

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Nicolas ISNARD - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BALLETTI représentée par Doudja BOUKRINE - Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Marie BATOUX représentée par Jean-Marc COPPOLA - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON représentée par Laure-Agnès CARADEC - Emilie CANNONE représentée par Corinne BIRGIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivier DENIS représenté par Nicolas ISNARD - Bernard DESTROST représenté par Serge PEROTTINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Claude FILIPPI représenté par Kayané BIANCO - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Hatab JELASSI représenté par Jean HETSCH - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Anthony KREHMEIER représenté par Joël CANICAVE - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GINOUX - Rémi MARCENGO représenté par Michel LAN - Danielle MENET représentée par Roland GIBERTI - Lourdes MOUNIEN représenté par Pierre LEMERY - Benoit PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Eléonore BEZ - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Jessie LINTON - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Hervé MENCHON - Eric MERY - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Claude PICCIRILLO.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lionel ROYER-PERREAUT représenté à 11h38 par Claude FERCHAT - Moussa BENKACI représentée à 11h43 par Jean-Christophe GRUVEL - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Sophie JOISSAINS représentée à 12h17 par Jacky GERARD - Gérard BRAMOULLÉ représenté à 12h17 par Jacky GERARD - Jean-Louis VINCENT représenté à 12h18 par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté à 12h30 par Solange BIAGGI - Solange BIAGGI représentée à 13h40 par Catherine PILA - Maryse RODDE représentée à 13h49 par Martial ALVAREZ - Frédéric VIGOUROUX représenté à 13h47 par François BERNARDINI - Nicole JOULIA représentée à 13h52 par François BERNARDINI.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URBA 025-9314/20/CM**

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

**MET 20/16687/CM**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

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

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

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

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

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

Par ailleurs, le Conseil de la Métropole a approuvé le 18 mai 2017 le projet de maîtriser plusieurs emprises foncières afin de terminer la réalisation des équipements publics de la ZAC de la Jarre. Il a également habilité le Président de la Métropole à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de SOLEAM. Le dossier a été déposé en Préfecture le 29 novembre 2017. Ces travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du Préfet du 05 mars 2020.

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

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

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

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

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

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

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

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

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

Avancement global de l'opération :

L'aménagement est à ce jour très largement avancé.

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

L'aménageur a commercialisé 22 460 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation de logements ce qui représente 94 % de la surface de plancher de logements à céder. Le reste de cette production s'inscrit sur des terrains privés maîtrisés par les promoteurs. L'aménageur a également commercialisé environ 8000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation d'activités ce qui représente 100 % de la surface de plancher d'activité à céder.

Au 31 décembre 2019, la plupart des équipements inscrits au programme des équipements publics de 1995 ont été réalisés. Les derniers aménagements achevés correspondent aux voies U545 (rue Irène Calmettes) et U590 (rue Yann de l'Ecotais). La voie U590, non prévue au PEP de 1995 a été inscrite en 2007 au document d'urbanisme pour améliorer le maillage viaire. Elle a été achevée en 2016.

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

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

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

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

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

transférer la concession à la SPL SOLEAM, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

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

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

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

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

Du fait du changement de concédant, la participation prévue dans la convention tripartite n°15/1885 précitée a été transformée en participation du concédant au coût des équipements publics de voirie qui ne sont mis à la charge de l'aménageur. D'un montant initial de 1 230 022 €, elle a été portée à 1 928 518 euros TTC (en augmentation de 698 496 euros TTC) du fait d'un ajustement du coût des travaux estimés par le maître d'œuvre concernant les ouvrages de l'Allée des Calanques et du parachèvement de l'Avenue de la Jarre ainsi que de l'intégration du coût des acquisitions nécessaires pour la réalisation de ces ouvrages.

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

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

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

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

Afin de maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation des derniers équipements publics de la ZAC une enquête publique portant conjointement sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Jarre s'est déroulée du 12 juin au 12 juillet 2019 inclus. A

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est prononcée par le biais d'une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération en application de l'article L126-1 du Code de l'Environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dépenses :

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

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

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

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

Il se répartit selon les postes suivants :

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

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

28 127 393 euros TTC. Il se répartit entre :

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

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

- Une baisse de 87 159 euros du budget foncier
- Une hausse de 131 638 euros du budget études
- Une hausse de 2 230 798 euros du budget travaux et honoraires techniques absorbée par la consommation de 2 396 671 euros sur le poste Imprévu et Aléas soit une baisse du budget travaux et honoraires de 165 873 euros.  
Hormis pour ce qui concerne la section de l'Allée des Calanques le long du Parc de la Jarre non prévue dans le précédent CRAC, l'augmentation résulte d'une réestimation de postes de travaux qui existaient déjà dans le CRAC précédent.  
Les honoraires augmentent de 98 739 euros.
- Une baisse de 5 688 euros du budget démolitions
- Une hausse de 100 725 du budget dépenses annexes
- Une hausse de 12 749 du budget rémunération
- Une hausse de 232 738 du poste TVA

Recettes :

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

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

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

17 005 411 euros TTC et laisse apparaître un taux d'avancement de 80% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- Cession de terrains aux constructeurs : 9 113 672 euros soit 100% du budget prévisionnel à terme
- Cession à la Ville de l'emprise du parc : 3 345 500 euros soit 87% du budget prévisionnel à terme
- Les participations des constructeurs aux équipements publics et produits divers : 4 546 239 euros soit 95% du budget prévisionnel à terme.

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

Cette augmentation résulte :

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

#### Participations des constructeurs :

Le montant cumulé au 31 décembre 2019 s'élève à 4 347 821 euros dont 33 642 euros TTC reversés à l'opération par la Ville et 4 314 179 euros TTC perçus directement par l'aménageur auprès des constructeurs. Il n'est pas attendu de recettes supplémentaires jusqu'au terme de l'opération.

#### Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève 3 836 064 euros TTC en baisse de 1 011 977 euros TTC par rapport au précédent bilan du fait de la prise en charge directement par la Métropole de certains équipements.

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

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

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

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

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

Exercice 2020 : 0 euros

Exercice 2021 : 0 euros

Exercice 2022: 2 221 674 euros

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

#### Prix de cessions et montants de participations constructeurs

Prix de cessions : 300 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les commerces  
600 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements individuels

Signé le 17 Décembre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

350 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

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

100 euros HT/m2 de sdp pour les commerces

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements individuels

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

Trésorerie de l'opération :

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

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

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

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

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°23 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le compte-rendu annuel à la collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de la Jarre établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

**Article 2 :**

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

- 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire versés par la Ville de Marseille.
- 538 064 euros à la charge de la Métropole dont 674 000 euros déjà versé et 135 936 euros à rembourser en 2021 à la Métropole par l'aménageur.

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

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

**Article 3 :**

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

757 161 euros ont déjà été versés.

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

- Exercice 2020 : 0 euros
- Exercice 2021 : 0 euros
- Exercice 2022: 2 221 674 euros

**Article 4 :**

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

- 100 euros HT/m2 de sdp pour les commerces
- 220 euros HT/m2 de sdp pour les logements individuels
- 220 euros HT/m2 de sdp pour les logements collectifs

**Article 5 :**

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

**Article 6:**

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT