 5m de la parcelle à acquérir pour lui permettre de reconstruire son hangar démoli. L'acquisition est dans l'attente de l'avis de France Domaines prenant acte du prix de cession initial (310 000 €HT) avec le devis de reconstruction du hangar Monsieur ROCHE/CONTERNO sur son solde de parcelle (87 000 €HT).

- o 2019 : Acquisition en cours avec le syndicat de copropriété de Castel l'Arenas de la bande de terrain de 30 m² nécessaire aux travaux de retournement d'accès.
- **Acquisitions liées à la procédure DUP**, nécessaires à la réalisation aux aménagements suivants :
 - o La réalisation du projet de parc Urbain :
 - 2020 : propriété LERDA : Solde de la parcelle C n°335 pour 2 000m² (hors emprise de la maison concernée par le B.U.S, qui fait l'objet d'un E.R au profit de la Métropole) ou négociations en cours avec les enfants de la famille LERDA.
 - o La réalisation de la voie V3, permettant la connexion sur le Chemin du Roy d'Espagne :
En 2020 : propriété RIBERO – Parcelle C n°90 pour environ 850m².
 - o La réalisation de l'allée des Calanques qui fait l'objet d'un E.R pour l'élargissement d'une portion de l'avenue située depuis l'angle de la propriété Conterno jusqu'à l'emplacement V7, ainsi qu'au niveau de la Traverse Valette pour atteindre un gabarit de 12m, permettant la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle et des cheminements piétons.
L'ER impacte 6 parcelles et 5 propriétaires. Une négociation amiable est engagée et pourrait aboutir en 2019 mais il est préférable le décaissement en 2020.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1-Acquisitions	Voie V6	852 C 322	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	1	45	0	31/12/2019
1-Acquisitions	40B Av. Jarre	852 C 314	Copropriétaires Castel l'Arenas	6 000	31	0	31/12/2019
Total 1-Acquisitions				6 001	76		
13-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain 64 av de la jarre	852 C19 Partiel et 852 C 20	CONTERNO ROCHE	479 000	1 617	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	RIBERO	171 870	1 011	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain	852 C 335	LERDA	205 000	2 233	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Avenue De La Jarre	852 C 319	SCANZAROLI épouse GHIGO	200 000	435	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	846 B 133 Lot de Volume 181	Copropriétaires PUJOL FERNANDEZ LAURIOT	20 000	31	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	846 B 240/242/246/247/248 et 846 B 7	Indivision OCULI DI DOMENICO	100 000	262	0	31/12/2020
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire				1 175 870	5 589		
			Total	1 181 871	5 665		

b. En ce qui concerne les études et travaux

- **Poursuite des études dans le cadre du marché de MOE attribué à GUILLERMIN/A&TU en Sept 2016 pour la conception et le suivi des travaux concernant les aménagements d'espaces publics suivants** :
 - o **Le parking sur l'îlot UZJE4**, destiné au stationnement du futur Parc de la Jarre.
DCE réalisé en fin d'année 2018. Les travaux débutent au 1^{er} trimestre 2019, en cohérence avec le calendrier de réalisation du parc par la Ville. Durée des travaux : 2,5 mois
 - o **Rétablissement de l'accès de la copropriété « Le Castel l'Arenas »**, .
Les travaux débuteront au 1^{er} trimestre 2019 pour une durée d'exécution de 9 semaines., en cohérence avec le calendrier de réalisation du parc de la Ville
 - o **Parachèvement de l'avenue de la Jarre au niveau des résidences La Madrague et le Parc de Manon** ; La Consultation des entreprises pour marché Travaux est lancée au 1^{er} trimestre 2019, pour une durée minimale de 1 an répartie en deux périodes distinctes : une phase pendant les travaux voisins de Progereal, une phase de finitions de travaux de voiries une fois le programme de logements livré.
 - o **Désamiantage et démolition d'appentis situés sur le dernier îlot à commercialiser UZJC6**, Le chantier a débuté en septembre 2018 et se clôture fin janvier 2019. Suite à la découverte de déchets amiantés sous réseaux après démolition, des études de diagnostic pollution ont été engagées en supplément et un marché de travaux similaires a été attribué à l'entreprise travaux déjà sur place (Avenir Déconstruction) pour traiter en 1 mois l'évacuation de ces déchets.
 - o **Aménagement paysager du bassin de rétention** : les études MOE seront lancées en 2019, une fois la désignation des futurs gestionnaires assurée. Les travaux sont programmés en 2020.

- o **Voie V3 – débouché de l'impasse Karabadjakian**, qui n'a été réalisée que partiellement pour desservir des programmes immobiliers, **sur le Chemin du Roy d'Espagne** ; AVP validé le 17/11/2017, PRO à engager en 2019. Travaux en 2020.
- o **Allée des Calanques** : comprenant la portion de l'avenue de la Jarre depuis l'angle de la propriété CONTERNO- traitement du carrefour V7 puis Traverse Valette jusqu'en limite de ZAC ; AVP validé le 17/11/2017, PRO sera approuvé avant la mi-2019. Le projet de démarrage des travaux est soumis à la maîtrise foncière que disposera la SOLEAM en automne 2019.
- o **Poste 312 (ex aléas) Travaux prévisionnels pour la réhabilitation de la serre, programmés en 2020**, si un porteur de projet est désigné pour ce bâtiment d'intérêt patrimonial.
- o **Poste 314 (ex potelets/SEMM) Imprévus** : Une forte part d'imprévus est laissée dans le bilan de l'opération du fait :
 - de la recette plus forte qu'attendue concernant la commercialisation de l'ilot UzjC6 avec PITCH PROMOTION
 - de la baisse du coût d'aménagement prévu pour le réaménagement paysager du bassin (1 350 k€HT -> 250 k€HT)

Cet imprévu peut servir soit à enlever la participation à l'équilibre de la Métropole pour l'opération, soit à financer un autre projet dans la ZAC comme en l'occurrence la serre.

c. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-La SOLEAM demande une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour lancer un appel à projet sur la serre en 2019.
 -Il a été demandé par avenant joint au CRAC 2017 une rémunération forfaitaire de 5 000 € pour les dossiers acquis à l'€ symbolique (2 dossiers envisagés sur 2018 : OGIC la Madrague et TRIOSUD).
 -Le calcul des rémunérations sur dépenses et de liquidation, suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération telles que proposées dans le présent CRACL.

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

2019-40 av. de la jarre : $116\,000 \times 7\% = 8\,120\,€$

2019-serre : $60\,000 \times 7\% = 4\,200\,€$

2019-Ilot UzjC6 : $2\,200\,000 \times 3,5\% = 77\,000\,€$

2019-40 av. de la jarre (bernard et copro) : $25\,825 \times 7\% = 1\,807,75\,€$

Soit 91 127,75€

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

Soit 25 147€

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

2021-serre : $540\,000 \times 7\% = 37\,800\,€$

Soit 52 150€

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

2019 -Trio sud : $85\,000 \times 7\% = 5\,950\,€$

2) LES RECETTES

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

I. Les cessions de surfaces à réhabiliter

- o 2019: Parvis et locaux techniques estimés à 60K€ (nouvelle saisine de France domaine par la VDM)
- o 2020-2021 : La serre (avec ses logements annexes) sera cédée pour une valeur minimale assurée de 540 000 €HT, prenant en compte les travaux de réparation (Mise Hors d'eau Hors d'air effectués en 2015) et hors nouveaux travaux imaginés en liaison avec le futur projet d'activité dans la serre.

Ce prix de cession sera soumis à une éventuelle fluctuation si la Ville de Marseille accepte de prendre en charge dans le prix de vente une partie ou totalité des études préalables réalisées au dernier trimestre 2018 (d'un montant de 22 800 HT pour rappel) et prendre en charge le coût des travaux potentiellement engagés en 2019-2020 pour la réhabilitation du bâtiment.

- II. Le dernier ilot de la ZAC à commercialiser est l'ilot UZjC6, d'une surface cadastrale de 2587m2, sur lequel est admissible une SDP de 3 175m2, en vue de la réalisation d'environ 40 logements en accession libre à la propriété, conformément à la fiche de lot réalisée par Territoires Urbains, architecte-conseil de l'aménagement, et validée par le concédant.

Une consultation ouverte de promoteurs a été lancée en mai 2018 et l'attribution est revenue au promoteur PITCH et au cabinet d'architecte OH!SOM.

Le programme développe 2 940 m2 de surface de plancher, soit 43 logements pour la totalité en accession libre. L'engagement vers un bâtiment labellisé BDM niveau Or et la certification NF Habitat HQE 9 étoiles est enclenché, supervisé par un AMO Environnement (AMO SOCOTEC)

Le compromis de vente a été signé le 06 septembre 2018. Pour un dépôt de PC avant le 30 septembre 2019 et une réitération éventuelle en décembre 2019.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions à définir	lot 20000		Copropriété TRIO SUD	1	400	0	31/12/2018	00/00/00
3-Cessions à définir	40B av. de la jarre		BERNARD (copropriétaire Castel Arena)	12 400	0	0	31/12/2019	00/00/00
3-Cessions à définir	40B av. de la jarre pour reconstitution pk		Copro castel arenas	13 425	179	75	31/12/2019	00/00/00
Total 3-Cessions à définir				25 826	579			
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot UZjC6		SPITCH PROMOTION	2 200 000	2 940	748,3	06/09/2018	30/09/2019
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)				2 200 000	2 940			
6-Cess de surface à réhabiliter	Serre (ex orangerie)-PARVIS+LOCAUX TECHN		VDM	60 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	Serre (ex orangerie)			540 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
Total 6-Cess de surface à réhabiliter				600 000	0			
Total général				2 825 826	3 519			

III. Les emprises nécessaires à la réalisation du parc

- o 2019 : 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, livrés en avril 2019. Prix de cession à 116 000 €HT comprenant la valeur vénale estimée de France Domaines + le montant des travaux octroyé à la création de la voie d'accès (110 000 HT)
- o 2019 : Cession des parcelles 852 C n°360 (parvis) et 852 C n°359 (locaux techniques VDM-DPJEV) à un montant total de 60 000 €HT
- o 2020 : Cession des parcelles C 20 et C 19 de M. ROCHE/CONTERNO dans la continuité de l'acquisition amiable traitée avec le propriétaire.
- o 2021 : solde LERDA

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	952 C315	852 C 315	VDM	270 833	1 614	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	852 C362-307	852 C 307-362	VDM	22 917	315	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	852 C308	852 C 308	VDM	27 500	164	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	Conterno		VDM	359 250	0	0	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	40B av. de la jarre		VDM	116 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	Emprise LERDA	852 C 335	VDM	205 000	2 233	0	31/12/2021	00/00/00
Total 3P-Cessions emprises Parc (Vdm)				1 001 500	4 326			

IV. Les cessions de biens de retour

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

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
9-Cessions biens de retour Concédant	Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	Métropole AMP	1	1 011	0	31/12/2020
9-Cessions biens de retour Concédant	terrain d'assiette du parking		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2020
9-Cessions biens de retour Concédant	terrains d'assiette du B.U.S	852C256	Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
9-Cessions biens de retour Concédant	élargissement allée des calanques		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
9-Cessions biens de retour Concédant	élargissement voirie sur copro Madrague		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021
Total 9-Cessions biens de retour Concédant				5	1 011		

b. En ce qui concerne les prévisions de participations

Il était prévu que la Métropole AMP verse les participations suivantes (cf CRAC au 31/12/2017) :

	CRAC au 31.12. 2017	CRAC PROPOSE au 31.12.2018
Participation à l'équilibre	1 550 041 €	1 550 041 €
2018	674 000	674 000
2019	0	0
2020	0	0
2021	876 041	876 041
2022	0	0
Participation aux équipements	1 966 857 €	1 966 857 €
2018	0	0
2019	757 161	757 161
2020	1 209 697	1 209 697
2021	0	0
2022	0	0

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

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 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634	
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433	
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000	-205 000	
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000	-479 000	
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000	-320 000	
B : 717/104-Afim Lot n°24000 et n°31000	-630 000	-630 000	
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870	-171 870	
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1	
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1	-1	
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1	-1	
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000	-6 000	
B : 717/111-Frais Annexes	-299 990	-299 990	
B : 717/190-Relogement	-1 210	-1 210	
1-Budget Foncier	-9 803 140	-9 803 140	

RAS

1.2 Études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-480 398	
B : 717/205-Geometre	-106 146	-116 146	10 000
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-44 085	-45 285	1 200
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-19 034	-50 434	31 400
1a-Budget Etudes	-169 265	-211 865	42 600

Les Etudes diverses comprennent les études relatives au projet de réhabilitation de la serre.

1.3 Mise en état des sols/Travaux VRD

- Mise en état des sols

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-251 481	-251 481	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-50 407	-50 407	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-86 740	-134 950	48 210
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-220 110	-220 110	
B : 717/304-Divers	-7 417	-7 417	
2a-Budget Démolitions	-616 155	-664 365	48 210

Augmentation liée à la découverte supplémentaire d'amiante et d'une cuve à fuel à évacuer.

- Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
2-Budget Travaux Réalisés	-4 442 921	-4 442 921	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-142 314	-142 314	
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-320 000	-319 108	-892
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-110 000	-167 263	57 263
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-352 585	-352 585	
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-1 350 000	-250 000	-1 100 000
B : 717/312-Travaux Serre	-496 089	-496 089	
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-985 866	-1 048 333	62 467
B : 717/314-Imprévus et Aléas	-846 743	-2 379 713	1 532 970
B : 717/400-Honoraires Techniques	-543 320	-672 963	129 643
2-Budget Travaux	-5 146 917	-5 828 368	681 451

La variation du budget travaux s'explique par :

- L'évolution du poste « Retournement de l'accès copropriété Castel Arenas » qui tenait compte de l'estimation faite par le MOE au stade PRO au CRAC 2017 et dont le marché vient d'être attribué à l'entreprise « Paysages Méditerranéens » d'un montant de 138 940€ HT en plus des factures déjà réglées sur cette ligne.
- L'évolution du poste « Allée des calanques V6 et V7 » qui tenait compte de l'estimation faite par le MOE au stade APS au CRAC 2017 a été réévaluée à la phase PRO.
- En 2017 a été imaginé la création d'un Bassin de Rétention, en vue d'une intégration paysagère dans son environnement (proximité immédiate du futur parc), et permettre un usage de ce site au bénéfice des riverains ; il s'agit de donner une suite à l'étude de faisabilité réalisée en ce sens en 2015. Toutefois l'aménagement paysager dans le bassin est réduit dans son périmètre donc l'enveloppe a été réinjectée dans un poste imprévus afin de tenir un budget constant.

L'évolution du poste « honoraires techniques » tient compte d'une provision supplémentaire pour tenir compte des travaux similaires de déconstruction.

1.4 Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/500-Charges de Gestion	-296 452	-308 781	12 329
B : 717/501-Taxe sur les Salaires		-41 829	41 829
B : 717/502-Assurance	-9 815	-10 780	965
B : 717/503-Taxes Foncières	-149 118	-136 000	-13 118
B : 717/504-Entretien	-54 492	-66 378	11 886
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-15 000	-15 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-14 632	-17 102	2 470
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Depenses Annexes	-539 595	-595 956	56 361

Le poste « Charges de gestion » a été éclaté pour une meilleure compréhension de sa composition. Il a également été réévalué afin de tenir compte de la taxe sur les salaires induites par la perception des participations à l'équilibre du bilan.

Le poste « Entretien » a dû également être réévalué du fait de la mise en sécurité du terrain UZIC6 et de son nettoyage également.

1.5 Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-39 637	-49 637	10 000
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047	
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000	-10 000	
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-826 107	-868 518	42 411
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 933	-1 139 175	66 242
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-16 450	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 112	-83 157	-955
4-Budget Remuneration	-2 254 257	-2 371 955	117 698

Il a été demandé par avenant joint au CRAC 2018 une rémunération forfaitaire de 10 000 € pour le lancement d'un appel à projet sur la serre.

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

1.6 Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 717/A400-Autres Frais Financiers	-3 699	-3 699	
B : 717/A401-Intérêts Court Terme	-216 248	-216 248	
B : 717/A402-Intérêts sur Emprunts	-454 610	-454 610	
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	584 030	600 000	15 970
A : 717/102-Ilot Uzjc6	1 143 000	2 200 000	1 057 000
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1	
A : 717/104-Réalisation V3	1	1	
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400	12 400	
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425	13 425	
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1	1	
1-Budget Cessions	1 752 858	2 825 828	1 072 970
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	7 612 009	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	
A : 717/125-Solde Lerda	205 000	205 000	
A : 717/126-Conterno	359 250	359 250	
A : 717/127-40 Av. Jarre	116 000	116 000	
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	447 900	321 250	-126 650
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 088 150	3 961 500	-126 650

L'écart de 1 072 970€ s'explique par :

- La cession de la serre en 2 temps et qui a été réévaluée sur la base des travaux réalisés.
- La signature d'un compromis sur l'ilot Uzjc6 à 748€HT/m2 SDP au lieu de 360€HT/m2 SDP.

La cession à la VDM des biens nécessaires à la création du parc de la Jarre a été réalisée pour partie sur 2018 avec un prix TVA en dedans, soit une perte HT de 126K€.

1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/200-Participations Constructeurs	4 314 179	4 314 179	
A : 717/201-Reversement Participations Constructeurs	28 129	28 129	
A : 717/500-Produits de Gestion Locative	11 434	11 434	
A : 717/501-Produits Divers	26 471	26 471	
A : 717/A401-Produits Financiers	155 331	155 331	
3-Budget Divers	4 535 544	4 535 544	

RAS

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	1 550 041	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 639 048	1 639 048	
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 177 797	1 177 797	
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634	
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	
4-Budget Participations	6 138 641	6 138 641	

- RAS

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-9 803 140	-143 559	-9 946 699
1a-Budget Etudes Réalisées	-480 398	-83 685	-564 083
1a-Budget Etudes	-211 865	-41 870	-253 735
2-Budget Travaux Réalisés	-4 442 921	-893 703	-5 336 624
2-Budget Travaux	-5 828 368	-1 164 676	-6 993 044
2a-Budget Démolitions	-664 365	-131 180	-795 545
3-Budget Depenses Annexes	-595 956	-64 805	-660 761
4-Budget Remuneration	-2 371 956	1	-2 371 955
5-Budget Frais Financiers	-674 557		-674 557
Sous-total dépenses	-25 073 526	-2 523 477	-27 597 003
1-Budget Cessions	2 825 828	560 000	3 385 828
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	7 612 009	1 501 661	9 113 670
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	3 961 500	86 128	4 047 628
3-Budget Divers	4 535 544	10 692	4 546 236
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041		1 550 041
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 639 048	327 810	1 966 858
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	6 138 641	676 258	6 814 899
Sous-total recettes	25 073 522	2 834 739	27 908 261
Sous-total TVA			-311 259

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 06-avr
B : 717/1-Acquisitions Terrain Ville	-1 744 634	-1 744 634				
B : 717/100-Acquisitions	-5 945 433	-5 945 433				
B : 717/101-A1-852 C335p Lerda : 2135m2-Reliquat Emprise Parc	-205 000			-205 000		
B : 717/102-A2-C19-C20 Conterno	-479 000		-479 000			
B : 717/103-A3-Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	-320 000			-320 000		
B : 717/104-Afin Lot n°24000 et n°31000	-756 000	-756 000				
B : 717/105-A4-Ribero Débouché Voie V3	-171 870			-171 870		
B : 717/106-Acquisition Er pour Voirie U590-Hmp Chanteraine	-1	-1				
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1					-1
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1					-1
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000			
B : 717/111-Frais Annexes	-317 381	-165 486	-65 880	-86 014		-1
B : 717/190-Relogement	-1 378	-1 378				
1-Budget Foncier	-9 946 699	-8 612 932	-550 880	-782 884		-3
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083	-564 085				2
B : 717/205-Geometre	-139 133	-120 461	-10 841	-7 831		
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-54 202	-49 522	-4 680			
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-60 400	-26 952	-28 966	-4 482		
1a-Budget Etudes	-253 735	-196 935	-44 487	-12 313		
2-Budget Travaux Réalisés	-5 336 624	-5 336 624				
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777		-102 466	-68 311		
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-382 930		-382 930			
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-200 716	-16 902	-183 814			
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102			-423 102		
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-300 000			-300 000		
B : 717/312-Travaux Serre	-595 306			-535 779	-59 531	4
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 258 000			-1 006 400	-251 600	
B : 717/314-Imprévis et Aléas	-2 855 655	-28 936	-13 500		-2 813 219	
B : 717/400-Honoraires Techniques	-806 558	-482 171	-129 760	-113 077	-81 549	-1
2-Budget Travaux	-6 993 044	-528 009	-812 470	-2 446 669	-3 205 899	3
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-300 228	-300 226				-2
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeal" 77 Av de la Jarre	-60 485	-60 484				-1
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-161 940	-117 768	-44 172			
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132				
B : 717/304-Divers	-8 760	-8 328	-432			
2a-Budget Démolitions	-795 545	-750 938	-44 604			-3
B : 717/500-Charges de Gestion	-354 311	-317 660	-17 643	-12 563	-6 448	3
B : 717/501-Taxe sur les Salaires	-41 829	-33 126	-4 703			-4 000
B : 717/502-Assurance	-10 780	-9 780	-500	-500		
B : 717/503-Taxes Foncières	-136 000	-112 309	-6 500	-10 000	-7 192	1
B : 717/504-Entretien	-79 600	-48 779	-11 556	-15 408	-3 852	-5
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-18 000	-588		-17 412		
B : 717/506-Frais sur Vente	-20 155	-20 059	-96			
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86				
3-Budget Dépenses Annexes	-660 761	-542 387	-40 998	-55 883	-17 492	-4 001
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-49 637	-39 637	-10 000			
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047				
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000			
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-868 518	-522 129	-66 507	-143 775	-136 110	3
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971				
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 139 175	-970 751	-91 127	-25 148	-52 150	1
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-10 500	-5 950			
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 157					-83 157
4-Budget Remuneration	-2 371 955	-1 748 035	-183 584	-168 923	-188 260	-83 153
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 556				-1
Sous-total dépenses	-27 597 003	-18 954 501	-1 677 023	-3 466 672	-3 411 651	-87 156
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	720 000		72 000		648 000	
A : 717/102-Illet Uzjc6	2 640 000		2 640 000			
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1		1			
A : 717/104-Réalisation V3	1		1			
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		12 400			
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		13 425			
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1			1		
1-Budget Cessions	3 385 828		2 737 827	1	648 000	
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 672				-2
A : 717/124-Cessions Scanzaroli et Lerda	2 960 000	2 960 000				
A : 717/125-Solde Lerda	205 000				205 000	
A : 717/126-Conterno	359 250			359 250		
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		137 878			
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	385 500		385 500			
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 047 628	2 960 000	523 378	359 250	205 000	
3-Budget Divers	4 546 236	4 546 237				-1
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	674 000			876 041	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 858		757 161	1 209 697		
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245				
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634				
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121				
4-Budget Participations	6 814 899	3 972 000	757 161	1 209 697	876 041	
Sous-total recettes	27 908 261	20 591 909	4 018 366	1 568 948	1 729 041	-3
Sous-total TVA	-311 259	-639 287	86 832	115 776	115 776	9 644
Trésorerie brute		998 121	3 426 296	1 644 348	77 514	-1

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier	-9 946 699	-9 946 699	
1a-Budget Etudes Réalisées	-564 083	-564 083	
B : 717/205-Geometre	-127 133	-139 133	12 000
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-52 762	-54 202	1 440
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech.....)	-22 841	-60 400	37 559
1a-Budget Etudes	-202 736	-253 735	50 999
2-Budget Travaux Réalisés	-5 336 624	-5 336 624	
B : 717/307-Parachèvement Avenue de la Jarre (V6)	-170 777	-170 777	
B : 717/308-Parking sur Uzje4	-384 000	-382 930	-1 070
B : 717/309-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-132 000	-200 716	68 716
B : 717/310-Reprise V3 Avec Bouclage sur Roy d'Espagne	-423 102	-423 102	
B : 717/311-Réaménagement Paysager Bassin de Rétention	-1 620 000	-300 000	-1 320 000
B : 717/312-Travaux Serre	-595 306	-595 306	
B : 717/313-Allée des Calanques Intégrant Aménagement V6 et V7	-1 183 039	-1 258 000	74 961
B : 717/314-Imprévus et Aléas	-1 016 092	-2 855 655	1 839 563
B : 717/400-Honoraires Techniques	-650 987	-806 558	155 571
2-Budget Travaux	-6 175 303	-6 993 044	817 741
B : 717/300-Mise en Etat des Sols (Démolition)	-300 228	-300 228	
B : 717/301-Démolition Bâtisse "Augeai" 77 Av de la Jarre	-60 485	-60 485	
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-104 088	-161 940	57 852
B : 717/303-Démolitions sur Emprise Parc Urbain	-264 132	-264 132	
B : 717/304-Divers	-8 760	-8 760	
2a-Budget Démolitions	-737 693	-795 545	57 852
B : 717/500-Charges de Gestion	-340 134	-354 311	14 177
B : 717/501-Taxe sur les Salaires		-41 829	41 829
B : 717/502-Assurance	-9 815	-10 780	965
B : 717/503-Taxes Foncières	-149 118	-136 000	-13 118
B : 717/504-Entretien	-65 337	-79 600	14 263
B : 717/505-Communication Allée des Calanques	-18 000	-18 000	
B : 717/506-Frais sur Vente	-17 191	-20 155	2 964
B : 717/A510-TVA non Récupérable	-86	-86	
3-Budget Depenses Annexes	-599 681	-660 761	61 080
B : 717/A300-Rémunération Forfaitaire+appel à Projet Serre	-39 637	-49 637	10 000
B : 717/A301-Rémunération sur Dépenses a 4,5% TTC	-145 047	-145 047	
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000	-10 000	
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-826 107	-868 518	42 411
B : 717/A311-Rémunération sur Recettes 2% TTC	-59 971	-59 971	
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 933	-1 139 175	66 242
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-16 450	-16 450	
B : 717/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 112	-83 156	-956
4-Budget Remuneration	-2 254 257	-2 371 954	117 697
5-Budget Frais Financiers	-674 557	-674 557	
Sous-total dépenses	-26 491 633	-27 597 002	1 105 369
A : 717/101-Cessions de Surfaces à Réhabiliter (Serre Orangerie)	600 792	720 000	119 208
A : 717/102-Ilot Uzjc6	1 371 600	2 640 000	1 268 400
A : 717/103-Lot 20 000 à Copro Trio Sud	1	1	
A : 717/104-Réalisation V3	1	1	
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400	12 400	
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425	13 425	
A : 717/121-Cessions Biens de Retour	1	1	
1-Budget Cessions	1 998 220	3 385 828	1 387 608
1a-Budget Cessions Déjà Réalisées	9 113 670	9 113 670	
A : 717/124-Cessions Scanzarolli et Lerda	2 960 000	2 960 000	
A : 717/125-Solde Lerda	205 000	205 000	
A : 717/126-Conterno	359 250	359 250	
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878	137 878	
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	447 900	385 500	-62 400
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	4 110 028	4 047 628	-62 400
3-Budget Divers	4 546 236	4 546 236	
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 550 041	1 550 041	
A : 717/410-Participations Métropole Equipements	1 966 858	1 966 858	
A : 717/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 526 245	1 526 245	
A : 717/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 744 634	1 744 634	
A : 717/421-Participations Ville (Études)	27 121	27 121	
4-Budget Participations	6 814 899	6 814 899	
Sous-total recettes	26 583 053	27 908 261	1 325 208
#REF!	-91 420	-311 259	219 839

Ecarts Année TTC- 2018

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 717/102-A2-C 19-C 20 Conterno	-479 000		-479 000
B : 717/107-A5-Acquisition V7 Nexity-Trio Sud	-1		-1
B : 717/108-A6-Acquisition V6 Ogic + Reliquat Copro la Madrague	-1		-1
B : 717/110-A7-Acquisition 40b Av. de la Jarre	-6 000		-6 000
B : 717/111-Frais Annexes	-61 696	-1 378	-60 318
1-Budget Foncier	-546 698	-1 378	-545 320
B : 717/205-Geometre	-1 800	-8 568	6 768
B : 717/206-Assistance PC/Architecte Conseil	-8 638	-7 710	-928
B : 717/208-Etudes Diverses (Diag Amiante sur Enrobés, Diag Environnemental, Géotech....)	-4 240	-17 400	13 160
1a-Budget Etudes	-14 678	-33 678	19 000
B : 717/310-Retournement de l'Accès Copropriété Castel l'Arenas	-132 000	-16 902	-115 098
B : 717/312-Prolongement U590	-2 400	-2 400	
B : 717/314-Imprévus et Aléas (Potelets, Semm...)	-1 301	-1 301	
B : 717/400-Honoraires Techniques	-37 310	-22 323	-14 987
2-Budget Travaux	-173 011	-42 926	-130 085
B : 717/302-Démolition Bâtisse (Uzjc6)-2, Tr Valette	-42 000	-55 680	13 680
B : 717/304-Divers	-1 132	-700	-432
2a-Budget Démolitions	-43 132	-56 380	13 248
B : 717/500-Charges de Gestion	-9 585	-13 553	3 968
B : 717/502-Assurance	-352	-492	140
B : 717/503-Taxes Foncières	-3 632	-5 397	1 765
B : 717/504-Entretien	-15 000	-14 263	-737
B : 717/506-Frais sur Vente		-2 868	2 868
3-Budget Depenses Annexes	-28 569	-36 573	8 004
B : 717/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-10 000		-10 000
B : 717/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-39 304	-7 857	-31 447
B : 717/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-41 289	-99 488	58 199
B : 717/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-5 950		-5 950
4-Budget Remuneration	-96 543	-107 345	10 802
Sous-total dépenses	-902 631	-278 280	-624 351
A : 717/102-Illet Uzjc6	137 160		-137 160
A : 717/105-40b Av de la Jarre Mr Bernard	12 400		-12 400
A : 717/106-40b Av de la Jarre Copro	13 425		-13 425
1-Budget Cessions	162 985		-162 985
A : 717/127-40 Av. Jarre	137 878		-137 878
A : 717/128-C307-308-315 Retrocession Vdm	447 900		-447 900
1b-Budget Cessions Emprises Parc (Vdm)	585 778		-585 778
A : 717/400-Participations Metropole à l'Équilibre	674 000	674 000	
4-Budget Participations	674 000	674 000	
Sous-total recettes	1 422 763	674 000	-748 763
C : 717/A520-Crédit de TVA Remboursé	144 232	59 340	-84 892
D : 717/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	144 232	59 340	-84 892

Trésorerie brute	664 364	455 060
------------------	---------	---------

Solde de T à fin 2017

543 062

Situation de trésorerie prévisionnelle fin 2018

1 207 426

Situation de trésorerie cumulée fin 2018

998 122

Tableau des acquisitions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	Voie V6	852 C 322	Copropriété LA MADRAGUE/OGIC	1	45	0	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	40B Av. Jarre	852 C 314	Copropriétaires Castel l'Arenas	6 000	31	0	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	lots de volume n°24000 et 31000	846 B 5	AFIM MEDITERRANEE	630 000	16 410	0	30/11/2016	15/12/2016
1-Acquisitions	Avenue de la Jarre-Voie V7 délaissé	846 B 5	Copropriété TRIO SUD/NEXITY	1	102	0	31/07/2015	00/00/00
1-Acquisitions	Traverse Valette-Voie U 590	846 B 319 et 320	HMP Résidence Chanteraine	1	89	0	28/02/2017	07/12/2017
Total 1-Acquisitions				636 003	16 677			
13-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain 64 av de la jarre	852 C19 Partiel et 852 C 20	CONTERNO ROCHE	479 000	1 617	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	RIBERO	171 870	1 011	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	Emprise Parc Urbain	852 C 335	LERDA	205 000	2 233	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Avenue De La Jarre	852 C 319	SCANZAROLI épouse GHIGO	200 000	435	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	846 B 133 Lot de Volume 181	Copropriétaires PUJOL FERNANDEZ LAURIOT	20 000	31	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elargissement Traverse Valette	846 B 240/242/246/247/248 et 846 B 7	Indivision OCULI DI DOMENICO	100 000	262	0	31/12/2020	00/00/00
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire				1 175 870	5 589			
Total général				1 811 873	22 266			

Tableau des cessions

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions à définir	lot 20000		Copropriété TRIO SUD	1	400	0	31/12/2018	00/00/00
3-Cessions à définir	40B av. de la jarre		Castel Arena)	12 400	0	0	31/12/2019	00/00/00
3-Cessions à définir	40B av. de la jarre pour reconstitution pk		Copro castel arenas	13 425	179	75	31/12/2019	00/00/00
Total 3-Cessions à définir				25 826	579			
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot UZIC6		SPITCH PROMOTION	2 200 000	2 940	748,3	06/09/2018	30/09/2019
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)				2 200 000	2 940			
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	952 C315	852 C 315	VDM	270 833	1 614	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	852 C362-307	852 C 307-362	VDM	22 917	315	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	852 C308	852 C 308	VDM	27 500	164	0	20/12/2018	20/12/2018
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	Conterno		VDM	359 250	0	0	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)	40B av. de la jarre		VDM	116 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
3P-Cessions emprises Parc (Vdm)	Emprise LERDA	852 C 335	VDM	205 000	2 233	0	31/12/2021	00/00/00
Total 3P-Cessions emprises Parc (Vdm)				1 001 500	4 326			
6-Cess de surface à réhabiliter	Serre (ex orangerie)-PARVIS+LOCAUX TECHN		VDM	60 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	Serre (ex orangerie)			540 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
Total 6-Cess de surface à réhabiliter				600 000	0			
9-Cessions biens de retour Concédant	Débouché Voie V3	852 C 90 38 et 39	Métropole AMP	1	1 011	0	31/12/2020	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	terrain d'assiette du parking		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2020	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	terrains d'assiette du B.U.S	852C256	Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	élargissement allée des calanques		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021	00/00/00
9-Cessions biens de retour Concédant	élargissement voirie sur copro Madrague		Métropole AMP	1	0	0	31/12/2021	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant				5	1 011			
			Total	3 827 331	8 856			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE LA JARRE
N°T1600903CO**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

92/072

AVENANT N°22

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 92/108/U du 24 février 1992, le Conseil Municipal de **la Ville de Marseille** a décidé de confier à **MARSEILLE AMENAGEMENT** dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de **l'opération de la JARRE**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'**avenant n°19 (16/0763)** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 018-1098/16/CM du Conseil de la Métropole, a permis d'approuver la prorogation de 3 années supplémentaires la concession d'aménagement, portant son échéance au 6 avril 2020, et de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement.

L'**avenant n°20 (17/0732)** approuvé par délibération du 13 Juillet 2017 n°URB 015-2354/17/CM du Conseil de la Métropole, a permis de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement et d'intégrer le montant de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement.

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan reste stable et s'établit à 4 848 041 €.

Le montant de la participation du concédant au coût de certains équipements publics de voirie est de 1 966 857 € TTC.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation,
- D'intégrer une rémunération du concessionnaire supplémentaire sur le lancement d'un appel à projet sur le dossier de la serre.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 26 583 033 € TTC à 27 908 261€ TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

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

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- 2018 : 674 000 €
- 2019 : 0 €
- 2020 : 0 €
- 2021 : 876 041 €

ARTICLE 2 :

Pour la mission « SERRE », la SOLEAM percevra une rémunération forfaitaire de 10 000€ en 2019 afin de lancer un appel à projet qui définira le programme de réalisation sur ce dossier.

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la SOLEAM le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :
Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement
du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme

Henri PONS

Pour le concessionnaire :
Le Directeur Général

Jean-Yves MIAUX